

**UCHWAŁA NR XLVIII/360/2009**  
**RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE**

z dnia 3 grudnia 2009 r.

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

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, Dz.U. Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Dz. U. Nr 127, poz. 880) 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, z 2005r. Dz. U. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 i z 2006 r. Dz. U. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Dz. U. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Dz. U. Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420) w związku z uchwałą Nr XXI/138/2008 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 18 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa, rejon ul. Tuszyńskiej – ul. Literackiej, **Rada Miejska w Rzgowie uchwala, co następuje:**

**DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1**

**Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa w rejonie ulicy Tuszyńskiej i Literackiej, dla działek o nr ewid. 1273/2, 1273/3, 1273/4, 1276, 1275, 1274, 1272/1, 1272/10, 1272/11, 1272/12, 1272/13, 1272/9, 1271/1, 1269/1, 1272/8 składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będący integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały.

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

- 1) od północy – południowe granice działek o nr ewid. 1273/1 i 1277;
- 2) od zachodu – wschodnia granica działki drogowej o nr ewid. 1269/2 (ulica Literacka);
- 3) od południa – północna granica działki o nr ewid. 1268;
- 4) od wschodu – zachodnia granica działki drogowej o nr ewid. 1238/1 (ulica Tuszyńska).

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie zasad zagospodarowania i uporządkowania terenu usługowego oraz mieszkaniowego oraz stworzenie warunków dla zrównoważonego zainwestowania terenu o różnym przeznaczeniu 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 niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obszaru miasta Rzgowa w rejonie ulicy Tuszyńskiej i Literackiej, stanowiące 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, 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 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, parkingi, place manewrowe, zieleń, obiekty małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w dziale II, w rozdziale 2 ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, których nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowywanego budynku, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku w stosunku do linii rozgraniczających dróg, od których te linie wyznaczono, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z niniejszego planu;
- 11) front działki – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicą z przestrzenią ogólnodostępną lub z projektowaną drogą wewnętrzną;
- 12) usługach – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, głównie handlowe, służące zaspokojeniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, o czysto rynkowym charakterze oraz usługi komercyjne typu hotel lub gastronomia;
- 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) grunt rodzimy - należy przez to rozumieć grunt w stanie naturalnym, powstały w wyniku procesów geologicznych, niezaburzony działalnością człowieka; przeciwnością gruntu rodzimego jest grunt nasypowy, czyli nasypany przez człowieka;
- 15) 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 sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska;
- 16) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 17) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce lub terenie, do powierzchni tej działki lub terenu;
- 18) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 19) reklamie - należy przez to rozumieć (inne niż informacja komercyjna) tablice reklamowe, znaki, szyldy, zwiastuny lub inne nośniki reklamowe, umieszczone na terenie prywatnym lub w przestrzeni dróg i ciągów pieszych, z wyłączeniem znaków drogowych, tablic i zwiastunów dopuszczonych przez system informacji w mieście Rzgów;
- 20) informacji komercyjnej - należy przez to rozumieć znaki i szyldy umieszczone na budynku lub na terenie nieruchomości, której te znaki dotyczą, będącej miejscem tej działalności, a także umieszczone w przestrzeni dróg i ciągów pieszych znaki, tablice, zwiastuny dopuszczone przez system informacji w mieście Rzgów.

## **DZIAŁ II. USTALENIA PLANU**

### **Rozdział 1**

#### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

**§ 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 dziedzictwa kulturowego;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, wielkości

powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, powierzchnię biologicznie czynną oraz gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy;

- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz rozbudowy systemu komunikacyjnego w obszarze obowiązywania ustaleń planu oraz wskaźniki w zakresie komunikacji dotyczące miejsc parkingowych;
- 10) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 11) 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 zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także terenów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 5) zasad wyposażenia i urządzenia terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych
- 6) 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) przeznaczenie terenów.

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U i 3U;
- 3) tereny zabudowy usługowej - handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000m<sup>2</sup>; oznaczony na rysunku planu symbolem 1UC;

- 4) teren zabudowy usług teletechnicznych – stacja przekaźnikowa telefonii komórkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1T;
- 5) teren zabudowy usług infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa, oznaczony na rysunku planu symbolem 1EE;
- 6) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 7) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL.

