

**UCHWAŁA NR XLVIII/358/2009**  
**RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE**

z dnia 3 grudnia 2009 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grodzisko**

Działając na podstawie art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiana z 2004 r. Dz. U. Nr 6, poz. 41, Dz. U. nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Dz. U. nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Dz. U. Nr 45, poz. 319, z 2007r. Dz. U. Nr 225, poz. 1635, Dz. U. Nr 127, poz. 880 z 2008r. Dz. U. Nr 199, poz. 1227, Dz. U. Nr 201, poz. 1237, Dz. U. Nr 220, poz. 1413) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ((Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Dz. U. Nr 80poz. 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/135/2008 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 18 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grodzisko, **Rada Miejska w Rzgowie uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1**

**Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grodzisko, dla działek o nr ewid. 386/1, 385/1, 383/1, 381/4, 380/2, 381/5, 378/1, 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, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały.

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

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono graficznie na rysunku planu.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie ram prawnych i funkcjonalno – przestrzennych dla rozwoju funkcji usługowych i logistycznych w gminie Rzgów, we wsi Grodzisko, przy drodze wojewódzkiej nr 714, 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 wsi Grodzisko w gminie Rzgów; 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 oraz różnym przeznaczeniu podstawowym;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danym terenie i obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych w danym terenie;
- 8) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, place manewrowe, zieleń oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe planu;
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzić płaszczyzny elewacji budowanego lub rozbudowywanego budynku;
- 10) działce – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę budowlaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na działce;
- 11) budynku gospodarczym - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynków usługowych;
- 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;
- 13) usługach logistycznych – należy przez to rozumieć usługi logistyczne związane z przyjmowaniem, magazynowaniem, rozdziałem i wydawaniem towarów, usługi z zakresu dostaw elementów gotowych niezbędnych do wykończenia produktu końcowego oraz usługi towarzyszące, świadczone w stosunku do nadawcy lub odbiorcy;
- 14) usługach hurtowych – należy przez to rozumieć usługi handlowe, zajmujące się sprzedażą dużej ilości towarów, często w opakowaniach zbiorczych, ukierunkowane na podmioty prowadzące sprzedaż indywidualną;
- 15) 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;
- 16) 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;

- 17) zorganizowanej działalności inwestycyjnej – należy przez to rozumieć działalność inwestycyjną realizowaną kompleksowo w oparciu o projekt zagospodarowania działki lub zespołu działek i zabudowy obejmujący obszar określony w ustaleniach szczegółowych planu oraz po zapewnieniu uzbrojenia obszaru inwestycji w niezbędną infrastrukturę techniczną;
- 18) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższej położonej górnej krawędzi powierzchni przekrycia dachu;
- 19) 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 działki lub zespołu działek, do całej powierzchni tej działki lub zespołu albo jej części położonej w obrębie terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 20) współczynnika powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażoną w procentach, powierzchnię nieruchomości (terenu) zabudowanej budynkami na stałe związanymi z gruntem;
- 21) strefie bezpieczeństwa linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15kV) – należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 7,5 m na stronę od osi linii, które ze względu na ochronę przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz potrzeby eksploatacyjne tych linii wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym;
- 22) strefie bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia – należy przez to rozumieć pas terenu, wyznaczony od zewnętrznych krawędzi gazociągu po 17,5 m na stronę, który ze względu na bezpieczeństwo ludzi i potrzeby eksploatacyjne gazociągu wymaga ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym i użytkowaniu terenu;
- 23) 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, bilbordy, słupy ogłoszeniowe) lub inne nośniki reklamowe, z wyłączeniem elementów lokalnego systemu informacji turystycznej, znaków drogowych oraz tablic i zwiastunów dopuszczonych przez system informacji w gminie Rzgów.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne planu.**

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

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenów określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego;

- 5) 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;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz budowy systemu komunikacyjnego w obszarze obowiązywania ustaleń planu oraz wskaźniki w zakresie komunikacji dotyczące miejsc parkingowych;
- 9) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

3. Plan nie ustala:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 3) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także terenów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania przestrzennego, urządzenia i użytkowania terenów;
- 5) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 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) nieprzekraczalna linia zabudowy dla usług logistyki;
- 5) miejsce włączenia komunikacji wewnętrznej w drogę wojewódzką;
- 6) istniejący gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN Ø 400 wraz ze strefą bezpieczeństwa;
- 7) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą bezpieczeństwa;
- 8) strefa lokalizacji infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi 1KDG;
- 9) przeznaczenie terenów.

