

**Uchwała Nr XXXVII/237/2009  
Rady Miejskiej w Rzgowie  
z dnia 4 marca 2009 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części wsi Gospodarz przy ulicy Cegielnianej**

Działając na podstawie art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiana z 2004 r. Dz. U. Nr 6, poz. 41, Dz. U. nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Dz. U. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Dz. U. Nr 45, poz. 319, z 2007r. Dz. U. Nr 225, poz. 1635, Dz. U. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Dz. U. Nr 199, poz. 1227, Dz. U. Nr 201, poz. 1237, Dz. U. Nr 220, poz. 1413) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Dz. U. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Dz. U. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 i z 2006 r. Dz. U. Nr 117, poz. 128, Nr 146, poz. 1055, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Dz. U. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Dz. U. Nr 173, poz. 1218) w związku z uchwałą Nr XXI/133/2008 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 18 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Gospodarz przy ulicy Cegielnianej, **Rada Miejska w Rzgowie uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu**

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Gospodarz, dla działek o nr ewid. 134/5, 134/6, 136/3, 136/13, 136/14, składającą 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, nie będącego ustaleniami planu, obejmującego rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały.

**2.** Nie załącza się rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, ponieważ nie wpłynęły uwagi do planu.

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

- 1) od północy – granica ewidencyjna działki o nr ewid. 134/5;
- 2) od zachodu – granice ewidencyjne działek o nr ewid. 134/5 i 134/6;
- 3) od południa – granice ewidencyjne działek o nr ewid. 134/6 i 136/14;
- 4) od wschodu - granice ewidencyjne działek o nr ewid. 136/5, 136/3, 136/13, 136/14.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie ram prawnych i funkcjonalno – przestrzennych dla rozwoju funkcji usługowych i magazynowych w gminie Rzgów, we wsi Gospodarz, przy drodze powiatowej nr 2916E, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści, wynikających z proponowanych działań i przekształceń przestrzennych.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren zlokalizowany w gminie Rzgów, we wsi Grodzisko, przy ulicy Cegielnianej; ustalenia te stanowią przepis gminny;
- 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 symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania oraz różnym przeznaczeniu podstawowym;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danym terenie i obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych w danym terenie;
- 8) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, place manewrowe, zieleń oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe planu;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzić płaszczyzny elewacji budowanego lub rozbudowywanego budynku;
- 10) budynku gospodarczym - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 11) usługach – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, głównie handlowe, służące zaspokojeniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, o czysto rynkowym charakterze; ukierunkowane na osoby indywidualne;
- 12) usługach hurtowych – należy przez to rozumieć usługi handlowe, zajmujące się sprzedażą dużej ilości towarów, często w opakowaniach zbiorczych, ukierunkowane na podmioty prowadzące sprzedaż indywidualną;
- 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) przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, dla którego wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska;
- 15) zorganizowanej działalności inwestycyjnej – należy przez to rozumieć działalność inwestycyjną realizowaną kompleksowo w oparciu o projekt zagospodarowania terenu i zabudowy obejmujący działki lub zespoły działek określone w ustaleniach planu;
- 16) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu konstrukcji dachu;
- 17) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków o charakterze trwałym, zlokalizowanych w granicach nieruchomości, do całej powierzchni tej nieruchomości lub jej części położonej w obrębie terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 18) współczynnika powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażoną w procentach, powierzchnię nieruchomości (terenu) zabudowanej budynkami na stałe związanymi z gruntem;
- 19) strefie bezpieczeństwa linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15kV) – należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 7,5 m na stronę od osi linii, które ze względu

na ochronę przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz potrzeby eksploatacyjne tych linii wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym;

- 20) reklamie - należy przez to rozumieć formy przestrzenne niosące przekaz informacyjny mogący wywierać wpływ na ludzką percepcję, trwale lub czasowo usytuowane w miejscach widocznych (np. tablice reklamowe, znaki, szyldy, zwiastuny, banery, billboardy, słupy ogłoszeniowe) lub inne nośniki reklamowe, z wyłączeniem elementów lokalnego systemu informacji turystycznej, znaków drogowych oraz tablic i zwiastunów dopuszczonych przez system informacji w gminie Rzgów.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne planu.**

**§ 4. 1.** Dla całego obszaru objętego uchwałą plan ustala:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenów określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, powierzchnię bionicznie czynną oraz gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz budowy systemu komunikacyjnego w obszarze obowiązywania ustaleń planu oraz wskaźniki w zakresie komunikacji dotyczące miejsc parkingowych;
- 9) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania przestrzennego, urządzenia i użytkowania terenów;
- 3) przestrzeni publicznych.

