

Uchwała Nr XXXIX/271/2009
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 29 kwietnia 2009 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ulicy Tuszyńskiej i ulicy Literackiej

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. 201, poz. 1237, z 2009 r. Dz. U. Nr 220, poz. 1413) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458) w związku z uchwałą Nr XXI/136/2008 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 18 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa, rejon ul. Tuszyńskiej – ul. Literackiej, **Rada Miejska w Rzgowie uchwała, co następuje:**

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa w rejonie ulicy Tuszyńskiej i ulicy Literackiej, dla działek o nr ewid. 1283, 1284/1, 1284/2, 1284/3, 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) rozstrzygnięć nie będących ustaleniami planu, obejmujących rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, będących 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 – południowe granice działek o nr ewid. 1285, 1293, 1294/1, 1294/2, 1295;
- 2) od zachodu – wschodnia granica działki drogowej o nr ewid. 1238/1 (ulica Tuszyńska);
- 3) od południa – północne granice działek o nr ewid. 1281/3, 1281/4, 1281/2, 1282/3, 1282/1;
- 4) od wschodu – zachodnie granice działek o nr ewid. 1284/4, 1284/5, 1284/6.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie ram prawnych i funkcjonalno – przestrzennych dla rozwoju funkcji rekreacyjnych i sportowych w mieście Rzgów 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 część obszaru miasta Rzgowa w rejonie ulicy Tuszyńskiej i Literackiej; ustalenia te stanowią przepisy gminne;

- 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 lub 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 na poszczególnych działkach 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;
- 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 gospodarczego służącego użytkownikom budynku usługowego;
- 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;
- 12) 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;
- 13) 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;
- 14) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu konstrukcji dachu;
- 15) 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;
- 16) współczynnika powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażoną w procentach, powierzchnię nieruchomości (terenu) zabudowanej budynkami na stałe związanymi z gruntem;
- 17) 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, szyldów zwyczajowo przyjętych dla oznakowania siedzib organizacji państwowych lub samorządowych, znaków drogowych oraz tablic i zwiastunów dopuszczonych przez system informacji w mieście 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 lub 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 i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na czas organizacji imprez masowych;
- 7) 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;
- 8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 9) zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 10) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz rozbudowy systemu komunikacyjnego w obszarze obowiązywania ustaleń planu oraz wskaźniki w zakresie komunikacji dotyczące miejsc parkingowych;
- 11) zasady wyposażenia i urządzenia terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych
- 12) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 13) 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, urządzania i użytkowania terenów (z wyłączeniem organizacji imprez masowych);
- 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) granica stanowiska archeologicznego;

- 5) granice terenów zmeliorowanych;
- 6) przeznaczenie terenów.

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

§ 6. Plan ustala przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **US**.

§ 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).

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe planu.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US:

1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług sportu i rekreacji, obiekty plenerowe tj. korty tenisowe, boiska, bieżnie, place zabaw;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej związanej z obsługą sportu i rekreacji (tj. handel detaliczny związany z podstawowym przeznaczeniem terenu, gastronomia), pomieszczenia socjalne i administracyjne, zaplecze treningowe i pomieszczenia odnowy biologicznej, pomieszczenia gospodarcze i garaże, obiekty małej architektury tj. wiaty, altany, elementy małej architektury tj. ławki, kosze, lampy;
- 3) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające realizowane w ramach organizacji imprez masowych – tymczasowe obiekty pomocy medycznej, tymczasowe obiekty gastronomiczne i sanitarne, tymczasowe drogi wewnętrzne (drogi dojścia i rozchodzenia się ludności, drogi ewakuacyjne i drogi dojazdowe dla pojazdów służb ratowniczych);
- 4) 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.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu plan ustala:

- 1) zakaz lokalizacji wysokościowych masztów telefonii komórkowej oraz wysokich (powyżej 15,0 m) przekaźników telekomunikacyjnych;
- 2) w zabudowie usługowej o charakterze publicznym, ogólnodostępnym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone przepisami szczególnymi, dotyczącymi obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie 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 stadionów dla nie mniej niż 5000 osób, zespołów parkingów dla nie mniej niż 300 samochodów osobowych oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury

technicznej;