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

§ 6. 1. Plan ustala przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, wydzielonego liniami rozgraniczającymi jako przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usług handlu hurtowego, usług logistycznych.

2. Plan ustala przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R i 2R, wydzielonych liniami rozgraniczającymi jako przeznaczenie podstawowe rolnicze (łąki, użytki orne).

3. Plan ustala przeznaczenie terenu w układzie komunikacji drogowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG, wydzielonego liniami rozgraniczającymi jako przeznaczenie podstawowe pod drogę o klasie drogi głównej „G”.

§ 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 planu (rozdział 3), z uwzględnieniem warunków dotyczących obsługi komunikacyjnej (rozdział 4) oraz infrastruktury technicznej (rozdział 5).

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe planu.**

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

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

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

- 1) na całym obszarze objętym ustaleniami planu, w strefie wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka” wysoki reżim sanitarny poprzez:
  - a) obowiązek dostosowania lokalizacji nowych obiektów gospodarczych do warunków i struktur hydrogeologicznych;
  - b) obowiązek budowy i eksploatacji urządzeń do gromadzenia i unieszkodliwiania ścieków wykluczających ich przenikanie do gruntu;
- 2) zakaz lokalizacji wysokościowych przekaźników telekomunikacyjnych oraz obiektów wieżowych o charakterze masztu powyżej 33m;
- 3) w strefie bezpieczeństwa linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

- 4) obowiązek uzgodnienia zagospodarowania terenu oraz lokalizacji obiektów budowlanych zlokalizowanych w zasięgu szkodliwego oddziaływania elektroenergetycznej linii średniego napięcia 15 kV z odpowiednim Zakładem Energetycznym;
- 5) w strefie bezpieczeństwa od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN Ø 400;
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy w odległości minimum 17,5 m z obu stron gazociągu wysokiego ciśnienia DN Ø 400;
  - b) zakaz nasadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3 m z obu stron gazociągu;
  - c) obowiązek umożliwienia tymczasowego dostępu w celach eksploatacyjnych (na czas przeprowadzania eksploatacji) do istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN Ø 400;
  - d) obowiązek uzgodnienia lokalizacji zabudowy w terenie o szerokości minimum 50 m wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN Ø 400 z właściwym operatorem gazociągów przesyłowych;
  - e) zakaz przejścia więcej niż dwiema drogami wewnętrznymi przez strefę bezpieczeństwa istniejącego gazociągu DN Ø 400;
- 6) obowiązek realizacji inwestycji wraz z zagospodarowaniem terenu w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej; plan dopuszcza w terenie realizację maksimum dwóch inwestycji o zorganizowanej działalności;
- 7) zagospodarowanie terenu w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej można realizować etapowo.
  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: zespołów usługowych na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 2 ha, stacji obsługi lub remontu środków transportu, instalacji do magazynowania lub dystrybucji ropy naftowej, produktów rafinacji ropy naftowej lub substancji chemicznych tj. stacja paliw oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
    - 3) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowo – gospodarczych i przemysłowych (technologicznych) do gruntu i docelowo do wód powierzchniowych (rzeka Ner) oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
    - 4) zakaz prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu, do których inwestor posiada tytuł prawny;
    - 5) zakaz realizowania nowych napowietrznych linii teletechnicznych oraz elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia;
    - 6) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności obiektów i urządzeń wytwarzających ponadnormatywny hałas, wibracje, promieniowanie, zanieczyszczanie powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
  - 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 Rzgów;