§ 7. 1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów zlokalizowanych w obszarze planu, o określonym przeznaczeniu podstawowym.

§ 8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem (dział II, rozdział 1) oraz według ustaleń szczegółowych dla terenów (dział II, rozdział 2), z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dotyczących obsługi komunikacyjnej (dział II, rozdział 3) oraz infrastruktury technicznej (dział II, rozdział 4).

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów.**

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN plan ustala:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi, które zajmują maksimum 30% całkowitej powierzchni budynków zlokalizowanych na działce lub w zespole działek, urządzenia infrastruktury technicznej, droga wewnętrzna.
- 3) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną - stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizowane po wcześniejszym uzgodnieniu, na etapie pozwolenia na budowę, z właściwym Zakładem Energetycznym.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan ustala zakaz lokalizacji wysokościowych masztów telefonii komórkowej oraz wysokich (powyżej 15,0 m) przekaźników telekomunikacyjnych.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego plan ustala obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 20 m i szerszymi niż 30 cm, z właściwym konserwatorem zabytków.

4. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane, określonych na podstawie przepisów szczególnych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowo - gospodarczych do gruntu i do wód powierzchniowych (docelowo rzeka Ner) oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) 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;
- 5) klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska;
- 6) 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 i gminy Rzgów.

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

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 1272/1, polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt. 2. Dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych plan dopuszcza stosowanie: innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku, stosowanie dachów wielospadowych;
- 2) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące;
  - b) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum dwie kondygnacje nadziemne, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, całkowita wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 10,0 m;
  - c) lokalizację jednego budynku o przeznaczeniu usługowym na działce;
  - d) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, usługowego lub dobudowane do budynku mieszkalnego, usługowego tworzące z nim jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego. Plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garaży jako budynków wolnostojących pod warunkiem, że będą one sytuowane w głębi działki (nie bliżej niż 15 m od granicy frontu działki);
  - e) wysokość wolnostojących lub dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej, budynków garaży i budynków gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna o maksymalnej wysokości 6,0m;
  - f) wysokość wolnostojących budynku o funkcji usługowej: maksimum dwie kondygnacje nadziemne, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, całkowita wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 10,0 m;
  - g) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce, zalecana kolorystyka – kolor ceramiki,

zakaz stosowania kolorów jaskrawych;

- h) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.), zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- i) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
- j) dachy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub w jednym zespole działek, należy projektować jako wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych w zakresie 25-45°; lub dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25-45°;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45% powierzchni działki;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,3.

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 liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych i dopuszczalnej drogi wewnętrznej;
- 3) w przypadku realizacji ogrodzeń obowiązek (w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną), stosowania ogrodzeń z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60 cm z zakazem stosowania ogrodzeń z wypełnieniami pełnymi;
- 4) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 5) możliwość stosowania reklam i informacji komercyjnej z następującymi ograniczeniami:
  - a) powierzchnia całkowita znaków i szyldów wolnostojących w ramach jednej nieruchomości nie może przekraczać 3m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia całkowita znaków i szyldów umieszczonych na budynkach mieszkalnych nie może przekraczać 1m<sup>2</sup>,
  - c) zakaz umieszczania reklam i informacji komercyjnej na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w mieście Rzgów;
  - d) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach.

7. W zakresie podziału nieruchomości:

- 1) plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; 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;
- 2) plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do granicy z działką o nr ewid. 1272/12;
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki minimum 25,0 m;
  - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej minimum 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) dla wydzielenia działek pod stacje transformatorowe, inne urządzenia elektroenergetyczne lub inne podobne urządzenia infrastruktury technicznej nie obowiązują ustalenia pkt. 2; wydzielenia działek należy dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 1MN – z ulicy Literackiej, możliwość obsługi komunikacyjnej z projektowanej drogi wewnętrznej włączonej w układ dróg ogólnodostępnych; plan dopuszcza obsługę komunikacyjną działki o nr ewid. 1272/1 istniejącym zjazdem z drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 2) szerokość wydzielonej drogi wewnętrznej minimum 10m.
- 3) obowiązek przy realizacji podstawowego przeznaczenia wyznaczenia miejsc parkingowych w ilości:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej – min. 2 m.p. / 1 lokal mieszkalny;
  - b) dla usług – 4 m.p. / każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dla obiektów o powierzchni mniejszej ilość miejsc parkingowych należy zapewnić odpowiednio (procentowo), jednak nie mniej niż 2 m.p.;
  - c) w przypadku realizacji na działce zabudowy mieszkaniowej z usługami, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