**§ 5.1.** 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 przestrzennego;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV;
- 5) strefa bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 6) strefa izolacyjnej zieleni wysokiej;

7) przeznaczenie terenów.

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

**§ 6.1.** Plan ustala przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi jako przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usługową i magazynowo - składową.

2. Plan ustala przeznaczenie terenu w układzie komunikacji drogowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi jako przeznaczenie podstawowe pod drogę o klasie drogi zbiorczej „Z”. Plan ustala tylko zachodnią linię rozgraniczającą drogi.

**§ 7.** Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem (rozdział 2) oraz według ustaleń szczegółowych (rozdział 3), z uwzględnieniem warunków dotyczących obsługi komunikacyjnej (rozdział 4) oraz infrastruktury technicznej (rozdział 5).

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe planu.**

**§ 8.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, zabudowa usług handlu hurtowego, zabudowa magazynowo – składowa;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa z zakresu spedycji, ubezpieczenia, technicznej obsługi pojazdów, zarządzania i gastronomii; pomieszczenia gospodarcze i garaże, pomieszczenia mieszkalne; elementy małej architektury tj. ławki, kosze, lampy, drogi wewnętrzne;
- 3) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną - stacja transformatorowa 15/0,4 kV zlokalizowana po wcześniejszym uzgodnieniu, na etapie pozwolenia na budowę, z właściwym Zakładem Energetycznym;
- 1) zakaz zabudowy produkcyjnej;
- 2) zakaz realizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 2000m<sup>2</sup>;
- 3) zakaz zabudowy mieszkaniowej wplnostojącej.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan ustala:

- 1) zakaz lokalizacji wysokościowych masztów telefonii komórkowej, wysokich (powyżej 15,0 m) przekaźników telekomunikacyjnych oraz obiektów wieżowych o charakterze masztu powyżej 15m.
- 2) w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, zakaz lokalizacji budynków;
- 3) obowiązek uzgodnienia lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń zlokalizowanych w zasięgu szkodliwego oddziaływania elektroenergetycznej linii średniego napięcia 15 kV z odpowiednim Zakładem Energetycznym;
- 4) obowiązek realizacji inwestycji wraz z zagospodarowaniem terenu na działkach o nr ewid. 136/5, 136/3, 136/13 - w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- 5) obowiązek realizacji inwestycji wraz z zagospodarowaniem terenu na działkach o nr ewid. 134/6 i 136/14 - w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane, określonych na podstawie przepisów szczególnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem: zespołów usługowych na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 2 ha, stacji obsługi lub remontu środków transportu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowo – gospodarczych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 4) zakaz prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) zakaz wykonywania nasypów wysokości wyższej niż 1,0 m;
- 6) zakaz realizowania nowych napowietrznych linii teletechnicznych oraz elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia;
- 7) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności obiektów i urządzeń wytwarzających ponadnormatywny hałas, wibracje, promieniowanie, zanieczyszczanie powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 8) obowiązek selekcji i gromadzenia odpadów na terenie inwestycji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy Rzgów;
- 9) przy budowie budynków, budowli i przy realizacji zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodnie z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej na sąsiadujących terenach mieszkaniowych;
- 10) przy granicy z sąsiadującymi terenami o przeznaczeniu mieszkalnym, w ramach realizacji strefy izolacyjnej zieleni wysokiej o szerokości min. 4m, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązek nasadzeń roślinności (wysokiej i średniowysokiej z udziałem 50% zieleni zimozielonej) z zastosowaniem gatunków roślin dostosowanych do pełnienia funkcji ochronnych przed zanieczyszczeniami oraz funkcji izolacji optycznej i akustycznej.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala obowiązek uzgodnienia na etapie pozwolenia na budowę, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 20m i szerszymi niż 30 cm, z właściwym konserwatorem zabytków