- 8) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodnie z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych;
- 9) przy granicach od strony północno – wschodniej, plan postuluje realizację pasa zieleni średniowysokiej z udziałem 50% zieleni zimozielonej o szerokości minimum 3,0 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 10) przy granicach od strony północno – zachodniej (przy granicy z terenami oznaczonymi symbolami 1R i 2R), plan postuluje realizację pasa zieleni wysokiej (zgodnie z rysunkiem planu) o szerokości minimum 5 m w postaci pasów nasadzeń roślinnych (wysokiej i średniowysokiej, z 50% udziałem zieleni zimozielonej) z zastosowaniem gatunków roślin dostosowanych do pełnienia funkcji retencyjnych, ochrony zasobów wodnych oraz funkcji izolacji optycznej.

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

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

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) zabudowę o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojącą;
- b) zachowanie wysokości zabudowy o przeznaczeniu podstawowym - wysokość budynków maksimum 12 m; rzędna parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym;
- c) zachowanie wysokości zabudowy o dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym – maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 30 cm ponad gruntem rodzimym; wysokość budynków maksimum 12 m;
- d) możliwość wyższej rzędnej parteru dla części budynku, jeżeli wynika to istniejącego, naturalnego ukształtowania terenu;
- e) lokalizację pomieszczeń o dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym – gospodarczych i garażowych, jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym lub innym dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych jako wolnostojących;
- f) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce lub w zespole działek obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków i wykończenia elewacji wszystkich budynków, z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;
- g) zakaz stosowania kolorów jaskrawych w elewacjach budynków oraz w kolorystyce pokryć dachowych, z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi dla sieci handlowych i dla sieci usługowych;
- h) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów innych niż: dachówka ceramiczna, gont, blacha płaska;
- i) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding) jako materiału wykończeniowego elewacji;

j) w przypadku realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązek realizacji ich o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połączeni w zakresie do 300 – 450; możliwość realizacji dachów płaskich oraz dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego;

- 2) zakaz przekroczenia współczynnika powierzchnia zabudowy w wysokości 50% powierzchni działki lub zespołu działek;
- 3) zachowanie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 25% powierzchni działki lub zespołu działek; w ramach terenu pokrytego roślinnością obowiązuje zagospodarowanie zielenią wysoką przynajmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zakaz przekroczenia wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy 1,2.

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) w przypadku realizacji ogrodzeń obowiązek lokalizacji ogrodzeń w linii rozgraniczającej z drogą oznaczona symbolem 1KDG;
- 3) w przypadku realizacji ogrodzeń obowiązek (w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną), stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej 50 cm z zakazem stosowania ogrodzeń z wypełnieniami pełnymi;
- 4) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu wzdłuż granicy z pasem zieleni wysokiej lokalizowanej od północno-zachodniej strony opracowania należy uwzględnić przejścia i otwory umożliwiające migrację drobnymi przedstawicielom fauny, w szczególności płazom, gadom i drobnymi ssakom;
- 5) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 6) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
  - a) powierzchnia całkowita znaków i szyldów umieszczonych na budynku nie może przekraczać 20% powierzchni elewacji frontowej (wejściowej) budynku;
  - b) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem nośników informacyjnych dopuszczonych przez system informacji w gminie Rzgów;
  - c) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach.

7. W zakresie scalania i podziału nieruchomości plan ustala:

- 1) możliwość dokonania podziału działki, którego celem jest wyłącznie powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek;
- 2) możliwość podziału na działki z obowiązkiem realizacji dwóch zespołów działek (dwóch terenów inwestycyjnych o zorganizowanej działalności inwestycyjnej) o powierzchni nie mniejszej niż 20 000m<sup>2</sup> (dla każdej z inwestycji) i szerokości frontu minimum 80 m (dla każdej inwestycji);
- 3) granice podziału powinny być prostopadłe do linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną symbolem 1KDG lub równoległe do dłuższej istniejącej granicy działki dzielonej;
- 4) zagospodarowanie terenu w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej poprzez podział na tereny o różnych



sposobach zagospodarowania przestrzennego (maksimum dwa tereny inwestycyjne po podziale);