**§ 10.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U i 2U:

1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki magazynowo - składowe, pomieszczenia mieszkalne, elementy małej architektury związane z wykorzystaniem usług, sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, zbiorniki p.poż.;
- 3) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną - stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizowane po wcześniejszym uzgodnieniu, na etapie pozwolenia na budowę, z właściwym Zakładem Energetycznym.

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

- 1) zakaz lokalizacji wysokościowych masztów telefonii komórkowej oraz wysokich (powyżej 15,0 m) przekaźników telekomunikacyjnych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków o przeznaczeniu mieszkaniowym (z wyjątkiem adaptacji na działce o nr ewid. 1276 istniejącej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym mieszkaniowym jednorodzinny).

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego plan ustala obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 20 m i szerszymi niż 30 cm, z właściwym konserwatorem zabytków.



4. 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 oraz dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakaz lokalizowania instalacji mogących powodować przekroczenie standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowo - gospodarczych i przemysłowych (technologicznych) do gruntu i do wód powierzchniowych (docelowo rzeka Ner) oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 5) 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 i gminy Rzgów;
- 6) klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska.

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

- 1) możliwość zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej na działce o nr ewid. 1276, polegające na przebudowie, nadbudowie i odbudowie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt. 2; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych plan dopuszcza stosownie: innej maksymalnej wysokości budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich;
- 2) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu przy lokalizacji nowej zabudowy i rozbudowie istniejących budynków; plan dopuszcza w przestrzeni między linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy lokalizację stacji trafo;
  - b) budynki o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym należy lokalizować jako wolnostojące;
  - c) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum trzy kondygnacje; rzędna parteru maksimum 65 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku maksimum 13,0 m;
  - d) wysokość zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym (o przeznaczeniu magazynowo – składowym) – maksimum dwie kondygnacje nadziemne; rzędna parteru maksimum 65 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku maksimum 13,0 m;
  - e) w przypadku realizacji pomieszczeń o przeznaczeniu socjalnym i przeznaczeniu mieszkalnym obowiązek lokalizowania ich jako wbudowanych w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym;
  - f) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej lub uzupełniającej, plan nie dopuszcza lokalizacji budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących;
  - g) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania dachów wszystkich

budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce; preferowana kolorystyka to grafit, czerwień, kolor naturalnej cegły, brąz;

- h) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; kolorystyka budynków dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.), zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
  - i) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
  - j) dachy budynków zlokalizowanych na działce, należy projektować o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 70% powierzchni działki lub zespołu działek w ramach jednej nieruchomości;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną minimum 25% powierzchni działki lub zespołu działek w ramach jednej nieruchomości;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,6.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z zakazem przekroczenia ich obiektami kubaturowymi za wyjątkiem stacji transformatorowych;
- 2) możliwość grodzenia nieruchomości ogrodzeniem o maksymalnej wysokości do 1,8 m;
- 3) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 4) w przypadku realizacji ogrodzenia obowiązek jego lokalizacji w linii rozgraniczającej drogi 1KDZ i drogi 1KDL;
- 5) możliwość lokalizacji reklam oraz informacji komercyjnej z następującymi ograniczeniami:
  - a) powierzchnia całkowita znaków i szyldów wolnostojących w ramach jednej nieruchomości nie może przekraczać 4m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia całkowita znaków i szyldów umieszczonych na budynkach nie może przekraczać 4m<sup>2</sup>,
  - c) zakaz umieszczania reklam i informacji komercyjnej na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w mieście Rzgów.