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowę o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojącą;
  - b) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku maksimum 12,0 m;
  - c) wysokość zabudowy o dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym – maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku maksimum 10,0 m;
  - d) lokalizację pomieszczeń o dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym – gospodarczych i garażowych, jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym lub innym dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych jako wolnostojących;
  - e) lokalizację pomieszczeń o dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym – mieszkalnym,

jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym lub innym dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków mieszkalnych jako wolnostojących;

- f) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków i wykończenia elewacji wszystkich budynków, z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce,
  - g) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji;
  - h) w przypadku realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązek realizacji ich o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ; możliwość realizacji dachów płaskich;
- 2) zakaz przekroczenia współczynnika powierzchni zabudowy w wysokości **50%** powierzchni działek o nr ewid. 134/5, 136/3, 136/13;
  - 3) zakaz przekroczenia współczynnika powierzchni zabudowy w wysokości **50%** powierzchni działek o nr ewid. 134/6 i 136/14;
  - 4) zachowanie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż **40%** powierzchni terenu działek o nr ewid. 134/5, 136/3, 136/13; w ramach terenu pokrytego roślinnością obowiązuje zagospodarowanie zielenią wysoką przynajmniej 5% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) zachowanie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż **30%** powierzchni terenu działek o nr ewid. 134/6 i 136/14; w ramach terenu pokrytego roślinnością obowiązuje zagospodarowanie zielenią wysoką przynajmniej 5% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) zakaz przekroczenia wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy **0,6**.

**6.** W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) w przypadku realizacji ogrodzeń obowiązek lokalizacji ogrodzeń w linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną symbolem 1KDZ;
- 3) w przypadku realizacji ogrodzeń obowiązek (w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną), stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 30 cm z zakazem stosowania ogrodzeń z wypełnieniami pełnymi;
- 4) całkowity zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 5) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
  - a) powierzchnia całkowita znaków i szyldów w ramach całego terenu nie może przekraczać  $10\text{m}^2$ , z wyjątkiem lokalizacji reklam stanowiących logo firmy działającej na terenie 1U;
  - b) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem nośników informacyjnych dopuszczonych przez system informacji w gminie Rzgów;
  - c) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach.

**7.** W zakresie podziału nieruchomości plan ustala:

- 1) możliwość dokonania podziału działki, którego celem jest wyłącznie powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej o powierzchni nie mniejszej niż 95% powierzchni działki przed podziałem;
- 2) dla wydzielenia działki pod stację transformatorową lub inne urządzenia elektroenergetyczne albo inne podobne urządzenia infrastruktury technicznej nie obowiązują ustalenia pkt. 1; wydzielenia działek należy dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

**8.** W zakresie obsługi komunikacyjnej oraz określenia wskaźników dotyczących miejsc parkingowych plan ustala:

- 1) podstawowy układ komunikacji drogowej, zapewniający powiązanie z układem zewnętrznym oraz obsługę terenu w obszarze objętym planem, poprzez drogę oznaczoną symbolem 1KDZ (droga powiatowa nr 2916E);
- 2) obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu projektowanym zjazdem z drogi powiatowej nr 2916E w miejscu uzgodnionym z zarządcą drogi;
- 3) obowiązek zagospodarowania i urządzenia powierzchni terenu przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym;
- 4) obowiązek przy realizacji zagospodarowania terenu wyznaczenia miejsc parkingowych w ilości minimum 15 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub minimum 12 miejsc parkingowych na 35 zatrudnionych.

#### **Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe planu w zakresie obsługi komunikacyjnej.**

**§ 9.1.** Plan ustala w zakresie zasad adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu, obsługę komunikacyjną poprzez drogę ogólnodostępną, (obsługującą komunikacyjnie teren oznaczony symbolem 1U), o klasie technicznej drogi zbiorczej „Z”.

**2.** Dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** plan ustala tylko zachodnią linię rozgraniczającą drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

**3.** Plan dopuszcza realizację drogi wewnętrznej, pod warunkiem, że będzie ona włączona w układ komunikacyjny ogólnodostępny; plan ustala minimalną szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających na 10m.

**3.** Na terenach w obrębie linii rozgraniczających drogi ogólnodostępnej, plan zakazuje lokalizację nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, rowów odwadniających, elementów małej architektury, pojemników na odpady, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: ścieżki rowerowej, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

**4.** W zakresie wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną:

- 1) adaptację w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;
- 2) obowiązek lokalizacji projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających dróg, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;
- 3) obowiązek realizacji systemu uzbrojenia na warunkach określonych poprzez właściwego zarządcę dla danej sieci (systemu).