5) dla wydzielenia działki pod stację transformatorową lub inne urządzenia elektroenergetyczne albo inne podobne urządzenia infrastruktury technicznej nie obowiązują ustalenia pkt. 1, 2, 3; wydzielenia działek należy dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) podstawowy układ komunikacji drogowej, zapewniający powiązanie z układem zewnętrznym oraz obsługę terenu w obszarze objętym planem, poprzez drogę oznaczoną symbolem 1KDG (droga wojewódzka nr 714) o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 25 m;
- 2) obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu projektowanym zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 714 w miejscu włączenia komunikacji wewnętrznej w podstawowy układ komunikacji kołowej (oznaczonym na rysunku planu);
- 3) zjazd z drogi wojewódzkiej nr 714, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG, będzie możliwy jedynie po zrealizowaniu lewoskrętu w postaci dodatkowego pasa ruchu w ciągu drogi wojewódzkiej, wykonanego przed lub równoległe do realizacji inwestycji na terenie 1U;
- 4) obowiązek obsługi komunikacyjnej noworealizowanych obiektów budowlanych z drogi wewnętrznej; realizacja drogi wewnętrznej pod warunkiem, że będzie ona włączona w układ komunikacyjny publiczny; plan ustala minimalną szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających na 10m;
- 5) obowiązek zagospodarowania i urządzenia powierzchni terenu przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym;
- 6) obowiązek przy realizacji zagospodarowania terenu wyznaczenia miejsc parkingowych w ilości 15 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 12 miejsc parkingowych na 35 zatrudnionych.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R i 2R:

1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze (użytki zielone, grunty orne);
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – pastwiska, wody drogi nieutwardzone dojazdowe do pól, ciągi piesze nieutwardzone.

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

- 1) na całym obszarze objętym ustaleniami planu, w strefie wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka” wysoki reżim sanitarny poprzez zakaz wylewania gnojowicy na pola oraz obowiązku ograniczenia stosowania nawozów azotowych;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

3. 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 wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym;
- 3) zakaz zmiany istniejących stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej;
- 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowo – gospodarczych i przemysłowych (technologicznych) do gruntu i docelowo do wód powierzchniowych (rzeka Ner) oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych.

4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) możliwość grodzenia nieruchomości w linii rozgraniczającej tereny rolnicze z doliną rzeki Ner, ażurowymi drewnianymi ogrodzeniami bez podmurówki, umożliwiającymi migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności płazom, gadom i drobnym ssakom;
- 2) maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m; całkowity zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 3) zakaz lokalizacji reklam.

## **Rozdział 4**

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

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

2. Dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG - klasę drogi „G” – główną, o szerokości w liniach rozgraniczających 25m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową; plan ustala północno – zachodnią linię rozgraniczającą drogi;

3. Plan dopuszcza realizację drogi wewnętrznej, pod warunkiem, że będzie ona włączona w układ komunikacyjny ogólnodostępny w miejscu włączenia komunikacji wewnętrznej w podstawowy układ komunikacji (oznaczone na rysunku planu miejsce włączenia komunikacji wewnętrznej w drogę wojewódzką); plan ustala minimalną szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających na 10m.

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

5. 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);
- 4) możliwość realizacji infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi 1KDG w strefie o szerokości 6m wyznaczonej w terenie 1U (zgodnie z rysunkiem planu).