7. W zakresie podziału nieruchomości plan ustala:

- 1) możliwość dokonywania podziału działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; 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;
- 2) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDZ;

- b) szerokość frontu (granicy działki z drogą oznaczoną symbolem 1KDZ) nowo wydzielonej działki minimum 80m;
  - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej minimum 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
- a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDZ;
  - b) szerokość frontu (granicy działki z drogą oznaczoną symbolem 1KDZ) nowo wydzielonej działki minimum 100 m;
  - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej minimum 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) dla wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia elektroenergetyczne albo inne podobne urządzenia infrastruktury technicznej nie obowiązują ustalenia pkt. 2 i 3; wydzielenia działek należy dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu zjazdami z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego;
- 2) w przypadku obsługi komunikacyjnej z projektowanej drogi oznaczonej symbolem 1KDZ (projektowana wschodnia obwodnica Rzgowa) plan dopuszcza realizację maksimum trzech zjazdów w każdym kierunku ruchu z tej drogi;
- 3) obowiązek (przy realizacji podstawowego przeznaczenia terenu) wyznaczenia:
  - a) dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęcie 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla dopuszczalnych obiektów składów i magazynów - 1 stanowisko na 6 pracowników;
  - c) dla pomieszczeń biurowych i socjalnych – 20 stanowisk / 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - d) dla pomieszczeń mieszkalnych – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny;
  - e) dla obiektów gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie;
  - f) dla obiektów obsługi finansowej - 5 stanowisk na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) obowiązek zagospodarowania i urządzenia powierzchni terenu przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U plan ustala:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - budynki magazynowo – składowe związane funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym, które zajmują maksimum 30% całkowitej powierzchni budynków lokalizowanych na działce lub w zespole działek, urządzenia infrastruktury technicznej, zbiorniki p.poż;
- 3) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną - stacje transformatorowe

15/0,4 kV lokalizowane po wcześniejszym uzgodnieniu, na etapie pozwolenia na budowę, z właściwym Zakładem Energetycznym.

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

- 1) zakaz lokalizacji wysokościowych masztów telefonii komórkowej oraz wysokich (powyżej 15,0 m) przekładników telekomunikacyjnych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i pomieszczeń o przeznaczeniu mieszkaniowym;
- 3) zakaz zabudowy usługowej na terenie o powierzchni większej niż 2ha,
- 4) zakaz lokalizacji centrów handlowych i usługowych o powierzchni terenu większej niż 1ha, wraz towarzyszącą infrastrukturą.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego plan ustala obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 20 m i szerszymi niż 30 cm, z właściwym konserwatorem zabytków.

4. 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, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem garaży, parkingów lub zespołów parkingów dla nie mniej niż 300 samochodów osobowych oraz z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz lokalizowania instalacji mogących powodować przekroczenie standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 5) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowo - gospodarczych i przemysłowych (technologicznych) do gruntu i do wód powierzchniowych (docelowo rzeka Ner) oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 6) podczyszczanie ścieków technologicznych w miejscu ich powstawania, w celu uzyskania parametrów, określonych w przepisach szczególnych, umożliwiających odprowadzania ich do kanalizacji komunalnej;
- 7) 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;
- 8) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej 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;
- 9) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodne z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach

mieszkaniowych i przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

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

- 1) możliwość zachowania istniejącej zabudowy przemysłowo – produkcyjnej wraz z budynkami gospodarczymi, polegające na przebudowie i rozbudowie i z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt. 2; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych plan dopuszcza stosownie: innej maksymalnej wysokości budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich;
- 2) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu przy lokalizacji nowej zabudowy i rozbudowie istniejących budynków; plan dopuszcza w przestrzeni między linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy lokalizację stacji trafo;
  - b) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum 15,0 m, rzędna parteru maksimum 65 cm ponad gruntem rodzimym; możliwość wyższej rzędnej parteru, jeżeli wynika to z istniejącego ukształtowania terenu;
  - c) wysokość zabudowy o dopuszczalnym przeznaczeniu magazynowo – składowym (które zajmują maksimum 30% całkowitej powierzchni budynków lokalizowanych na działce lub w zespole działek) – maksimum 15,0 m, rzędna parteru maksimum 65 cm ponad gruntem rodzimym; możliwość wyższej rzędnej parteru, jeżeli wynika to z istniejącego ukształtowania terenu;
  - d) w przypadku realizacji pomieszczeń o funkcji socjalnej i biurowej, obowiązek lokalizowania ich jako wbudowanych w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym;
  - e) w przypadku realizacji budynków o funkcji gospodarczej lub garaży możliwość realizacji budynków jako budynki wolnostojące;
  - f) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych – maksimum jedna kondygnacja nadziemna, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku maksimum 7,0 m;
  - g) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce (lub zespole działek w ramach jednej nieruchomości) obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce, zakaz stosowania kolorów jaskrawych w pokryciach dachowych;
  - h) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce (lub zespole działek w ramach jednej nieruchomości) obowiązek wykonania elewacji wszystkich budynków zlokalizowanych na działce w takiej samej technice wykończeniowej (w zakresie materiału faktury, kolorystyki, pokrycia dachu, detalu architektonicznego), zakaz stosowania w elewacji budynków jaskrawej kolorystyki a także okładzin winylowych typu seiding;
  - i) dachy budynków należy projektować o spadku połaci do 25%;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w ramach jednej nieruchomości;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną minimum 25% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w ramach jednej nieruchomości;

5) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,8.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z zakazem przekroczenia ich obiektami kubaturowymi za wyjątkiem stacji transformatorowych;
- 2) możliwość grodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,8 m;
- 3) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń jako mur pełny, lub jako inny rodzaj ogrodzenia nieprzejrystego, z dopuszczeniem nieprzejrystego żywopłotu,
- 5) w przypadku realizacji ogrodzenia obowiązek jego lokalizacji w linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 2942E i linii rozgraniczającej drogi 1KDL;
- 6) możliwość lokalizacji reklam oraz informacji komercyjnej z następującymi ograniczeniami:
  - a) zakaz lokalizacji reklam stanowiących informację komercyjną o działalności nie związanej z miejscem lokalizacji reklamy
  - b) powierzchnia całkowita znaków i szyldów umieszczonych na budynkach nie może przekraczać 6m<sup>2</sup>,
  - c) zakaz umieszczania reklam i informacji komercyjnej na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w mieście i gminie Rzgów;
  - d) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach;
  - e) możliwość lokalizacji znaków firmowych o powierzchni większej niż 6m<sup>2</sup> dla usług zlokalizowanych na działce lub w zespole działek.

7. W zakresie scalania i podziału nieruchomości plan ustala:

- 1) możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej tereny 3U i 1UC;
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki minimum 70 m;
  - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej minimum 7000 m<sup>2</sup>;
  - d) możliwość wydzielenia działki o powierzchni mniejszej niż 7000m<sup>2</sup> w przypadku wydzielania działki z istniejącą zabudową, w takim przypadku powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 4500m<sup>2</sup>;
- 2) dla wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia elektroenergetyczne lub 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) obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem 3U – z projektowanej drogi wewnętrznej, włączonej w układ dróg ogólnodostępnych;
- 2) obsługę komunikacyjną wydzielanych działek budowlanych z drogi wewnętrznej;

- 3) szerokość wydzielonej drogi wewnętrznej minimum 10m.
- 4) obowiązek przy realizacji podstawowego przeznaczenia wyznaczenia:
  - a) dla obiektów produkcyjnych (w tym składów i magazynów) - 30 stanowisk / 90 zatrudnionych;
  - b) dla pomieszczeń biurowych i socjalnych – 20 stanowisk / 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) dla powierzchni handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dla obiektów gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
  - d) dla obiektów obsługi finansowej - 5 stanowisk na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) obowiązek zagospodarowania i urządzenia powierzchni terenu przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym.

**§ 12.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UC plan ustala:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, zbiorniki p. poż;
- 3) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną - stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizowane po wcześniejszym uzgodnieniu, na etapie pozwolenia na budowę, z właściwym Zakładem Energetycznym.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków i pomieszczeń o przeznaczeniu mieszkaniowym.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego plan ustala obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 20 m i szerszymi niż 30 cm, z właściwym konserwatorem zabytków.

