

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 2014 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czyżeminek

Działając na podstawie art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) ¹ i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 23 maja 2013 roku, poz. 594), w związku z uchwałą Nr XXXVI/331/2013 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 czerwca 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czyżeminek (działki nr 97/1, 204/1, 204/2, 204/3, 204/4, 204/5, 204/6, cz. Dz. 97/2, 99, 100/2) Miejska w Rzgowie uchwała, co następuje:

POSTANOWIENIA OGÓLNE

ROZDZIAŁ 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czyżeminek, składa 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, obejmują działki o numerach ewidencyjnych 97/1, 204/1, 204/2, 204/3, 204/4, 204/5, 204/6 oraz część działek o numerach ewidencyjnych 97/2, 99,100/2.

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

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czyżeminek (działki nr 97/1, 204/1, 204/2, 204/3, 204/4, 204/5, 204/6, cz. dz. 97/2, 99, 100/2).
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Rzgowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym – granicami obszaru objętego ustaleniami planu;
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej a w przypadku lokalizacji zabudowy obejmuje nie mniej niż 51% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć stacje transformatorowe 15/0,4 kV, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń i elementy małej architektury, związane

¹ Zmiany: Dz. U z 2012r. poz. 951; z 2013r. poz. 21.

bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym przewidzianym w planie dla danej działki budowlanej oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe;

- 9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń); linia nieprzekraczalna zabudowy nie obowiązuje w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej;
- 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) **gruncie rodzimym** – należy przez to rozumieć poziom gruntu w odniesieniu do istniejącego, udokumentowanego jego stanu wysokościowego, określonego na mapie sytuacyjno wysokościowej;
- 12) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego, przy głównym wejściu do budynku, do najwyższej krawędzi dachu;
- 13) **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;
- 14) **powierzchnia zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków położonych w obrębie działki budowlanej, liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki;
- 15) **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;
- 16) **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;
- 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.

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, 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 i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy;

- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych i zasady ich wydzielania;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

3. Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kv - 12m (po 6m na stronę od osi linii);
- 5) przeznaczenie terenów.

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **3MN**.
- 2) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **3KDD**.

§ 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 o danym przeznaczeniu podstawowym.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia szczegółowe

§ 7. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1 MN** do **3MN** 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 ładu 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 stojące;
- 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 przeszwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza na minimum 50% powierzchni przęsa między słupkami,
 - c) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach przęsa wykonanych z prefabrykatów betonowych;
 - d) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzystego; dopuszcza się stosowanie żywopłotu;
 - e) w przypadku realizacji ogrodzenia w granicach z przestrzenią dróg publicznych nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg;
- 3) 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 2m²;
 - c) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie;
 - d) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach;
- 9) zakazuje się lokalizowania reklam na działce budowlanej wspornikowo poza liniami rozgraniczającymi dróg;
- 10) zakazuje się lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej określonych w przepisach odrębnych.
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych i zasady ich wydzielania:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się możliwość podziału istniejących działek z następującymi ograniczeniami:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe albo równoległe do istniejących granic działki dzielonej lub do linii rozgraniczających dróg 2KDD, 3KDD;
 - długość krótszej granicy działki na nie mniej niż 26m;
 - nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się możliwość podziału istniejących działek z następującymi ograniczeniami:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 40m,

- nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe albo równoległe do istniejących granic działki dzielonej lub do linii rozgraniczającej drogę 3KDD,
 - nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną bezpośrednio z wyznaczonej w planie drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD,
- c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** ustala się możliwość podziału istniejących działek z następującymi ograniczeniami:
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000 m²,
 - długość krótszej granicy działki na nie mniej niż 35m;
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe albo równoległe do istniejących granic działki dzielonej,
 - działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonej w planie drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD,
- d) 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;
- e) minimalna powierzchnia i szerokość krótszego boku 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 i przepisy odrębne.

12. Zasady i warunki przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

- a) w razie konieczności przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości ustala się:
- minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000m²,
 - minimalną szerokość frontu działki 20m,
 - granice podziału muszą być prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD do 3KDD**.

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) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do rowu melioracyjnego i gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych na działki sąsiednie;
- 5) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach szczególnych;
- 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 50% 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 połaci dachowych w zakresie od 25° do 55°, przy czym główne połacie dachowe muszą posiadać jednakowy spadek;
- 8) nakazuje się stosowanie dachów budynków gospodarczych, budynków garażowych, budynków gospodarczo-garażowych; jedno, dwuspadowych lub wielospadowych o spadki połaci dachowych w zakresie od 25° do 55°, przy czym główne połacie dachowe muszą posiadać jednakowy spadek;
- 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 0,1 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.

5. Zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na terenach 1MN i 3MN znajduje się rów melioracyjny R-49/1:
 - a) 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; ustala zachowania istniejącego rowu melioracyjnego (nr R-49/1), wskazanego na rysunku planu; ze względu na zwiększony odbiór wód drenarskich i powierzchniowych z terenu nowego zagospodarowania, dopuszcza się remont umocnień dna i skarp oraz pogłębienie istniejącego rowu;
 - b) obowiązek zapewnienia dostępu do istniejącego rowu melioracyjnego właściwemu zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych w celu konserwacji rowów, zapewnienia bezpieczeństwa ich użytkowania i ochrony przed jego ewentualnym, uciążliwym oddziaływaniem.
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejącego rowu, a w szczególnych przypadkach jego skanalizowanie; w przypadku skanalizowania rowu melioracyjnego ustalenia §7 ust. 5 pkt 1) lit. a) i b) przestają obowiązywać.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.
- 2) wyznacza się na części terenu strefę bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w strefie bezpieczeństwa linii elektroenergetycznej 15kV:

- a) ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych w porozumieniu z właściwym zarządcą sieci;
 - b) zakazuje się nasadzeń gatunków drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m;
- 4) w przypadku przebudowy bądź likwidacji linii średniego napięcia 15kV ustala się że przepisy § 7 ust. 6 pkt 3) niniejszej uchwały przestaje obowiązywać.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej działek budowlanych oraz określenie wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg publicznych, pokazanych na rysunku planu;
- 2) dla obsługi zabudowy nakazuje się wydzielenie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych na działce budowlanej, w liczbie:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - b) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej – minimum 2 miejsca do parkowania;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia w budynku mieszkalnym działalności usługowej, miejsca do parkowania należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

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

- 1) ustala się dla oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** – klasę techniczną drogi „D” – dojazdową o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m; 1/2 – jedno- jezdniową, dwupasmową; w granicach opracowania planu wyznacza się teren pod poszerzenie drogi - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** - klasę techniczną drogi „D” – dojazdową o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m; 1/2 – jedno- jezdniową, dwupasmową, zakończoną placem manewrowym do zawracania;
- 3) ustala się dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD** - klasę techniczną drogi „D” – dojazdową o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m; 1/2 – jedno- jezdniową, dwupasmową, zakończoną placem manewrowym do zawracania;

ROZDZIAŁ 5

Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną

§ 9. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez modernizację, rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się możliwość zachowania sieci w liniach rozgraniczających ulicy, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

3. Ustala się lokalizację projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji realizowanych w granicach działek budowlanych, w liniach rozgraniczających ulic lub w drogach wewnętrznych, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

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.

§ 10. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

- 3) konieczność budowy zbiorników retencyjnych, zbiorników przeciwpożarowych lub indywidualnych ujęć wody w przypadku gdy zapotrzebowanie na wodę do celów p.poż. przekracza wydajność komunalnej sieci wodociągowej.

§ 11. 1. W zakresie odprowadzenie ścieków:

- 1) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną;
- 2) ustala się obowiązek podłączenia wszystkich działek budowlanych do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu;
- 3) dopuszcza się, do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego;
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji przepompowni ścieków na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy linii rozgraniczającej ulicy pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy.

§ 12. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek i do istniejących rowów odwadniających, a następnie systemem rowów odwadniających do wód płynących, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 3) ustala się obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki.

§ 13. 1. W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą i rozbudowywaną sieć napowietrzno – kablową średniego i niskiego napięcia,
- 2) budowę sieci urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenie i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwy przedsiębiorstwem energetycznym z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci; ilość i lokalizacja stacji trafo SN/nn będzie wynikać ze zgłoszenia zaopatrzenia na moc w realizowanych inwestycjach;
- 3) na rysunku planu wskazuje się przebieg linii średniego napięcia 15kV.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora;
- 2) docelowo zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci średniego ciśnienia na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 3) budowę projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających drogi w odległości min. 0,5 m od linii ogrodzeń;
- 4) lokalizowanie szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w granicy ogrodzeń lub w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła wolnostojących lub wbudowanych w budynki;
- 2) obowiązek stosowania paliw ekologicznych, zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;
- 3) możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych tj. energia słońca, biomasy i inne.

§16. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) możliwość bezpośredniej obsługi abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;

- 2) możliwość zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;
- 3) możliwość realizacji innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. 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

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

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **3MN** wysokości **30%**;
- 2) dla terenów dróg ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **3KDD**.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Rzgowie