

U C H W A Ł A N R XXVII/237/2004
R A D Y G M I N Y R Z G Ó W
z dnia 16 grudnia 2004 roku
w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części
miejsowości Starowa Góra - południe

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 11 lipca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiana Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Dz. U. Nr 141, poz. 1492) i na podstawie 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 i Nr 214, poz. 1806), Rada Gminy Rzgów uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Starowa Góra - południe w obszarze położonym między ulicami: ul. Graniczną, ul. Szeroką, ul. Centralną i granicą sołectwa.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą Nr V/30/2002 r. Rady Gminy Rzgów z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Starowa Góra - południe oraz uchwałą Nr XV/136/2003 r. Rady Gminy Rzgów z dnia 04 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany uchwały Nr V/30/2002 r. Rady Gminy Rzgów z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Starowa Góra - południe, oznaczone są na rysunku planu.

3. Ustalenia planu stanowią treść uchwały, której integralną częścią jest rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym do uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) ustalenie zasad udostępniania terenów pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem zabudowy usługowej umożliwiających przestrzenny rozwój miejscowości Starowa Góra z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego;
- 2) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów wiejskich, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych w strefach publicznych i niepublicznych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Starowa Góra - południe, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, 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 załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w § 1, ust.2;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe;
- 6) dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej;

- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach lub zespołach działek w danym terenie, chyba że przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów - określone w rozdz. III stanowią inaczej;
- 8) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne i dojazdy, zieleni i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 4 - Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów;
- 9) uciążliwości - należy przez to rozumieć takie oddziaływanie na środowisko, które w niekorzystny sposób wpływa na środowisko i powoduje emisję lub stężenia substancji przekraczające poziomy uznane za dopuszczalne na podstawie przepisów szczegółowych;
- 10) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną określoną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z dnia 15 czerwca 2002 r. poz. 690 wraz z późniejszymi zmianami).
- 11) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu (nastawione na zysk) i nie finansowane w całości lub części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa, są to m.in. usługi z zakresu handlu (hurtowego i detalicznego), finansowe, gastronomiczne, komunikacyjne (np. stacje obsługi pojazdów) turystyczne (np. hotele, motele, zajazdy).
- 12) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach nieruchomości, do całej powierzchni tej nieruchomości.

ROZDZIAŁ 2

OKREŚLENIA OGÓLNE

§ 4. 1 Dla obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 2 plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury;
- 5) wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) zasady zagospodarowania przestrzennego na terenach podlegających ochronie ustalonej na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości a dla wybranych terenów granice scaleń i podziałów nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej.

2. Plan nie określa granic terenów górniczych, granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż takie tereny nie występują w obszarze opracowania. Plan nie określa również sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunkach planu.

§ 5. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 1, ust. 3, są określeniami (oznaczeniami) obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych;
- 5) istniejące budynki mieszkalne objęte ochroną konserwatorską;
- 6) projektowane podziały wtórne działek - obowiązujące;
- 7) granice działek przeznaczonych do scalenia;
- 8) istniejące podziały własnościowe do likwidacji w przypadku terenów scalanych lub połączenie działek w jedną nieruchomości budowlaną;
- 9) symbol określający sposób lokalizacji budynku mieszkalnego na działce:
 - budynek lokalizowany jako wolnostojący,
 - budynek lokalizowany w zabudowie bliźniaczej,
 - budynek lokalizowany w granicy działki;
- 10) teren wokół nieczynnego gazociągu o ograniczonej dostępności dla zabudowy;
- 11) istniejące rowy odwadniające, odkryte i zakryte do zachowania;
- 12) przeznaczenie terenów.

§ 6. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1MN do 26MN;**
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1U, 2U, 3U;**
- 3) tereny urządzeń infrastruktury technicznej - kanalizacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem **1K;**
- 4) tereny urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyczne, oznaczone na rysunku planu symbolem **1E, 2E;**
- 5) tereny przestrzeni dróg (ulic) publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ** oraz **od 01KDL do 07KDL i od 01KDD do 06KDD;**
- 6) tereny przestrzeni dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 01KDW do 20KDW.**
- 7) tereny przestrzeni ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1KP do 6KP.**

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według przepisów ogólnych ustalonych dla całego obszaru objętego planem (Rozdział 3) oraz przepisów szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów (Rozdział 4) z uwzględnieniem warunków dotyczących obsługi komunikacyjnej (Rozdział 5) oraz infrastruktury technicznej (Rozdział 6).