4. 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, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, z wyjątkiem zabudowy usługowej na terenie o powierzchni większej niż 2ha, i z wyjątkiem lokalizacji centrów handlowych i usługowych o powierzchni terenu większej niż 1ha, wraz towarzyszącą infrastrukturą;
- 2) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek (nieruchomości), do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakaz lokalizowania instalacji mogących powodować przekroczenie standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowo - gospodarczych i przemysłowych (technologicznych) do gruntu i do wód powierzchniowych (docelowo rzeka Ner) oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 5) podczyszczanie ścieków przemysłowych (technologicznych) w miejscu ich powstawania, w celu uzyskania parametrów, określonych w przepisach szczególnych, umożliwiających odprowadzania ich do kanalizacji

komunalnej;

- 6) 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;
- 7) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 8) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodne z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych i przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

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

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) możliwość zachowania istniejącej zabudowy usługowej, polegające na przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt. 2; dla zachowania jednolitej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych plan dopuszcza stosownie: innej maksymalnej wysokości budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich;
  - b) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu przy lokalizacji nowej zabudowy i rozbudowie istniejących budynków; plan dopuszcza w przestrzeni między linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy lokalizację stacji trafo oraz elementów infrastruktury technicznej;
  - c) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – wysokość budynku maksimum 15,0 m, rzędna parteru maksimum 100 cm ponad gruntem rodzimym;
  - d) w przypadku realizacji pomieszczeń o funkcji socjalnej i biurowej, obowiązek lokalizowania ich jako wbudowanych w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym;
  - e) w przypadku realizacji budynków o funkcji gospodarczej lub garaży obowiązek lokalizowania ich jako wbudowanych w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym;
  - f) zakaz stosowania w elewacji budynków agresywnych barw, z wyjątkiem barw zgodnych ze standardami kolorystycznymi dla sieci handlowych i dla sieci usługowych;
  - g) zakaz stosowania w elewacji budynków okładzin winylowych typu seiding;
  - h) dachy budynków należy projektować o spadku połaci do 25°;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy – 70% powierzchni działki lub zespołu działek w ramach jednej nieruchomości;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną minimum 5% powierzchni działki lub zespołu działek w ramach jednej nieruchomości;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 1,0.

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



- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu z zakazem przekroczenia ich obiektami kubaturowymi za wyjątkiem stacji transformatorowych i elementów infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość grodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,8 m;
- 3) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń jako mur pełny, lub jako inny rodzaj ogrodzenia nieprzejrzystego, z dopuszczeniem nieprzejrzystego żywopłotu,
- 5) w przypadku realizacji ogrodzenia obowiązek jego lokalizacji w linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 2942E i linii rozgraniczającej drogi 1KDL;
- 6) możliwość lokalizacji reklam oraz informacji komercyjnej z następującymi ograniczeniami:
  - a) zakaz lokalizacji reklam stanowiących informację komercyjną o działalności nie związanej z miejscem lokalizacji reklamy
  - b) zakaz umieszczania reklam i informacji komercyjnej na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w mieście Rzgów;
  - c) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na ogrodzeniach.

#### 7. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) możliwość dokonywania jedynie podziału działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie wielkości działki dzielonej o powierzchni nie mniejszej niż 95% powierzchni działki przed podziałem i szerokości frontu nie mniejszej niż 95% szerokości frontu działki dzielonej;
- 2) możliwość dokonywania wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia elektroenergetyczne lub inne podobne urządzenia infrastruktury technicznej; wydzielenia działek należy dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z układu dróg ogólnodostępnych po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
- 2) obowiązek przy realizacji podstawowego przeznaczenia wyznaczenia:
  - a) dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - b) dla pomieszczeń biurowych i socjalnych – 15 stanowisk / 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) dla powierzchni o przeznaczeniu gastronomicznym – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie;
  - d) dla powierzchni obiektów obsługi finansowej - 5 stanowisk na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 3) obowiązek zagospodarowania i urządzenia powierzchni terenu przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym.