- 3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych 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 1m, z wyjątkiem nasypów koniecznych do posadowienia trybun towarzyszących;
- 6) zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych; budynki mogą być zaopatrywane w wodę wyłącznie z miejskiej sieci wodociągowej;
- 7) obowiązek odprowadzania ścieków bytowo – gospodarczych do kanalizacji sanitarnej, zrealizowanej w ulicy Tuszyńskiej lub projektowanej w ulicy Literackiej;
- 8) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych wielkości stężeń zanieczyszczeń w środowisku;
- 9) zakaz stosowania napowietrznych linii teletechnicznych oraz elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia;
- 10) 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 hałas, wibracje, promieniowanie, zanieczyszczanie powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 11) 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 miasta Rzgów;
- 12) klasyfikację akustyczną jak dla terenu na cele rekreacyjno - wypoczynkowe, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska; w przypadku niewykorzystywania terenu zgodnie z przeznaczeniem w porze nocy, nie obowiązuje na nim dopuszczalny poziom hałasu w porze nocy.

4. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ze względu na znajdujące się na terenie istniejące urządzenia melioracyjne uwzględnione w ewidencji WZMiUM, plan ustala:

- 1) obowiązek uzgodnienia projektu planowanych inwestycji ziemnych i kubaturowych, na etapie pozwolenia na budowę z właściwym zarządcą rowów, melioracji i rządzeń wodnych;
- 2) obowiązek przebudowy urządzeń melioracyjnych, kolidujących z planowanym zainwestowaniem i zagospodarowaniem terenu, w sposób umożliwiający poprawne funkcjonowanie istniejącego systemu drenarskiego, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą rowów, melioracji i rządzeń wodnych;
- 3) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych, na których występują urządzenia melioracyjne, należy wystąpić do odpowiedniego Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji wodnych powierzchni zajętej na przedmiotowy cel.

5. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu na czas organizacji imprez masowych plan ustala:

- 1) obowiązek zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z przepisami szczególnymi z zakresu bezpieczeństwa imprez masowych;
- 2) termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu nie dłuższy niż czas określony w zezwoleniu na przeprowadzenie imprezy masowej.

6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala:

- 1) na obszarze, oznaczonym graficznie na rysunku planu określającym granice stanowiska archeologicznego, przy wszystkich robotach budowlanych związanych z prowadzeniem prac ziemnych, obowiązek uzgadniania na etapie pozwolenia na budowę lub na etapie zgłoszenia, niezbędnego zakresu ochrony zabytku archeologicznego z właściwym konserwatorem zabytków;
- 2) na terenie całego planu, w związku z obowiązującą strefą ochrony archeologicznej, obowiązek przeprowadzenia nadzoru archeologicznego przy wszystkich pracach związanych z robotami ziemnymi i nasadzeniami; na prowadzenie nadzoru archeologicznego należy uzyskać pozwolenia właściwego konserwatora zabytków;
- 3) w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego w strefie ochrony archeologicznej obowiązek udostępnienia terenu do badań archeologicznych; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane a teren udostępniony do badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach szczególnych;
- 4) 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.

7. 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, drugą kondygnację powinno stanowić poddasze użytkowe lub nieużytkowe; rzędna parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku maksimum 12 m;
 - c) lokalizację pomieszczeń o dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym, jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków o dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym jako wolnostojących;
 - d) 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 (z wyjątkiem dachów powłokowych i płaskich);
 - e) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków, materiałów innych niż tynk w jasnych kolorach, elementów drewnianych i kamiennych oraz okładzin elewacyjnych o odcieniach naturalnych;
 - f) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji;
 - g) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów innych niż dachówka ceramiczna, gont, blacha płaska niemalowana lub malowana na kolor blachy cynkowej (z wyjątkiem przekryć powłokowych);
 - h) zakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej w kolorze innym niż biały, ciemno zielony lub brązowy;
 - i) w przypadku realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązek realizacji ich o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 30° – 45° ; możliwość realizacji dachów płaskich i dachów powłokowych;
- 2) zakaz przekroczenia współczynnika powierzchnia zabudowy w wysokości 40% powierzchni terenu (działek o nr ewid. 1283, 1284/1, 1284/2, 1284/3);
- 3) zachowanie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 40% powierzchni terenu (działek o nr ewid. 1283, 1284/1, 1284/2, 1284/3); w ramach terenu pokrytego roślinnością obowiązuje zagospodarowanie zielenią wysoką przynajmniej 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zakaz przekroczenia wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy 0,8.