**5.** Plan ustala obowiązek zagospodarowania i urządzenia powierzchni terenu przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym.

**6.** W zakresie lokalizacji reklam i informacji komercyjnej w terenie drogi ogólnodostępnej plan ustala:

- 1) zakaz lokalizacji reklam i informacji komercyjnej o powierzchni jednostkowej większej niż 1m<sup>2</sup>;

- 2) zakaz umieszczania reklam i informacji komercyjnej na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie Rzgów;
- 3) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na ogrodzeniach dostępnych z przestrzeni dróg.

## **Rozdział 5. Ustalenia szczegółowe planu w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną.**

**§ 10. 1.** W zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną plan ustala:

- 1) obowiązek **zaopatrzenia w wodę** na cele bytowe, gospodarcze i p. pożarowe w systemie zbiorowym, z istniejącej komunalnej sieci wodociągowej zrealizowanej w drodze powiatowej nr 2916E, zasilanej ze stacji wodociągowej w Gospodarzu;
- 2) zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych; obowiązek zaopatrzenia w wodę wyłącznie z gminnej sieci wodociągowej;
- 3) obowiązek wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty p. poż. zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę na cele ppoż. i technologiczne w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, należy zapewnić poprzez budowę zbiorników retencyjnych;
- 5) obowiązek **odprowadzania ścieków bytowo - gospodarczych** w oparciu o rozbudowę istniejącego systemu sieciowej kanalizacji gminnej;
- 6) zakaz wprowadzania nieczyszczonych i oczyszczonych ścieków do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 7) plan dopuszcza do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej, odprowadzanie ścieków do atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników do punktu zlewnego;
- 8) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych (technologicznych), obowiązek podczyszczania tych ścieków przed wprowadzeniem do kanalizacji gminnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi sposoby realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych;
- 9) obowiązek odprowadzania ścieków bytowo – gospodarczych do kanalizacji sanitarnej, po jej zrealizowaniu;
- 10) obowiązek **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** docelowo w oparciu o kanalizację deszczową w sieciowym systemie deszczowej kanalizacji gminnej;
- 11) do czasu wybudowania systemu deszczowej kanalizacji miejskiej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, powierzchniowo na teren własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej, przy czym w przypadku wykorzystania minimalnej powierzchni biologicznej czynnej na terenie działki budowlanej należy przyjąć rozwiązania pozwalające na zagospodarowanie wód we własnym zakresie, wykluczające zalewanie sąsiednich nieruchomości;
- 12) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowych, a także parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi jakości ścieków wprowadzanych do wód lub do ziemi;
- 13) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, do istniejących rowów, cieków i ziemi na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 14) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych z utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów;



- 15) obowiązek **zaopatrzenia w energię elektryczną** z układu istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego (15 kV) i sieci niskiego napięcia;
- 16) obowiązek rozbudowy i przebudowy sieci, budowę urządzeń elektroenergetycznych oraz przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa elektroenergetycznego; lokalizacja stacji trafo SN/nn wynikać będzie ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc w realizowanych inwestycjach;
- 17) lokalizowanie nowej stacji trafo 15/0,4 kV poza liniami rozgraniczającymi ulic, na wydzielonej działce z bezpośrednim dostępem do drogi ogólnodostępnej;
- 18) obowiązek realizowania przyłączy do budynków jako przyłączy kablowych;
- 19) obsługę abonentów z **sieci telekomunikacyjnej** za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 20) obowiązek zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;
- 21) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 22) obowiązek **zaopatrzenia w ciepło** z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego z zastosowaniem paliw grzewczych ekologicznych tj. gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna i inne źródła energii ekologicznie czyste lub zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych;
- 23) w zakresie **gospodarki odpadami** obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na terenie w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy Rzgów.

## **Rozdział 6 . Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.**

§ 11. 1. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości:

- a) dla części działek 134/5, 134/6, 136/3, 136/13, 136/14 objętych liniami rozgraniczającymi terenu 1U - powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, nalicza się w wysokości 20%;
- b) dla działek 134/5, 134/6, 136/3, 136/13, 136/14 wchodzących w teren drogi, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem 1KDZ - powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, nie nalicza się.

## **Rozdział 7 . Ustalenia końcowe.**

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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