ROZDZIAŁ 3 Przepisy ogólne dla całego obszaru.

§ 8.1 Plan ustala następujące warunki w zakresie **ochrony środowiska i przyrody** w całym obszarze planu zakazując:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe lub może być wymagane określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2004 r. Nr 257 poz. 2573) za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i do istniejących na terenie rowów melioracyjnych;
- 3) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym;
- 4) prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,

2. Plan nakazuje:

- 1) zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 26MN i 2U należy przyjąć klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) maksymalną ochronę istniejących zadrzewień (samosiejki), spełniających szereg funkcji ekologicznych oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią;
- 3) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
- 4) ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z preferencją do zastosowania takich czynników grzewczych, jak: gaz, olej opałowy lekki, czy elektryczność;
- 5) zachowanie i konserwację utrzymującą drożność istniejącej sieci rowów odwadniających zapewniających prawidłowy odbiór wód powierzchniowych z możliwością miejscowego przekrywania uzgodnionego z zarządcą terenu.

§ 9. 1. Plan uwzględniając wartości **dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury** obejmuje ochroną konserwatorską następujące obiekty architektoniczne o udokumentowanych wartościach kulturowych (wpisane do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków):

- 1) budynek mieszkalny nr 59 przy ul. Centralnej, drewniany;
- 2) budynek mieszkalny nr 63 przy ul. Centralnej, ceglany;
- 3) budynek mieszkalny nr 71 przy ul. Centralnej, drewniano-murowany;
- 4) budynek mieszkalny nr 119 przy ul. Centralnej, drewniany.

2. Zakres wszystkich projektów i prac dotyczących zmiany wyglądu zewnętrznego (przy rozbiórce, adaptacji, rozbudowie, przebudowie) i zagospodarowaniu otoczenia budynków wymienionych w ust. 1, należy ustalić oraz uzgodnić z WKZ przed wydaniem stosownych decyzji administracyjnych (pozwolenia na budowę).

3. Przed dokonaniem ewentualnych wyburzeń obiektów o wartościach kulturowych, określonych w ust. 1, obowiązuje, w określonych przez WKZ, przypadkach wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej.

§ 10. 1. Plan na całym obszarze opracowania wyznacza tereny przestrzeni publicznych w formie dróg publicznych ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ oraz od 01KDL do 07KDL i od 01KDD do 06KDD i ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KP do 6KP ;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące zasady zagospodarowania wynikające z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 2) możliwość lokalizacji, poza pasem jezdnym, obiektów o funkcji małej architektury (np. słupy ogłoszeniowe, reklamy o powierzchni nie większej niż 1,2mx1,5m), zieleni urządzonej, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam wieloprzestrzennych;
- 4) zakaz lokalizacji w przestrzeniach publicznych tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
- 5) zakaz lokalizacji w granicy z przestrzenią publiczną ogrodzeń z wypełnieniem z prefabrykatów betonowych (pełnych i ażurowych) oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych;
- 6) obowiązek budowy ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,60 m zlokalizowanych w liniach rozgraniczającej tereny publiczne, wyznaczonych na rysunku planu.

§ 11.1. Plan ustala, **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem oraz **obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i wtórnych podziałów nieruchomości** określone w uchwale oraz w sposób graficzny na rysunku planu.