#### § 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1T plan ustala:

##### 1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług teletechnicznych – stacja przekaźnikowa telefonii komórkowej;

2. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizowania nowych obiektów mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania;
- 2) przy budowie, rozbudowie, przebudowie obiektu oraz przy zagospodarowaniu terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodne z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych i przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

3. W zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) 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 pełnych;
- 2) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 3) zakaz lokalizacji reklam i informacji komercyjnej.

4. W zakresie podziału nieruchomości plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania.

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

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum 33 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90% powierzchni terenu;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej nie ustala się;
- 4) wskaźnika intensywności zabudowy nie ustala się.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej plan ustala obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL (ulica Literacka).

**§ 14.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1EE plan ustala:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa;

2. W zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) 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 pełnych;
- 2) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 3) zakaz lokalizacji reklam i informacji komercyjnej.

3. W zakresie podziału nieruchomości plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych

elementów zagospodarowania i infrastruktury technicznej.

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

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum 10 m;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90% powierzchni terenu;

3) powierzchni biologicznie czynnej nie ustala się;

4) wskaźnika intensywności zabudowy nie ustala się.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej plan ustala obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL (ulica Literacka).

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej.**

**§ 15.** 1. Plan ustala następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu poprzez:

1) system dróg ogólnodostępnych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi o następujących klasach technicznych:

a) KDZ – droga zbiorcza,

b) KDL - droga lokalna.

2) dla terenów przestrzeni dróg plan ustala:

a) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ (projektowana wschodnia obwodnica Rzgowa) - klasę drogi „Z” – zbiorczą, o szerokości w liniach rozgraniczających 25m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;

b) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL (ulica Literacka) klasę drogi „L” – lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 15m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową; plan ustala zachodnią linię rozgraniczającą drogi.

2. Na terenach oznaczonych w planie symbolami 1MN i 3U plan dopuszcza realizację dróg wewnętrznych, pod warunkiem, że będą one włączone w układ komunikacyjny ogólnodostępny; plan ustala minimalną szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających na 10m.

3. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg ogólnodostępnych, plan zakazuje lokalizację budynków i urządzeń niezwiązanych 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: przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, ścieżek rowerowych, 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. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego plan ustala obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 20 m i szerszymi niż 30 cm, z właściwym konserwatorem zabytków.

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

7. W zakresie lokalizacji reklam i informacji komercyjnej w terenach dróg plan ustala:

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

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną.**

**§ 16.** 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 ulicy Tuszyńskiej, zasilanej ze stacji wodociągowej w Rzgowie;
- 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 lub indywidualnych ujęć wody;
- 4) obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych w oparciu o istniejący kanał sanitarny w ul. Tuszyńskiej lub docelowo projektowany w ul. Literackiej, poprzez system sieciowy kanalizacji miejskiej do istniejącej oczyszczalni komunalnej w Rzgowie;
- 5) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowo - gospodarczych i przemysłowych (technologicznych) do gruntu i do wód powierzchniowych (docelowo rzeka Ner) oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 6) 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;
- 7) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych docelowo w oparciu o kanalizację deszczową projektowaną w sieciowym systemie deszczowej kanalizacji miejskiej;
- 8) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, magazynowo -

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, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi jakości ścieków wprowadzanych do wód lub do ziemi;