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

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia szczegółowe planu w zakresie**

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

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i p. pożarowe w systemie zbiorowym z istniejącej komunalnej sieci wodociągowej zrealizowanej w drodze wojewódzkiej nr 714, zasilanej ze stacji wodociągowej w Grodzisku;
- 2) zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych (z wyjątkiem budowy indywidualnych ujęć wody na cele p.poż);
- 3) konieczność wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty p. poż. zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę na cele ppoż. w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, należy zapewnić poprzez budowę zbiorników retencyjnych, zbiorników przeciwpożarowych lub indywidualnych ujęć wody;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowo - gospodarczych w oparciu o rozbudowę istniejącego systemu sieciowej kanalizacji gminnej a następnie do oczyszczalni komunalnej;
- 6) plan dopuszcza do czasu wyposażenia obszaru w system sieciowy kanalizacji zbiorczej, odprowadzanie ścieków do atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników do punktu zlewnego
- 7) zakaz wprowadzania nieczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych (technologicznych) docelowo do wód powierzchniowych (rzeka Ner) i do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 8) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych (technologicznych), obowiązek podczyszczania tych ścieków przed wprowadzeniem do kanalizacji gminnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, określającymi

warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi sposoby realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych:

- 9) obowiązek odprowadzania ścieków bytowo – gospodarczych i przemysłowych (technologicznych) do kanalizacji sanitarnej, po jej zrealizowaniu;
- 10) obowiązek podłączenia wszystkich budynków do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu;
- 11) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych docelowo w oparciu o kanalizację deszczową w lokalnym systemie kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjnych realizowanych w granicach inwestycji;
- 12) 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, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi jakości ścieków wprowadzanych do wód lub do ziemi;
- 13) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych z utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów;
- 14) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej napowietrzno – kablowej średniego (15kV) napięcia;
- 15) obowiązek rozbudowy i przebudowy sieci, budowę urządzeń elektroenergetycznych oraz przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej, według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego; lokalizacja i wielkości stacji trafo SN/nm wynikać będzie ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc w realizowanych inwestycjach;
- 16) lokalizowanie nowej stacji trafo 15/0,4 kV poza liniami rozgraniczającymi ulic, na wydzielonej działce z bezpośrednim dostępem do drogi ogólnodostępnej;
- 17) obowiązek realizowania przyłączy do budynków jako przyłączy kablowych;
- 18) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia Ø 125 zrealizowanego w drodze wojewódzkiej nr 714, poprzez jego rozbudowę;
- 19) 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;
- 20) obowiązek realizowania szafek gazowych w miejscu uzgodnionym z właściwym zarządcą sieci;
- 21) możliwość dostawy gazu dla nowych odbiorców w przypadku, kiedy zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami;
- 22) obsługę abonentów z sieci telekomunikacyjnej za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 23) obowiązek zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;
- 24) 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;

25) w zakresie gospodarki odpadami obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na terenie w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy Rzgów.

## **Rozdział 6**

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

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

- a) dla części działek 386/1, 385/1, 383/1, 381/4, 380/2, 381/5 w terenie o głębokości 100m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDG - powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, nie nalicza się;
- b) dla części działek 386/1, 385/1, 383/1, 381/4, 378/1, 380/2 w terenie o głębokości większej niż 100m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDG - powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, nalicza się w wysokości 20%;
- c) dla części działek 386/1, 385/1, 383/1, 381/4 wchodzących w teren drogi, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem 1KDG - powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, nie nalicza się.

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia końcowe.**

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

§ 14. 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/358/2009  
Rady Miejskiej w Rzgowie  
z dnia 3 grudnia 2009 r.  
Zalacznik1.jpg

**Rysunek planu**

**W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI GRODZISKO**

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, z 2007r. Dz. U. Nr 225, poz. 1635, Dz. U. Nr 127, poz. 880 z 2008r. Dz. U. Nr 199, poz. 1227, Dz. U. Nr 201, poz. 1237, Dz. U. Nr 220, poz. 1413) Rada Miejska w Rzgowie stwierdza że, po uprawomocnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grodzisko w Gminie Rzgów, przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- 1) budowa sieci wodociągowej w drodze - inwestycja realizowana sposobem gospodarczym ze środków własnych gminy;
- 2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej w drodze - inwestycja realizowana ze środków własnych gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych; realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.