8. W zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego plan ustala:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) w przypadku realizacji ogrodzeń obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg – ulicy Tuszyńskiej i ulicy Literackiej;
- 3) w przypadku realizacji ogrodzeń obowiązek (w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną), stosowanie 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) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w mieście Rzgów;
 - b) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach;
- 6) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu powyżej 15m.

9. W zakresie podziału nieruchomości:

- 1) plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest 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) plan dopuszcza połączenie nieruchomości w celu realizacji inwestycji o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) 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.

10. 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 ulice:
 - a) Tuszyńską (droga powiatowa nr 2942E) o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnych z obecnie istniejącymi granicami działki drogowej o nr ewid. 1238/1 (poza obszarem opracowania);
 - b) Literacką (droga gminna o nr 106480E) o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 15m (poza obszarem opracowania);
- 2) obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu istniejącym zjazdem z ulicy Tuszyńskiej lub projektowanym zjazdem z ulicy Literackiej;
- 3) obowiązek obsługi komunikacyjnej noworealizowanych obiektów budowlanych z drogi wewnętrznej; realizacja drogi wewnętrznej pod warunkiem, że będzie ona włączona w układ komunikacyjny publiczny od ulicy Literackiej; plan ustala minimalną szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających na 8m.
- 4) obowiązek zagospodarowania i urządzenia powierzchni terenu przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym;
- 5) obowiązek przy realizacji podstawowego przeznaczenia wyznaczenia miejsc parkingowych w ilości 15-20 miejsc (maksymalnie 30) parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej lub 12-16 (maksymalnie 25) miejsc parkingowych na 35 zatrudnionych.

11. 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 ulicy Tuszyńskiej, zasilanej ze stacji wodociągowej w Rzgowie lub docelowo z sieci wodociągowej projektowanej w ulicy Literackiej;
- 2) konieczność wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty p. poż. zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę na cele ppoż. i technologiczne w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, należy zapewnić poprzez budowę zbiorników retencyjnych;
- 4) obowiązek **odprowadzania ścieków sanitarnych** w oparciu o istniejący kanał sanitarny w ul. Tuszyńskiej, poprzez system sieciowy kanalizacji miejskiej do istniejącej oczyszczalni komunalnej w Rzgowie lub docelowo poprzez kanał sanitarny projektowany w ul. Literackiej;
- 5) zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 6) w przypadku wytwarzania ścieków 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;
- 7) obowiązek **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** w oparciu o istniejący kanał deszczowy w ul. Tuszyńskiej a docelowo również w oparciu o kanalizację deszczową projektowaną w sieciowym systemie deszczowej kanalizacji miejskiej w ul. Literackiej;
- 8) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni szczelnej terenów utwardzonych, a także utwardzonych parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi jakości ścieków wprowadzanych do wód lub do ziemi;
- 9) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych z utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów;
- 10) obowiązek **zaopatrzenia w energię elektryczną** z układu istniejącej sieci elektroenergetycznej kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia;
- 11) 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;
- 12) lokalizowanie nowej stacji trafo 15/0,4 kV poza liniami rozgraniczającymi ulic, na wydzielonej działce z bezpośrednim dostępem do drogi ogólnodostępnej;
- 13) obowiązek realizowania przyłączy do budynków jako przyłączy kablowych;
- 14) obowiązek **zaopatrzenia w gaz do celów gospodarczych i grzewczych** z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia zrealizowanej w ulicy Tuszyńskiej;
- 15) rozbudowę sieci w uzgodnieniu i na warunkach z właściwym Zakładem Gazowniczym, zgodnie z zasadami budowy gazociągów, zawartymi w aktualnie obowiązującym rozporządzeniu określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 16) obowiązek realizowania szafek gazowych w miejscu uzgodnionym z właściwym zarządcą sieci;
- 17) możliwość dostawy gazu dla nowych odbiorców w przypadku, kiedy zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami;

- 18) obsługę abonentów z **sieci telekomunikacyjnej** za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 19) obowiązek zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;
- 20) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 21) 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;
- 22) w zakresie **gospodarki odpadami** obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na terenie inwestycji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta Rzgów.

Rozdział 4 . Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 9. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, dla działek o nr ewid. 1283, 1284/1, 1284/2 i 1284/3, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, nie nalicza się.

Rozdział 5 . Ustalenia końcowe.

§ 10. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rzgowa.

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