- 9) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w pkt 8) mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi bez oczyszczenia;
- 10) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne (do czasu włączenia w kanalizację deszczową) do istniejących rowów, cieków i ziemi na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych z utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów;
- 12) obowiązek zaopatrzenia w energię elektryczną z układu istniejącej sieci elektroenergetycznej kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia;
- 13) 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; ilość i lokalizacja stacji trafo SN/nn wynikać będzie ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc w realizowanych inwestycjach;
- 14) lokalizowanie nowych stacji trafo 15/0,4 kV poza liniami rozgraniczającymi ulic, na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do dróg ogólnodostępnych;
- 15) obowiązek realizowania przyłączy do budynków jako przyłączy kablowych realizowanych od linii kablowych;
- 16) obowiązek zaopatrzenia w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia zrealizowanej w ulicy Tuszyńskiej;
- 17) 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;
- 18) na terenach zabudowy jednorodzinnej obowiązek realizowania szafek gazowych w ogrodzeniu zlokalizowanym w linii rozgraniczającej drogi z zapewnieniem do nich bezpośredniego dostępu; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z właściwym zarządcą sieci; linia ogrodzenia powinna przebiegać w odległości minimum 0,5 m od istniejącego gazociągu;
- 19) możliwość dostawy gazu dla nowych odbiorców w przypadku, kiedy zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami;
- 20) obsługę abonentów z sieci telekomunikacyjnej za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 21) obowiązek zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;
- 22) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej (z wyjątkiem terenu 1T);
- 23) 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;

- 24) w zakresie gospodarki odpadami obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta i gminy Rzgów;
- 25) plan dopuszcza lokalizację pojemników na gromadzenie i selekcję odpadów w liniach rozgraniczających drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL.

## **DZIAŁ III. USTALENIA KOŃCOWE PLANU**

### **Rozdział 1**

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN ustala się w wysokości 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U ustala się w wysokości 20%;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3U ustala się w wysokości 30%;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UC ustala się w wysokości 30%;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1T ustala się w wysokości 30%;

2. Dla działek o nr ewid. 1273/2, 1273/3, 1273/4, będących własnością Skarbu Państwa, stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, nie nalicza się.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami 1EE, 1KDL, 1KDZ stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, nie nalicza się.

### **Rozdział 2**

#### **Ustalenia końcowe.**

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Rzgowie**

**Marek Bartoszewski**

**Załącznik nr 1**  
do Uchwały Nr XLVIII/360/2009  
Rady Miejskiej w Rzgowie  
z dnia 3 grudnia 2009 r.  
Zalacznik1.jpg

**Rysunek planu**

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG**

Rozpatruje się uwagę złożoną przez Pana Sławomira Miękina - dotyczącą działki o nr ewid. 1272/13 negatywnie w zakresie:

1. dopuszczenia na działce przeznaczenia podstawowego na: usługi, handel, przemysł i produkcję
2. nie określania wysokości rzędnej parteru w ustaleniach planistycznych.



## U Z A S A D N I E N I E

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (z dnia 27 marca 2003 roku Dz. U. Nr 80, poz. 717 wraz z późniejszymi zmianami) nakazuje jednoznacznie określić linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu. W związku z art. 15, ust. 2 pkt. 1 ustawy nie można na w ramach jednej jednostki planistycznej określać nowego przeznaczenia o różnych sposobach zagospodarowania przestrzennego i różnym przeznaczeniu oraz nie można bez jednoznacznego rozgraniczenia dopuszczać usług, handlu, przemysłu i produkcji w ramach przeznaczenia podstawowego na jednej działce budowlanej. Plan zagospodarowania przestrzennego musi określać ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania przestrzennego, w tym m. in. gabaryty i wysokości projektowanych budynków. Wysokość rzędnej parteru jest jednym z parametrów kształtowania bryły budynku. Nie można więc zrezygnować z określania w ustaleniach planu maksymalnej wysokości rzędnej parteru. Uwzględniając jednak ukształtowanie działki o nr ewid. 1272/13 oraz bezpośrednie sąsiedztwo dopuszczono w planie zapis o możliwości wyższej rzędnej parteru dla części budynku, jeżeli wynika to z istniejącego ukształtowania terenu.

**W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA CZĘŚCI MIASTA RZGOWA REJON ULICY TUSZYŃSKIEJ I ULICY LITERACKIEJ**

Na podstawie art. 20 ust. 1 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, Dz. U. Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. 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) Rada Miejska w Rzgowie stwierdza że, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa, rejon ulicy Tuszyńskiej i ulicy Literackiej, przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja celów publicznych na terenie przeznaczonym w planie pod taki cel oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Inwestycje te realizowane będą z środków własnych Gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

**§ 2.** 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie odbywać się z budżetu Gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych Gminnego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w oparciu o ustalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych lub przez budżet Gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.