2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 26 MN plan ustala:

- 1) możliwość dokonywania podziałów wtórnych istniejących działek określono w sposób graficzny na rysunku planu w granicach każdego z wyznaczonych terenów z uwzględnieniem drogi dojazdowej dla obsługi nowych działek;
- 2) obsługa komunikacyjna nowych działek może się odbywać tylko z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub wewnętrznych, dla istniejących działek zabudowanych (głównie wzdłuż ul. Centralnej) plan utrzymuje dotychczasowy sposób obsługi komunikacyjnej poprzez służebność gruntową dojazdu lub wytyczone drogi dojazdowe wewnętrzne o min. szerokości 5,0 m;
- 3) decyzja o podziale wtórnym, wymaga uzyskania opinii gestora sieci elektroenergetycznej działającego na przedmiotowym obszarze;
- 4) działki o nr ew. 558/3 i 557/1 oraz 557/2 i 558/2 położone w terenie 12MN stanowią jedne nieruchomości budowlane.

3. Na terenach oznaczonych symbolami 4MN, 14MN, 18MN i 19MN plan wyznacza granice terenów przeznaczonych do scalenia. Podział i scalenia tych działek może być przeprowadzone zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami lub połączenia działek na zasadzie dobrowolnej zgody właścicieli. Zasady wydzielenia działek i dróg dojazdowych pokazano graficznie na rysunku planu.

4. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U i 2U plan ustala następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wydzielana działka musi mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub, na terenie 1U, poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 5,0 m, obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej działek zjazdem z drogi krajowej nr 1 - ul. Szerokiej;
- 2) minimalna wielkość nowej działki to 1500 m²;
- 3) minimalna szerokość krótszego boku nowej działki to 20 m.

5. Dla terenu przeznaczonych pod zabudowę usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U plan ustala zakaz dokonywania podziałów wtórnych.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w ust. 2, 3, 4, 5 nie obowiązują w przypadku:

- 1) wydzielania działek pod stacje transformatorowe wewnętrzne (dla wydzielania działek pod stacje trafo wewnętrzne podział należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- 2) 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 niniejszej uchwale.

§ 12.1 Plan ustala następujące ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu przestrzeni dotyczące wszystkich terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę:

- 1) w odległości mniejszej niż:
 - 20,0 m od osi istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV,
 - 30,0 m od osi istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych wysokiego napięcia 220 kV,
 - 6,0 m od osi istniejących linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV ,obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym.
- 2) w odległości mniejszej niż 15,0 m od skrajnej krawędzi rurociągu istniejącego wodociągu \varnothing 2200 mm wody uzdatnionej z ZPW Kalinko do stacji pomp Chojny w Łodzi obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz wykonywania stałych naniesień;
- 3) w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia \varnothing 400 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.
 2. W zabudowie usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć na etapie projektu budowlanego, stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone przepisami odrębnymi, dotyczącymi obronności i bezpieczeństwa państwa.

ROZDZIAŁ 4

Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 26MN plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące (bytowe) nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, stacje transformatorowe, sieć infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, ciągi piesze;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej, gospodarczej, usługowej polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt 6. Dla zachowaniem jednorodnej całość architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych plan dopuszcza stosownie: innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaski, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku, stosowanie dachów wielospadowych itp.
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – przestrzeganie zasad wynikających z ustalenia tej linii uważa się za spełnione jeżeli wszystkie obiekty kubaturowe lokalizowane na działce nie będą przekraczały tej linii, wyjątek stanowią stacje transformatorowe. Plan dopuszcza, dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych – przestrzeganie zasad wynikających z ustalenia tej linii uważa się za spełnione jeżeli budynki mieszkalne na działce budowlanej będą

lokalizowane w tej linii, tzn. że w wyznaczonej linii znajdzie się płaszczyzna lica budynku, ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 70 % powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię. Dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy.

6) następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie linii zabudowy, określonych na rysunku planu,
- b) budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej lub w granicy działki, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – dwie kondygnacje, rzędna parteru nie wyżej niż 50 cm ponad terenem, drugą kondygnację stanowić winno poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 9,0 m, plan dopuszcza lokalizację budynków jednokondygnacyjnych,
- d) frontu budynku mieszkalnego z kalenicą wzdłuż pasa drogowego z obowiązkiem odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki na której będzie posadowiony budynek,
- e) wysokość budynków usługowych, garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m,
- f) lokalizację pomieszczeń przeznaczonych pod działalność usługową jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego. Plan dopuszcza lokalizację budynków usługowych jako wolnostojące. Plan dopuszcza rozbudowę i przebudowę istniejących budynków w granicy działki,
- g) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego. Plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące lub lokalizowane przy granicy działki pod warunkiem, że będą one sytuowane w głębi działki. Plan dopuszcza rozbudowę i przebudowę istniejących budynków w granicy działki,
- h) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3,
- i) dachy budynków należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25° - 45°
- j) plan ustala dla nowej zabudowy generalną zasadę lokalizowania pomieszczeń gospodarczych, usługowych i garaży w bryle budynku mieszkalnego. Plan dopuszcza odstępstwo od tej zasady określone w pkt. f) i g) pod warunkiem, że budynki usługowe, gospodarcze lub garaże zostaną wykonane z tego samego materiału co budynek mieszkalny z dachami o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci 25° - 45° (odpowiadające kątowi nachylenia połaci dachowych budynku mieszkalnego);
- k) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; preferowana kolorystyka to brąz, nieagresywne odcienie czerwieni oraz kolor tradycyjnej dachówki ceramicznej;
- l) kolorystyka elewacji budynków wykonana w odcieniu szarości, beżu, jasnej żółci i zieleni, białym, zakaz stosowania barw agresywnych, dopuszcza się wykończenie elewacji z materiałów naturalnych (kamień, cegła, drewno), nie dopuszcza się natomiast stosowania okładzin winylowych (typu siding);

- 7) powierzchnię biologicznie czynną na 60 % powierzchni działek budowlanych dla działek o powierzchni o powierzchni większej niż 900 m² i na 50 % powierzchni działek budowlanych dla działek o powierzchni o powierzchni mniejszej niż 900 m²;
- 8) w odległości mniejszej niż 15,0 m od każdej skrajnej krawędzi rurociągu - magistrali wodociągowej \varnothing 2200 mm obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz stałych naniesień.

2. Na terenie:

- 1MN - działka nr 475 i działki nr 483/2, 482/12, 492/9 (do czasu likwidacji istniejącej linii śred. napięcia 15 kV),
- 5MN - działka nr 511/2,
- 6MN - część dz. nr 523/2,
- 8MN - część dz. nr 525,
- 10MN - część dz. nr 540,
- 25MN - dz. nr 627/3
- 26MN - część dz. nr 615/1

nie mogą stanowić samodzielnych nieruchomości budowlanych, mogą być wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie tylko w przypadku połączenia z działkami sąsiednimi jako jedna nieruchomość.

3. Na terenie 1MN i 2MN jest ułożona nieczynna sieć gazowa. Do czasu zdemontowania gazociągu obowiązuje zakaz zabudowy i trwałych nasadzeń w pasie teren nad gazociągiem i po min. 3 m na stronę od istniejącej sieci.

4. W zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 15, ust. 2**;

5. Uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych, do sieci kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu.

§ 14. 1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – sieć infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, stacje transformatorowe na wszystkich terenach, na terenie 2U budynek mieszkalny jednorodzinny, na terenie 1U parkingi;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy salonu samochodowego AUTOTRAPER (zlokalizowanego na działkach nr 472, 473, 476, 477 stanowiących jedną nieruchomość) polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt 5. Dla zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych plan dopuszcza stosownie: innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaski, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku, stosowanie dachów wielospadowych itp.
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – przestrzeganie zasad wynikających z ustalenia tej linii uważa się za spełnione jeżeli wszystkie obiekty kubaturowe lokalizowane na działce nie będą przekraczały tej linii, wyjątek stanowią stacje transformatorowe. Plan dopuszcza, dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy :
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu,
 - b) budynki usługowe należy lokalizować jako wolnostojące, plan dopuszcza

lokalizację budynku mieszkalnego wolnostojącego na terenie 2U zgodnie z zasadami i warunkami kształtowania zabudowy dla budynków mieszkalnych określone w § 13 pkt 6,

- c) wysokość zabudowy usługowej maksimum dwie kondygnacje, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 10,0 m,
- d) front budynku usługowego z kalenicą zwróconą w kierunku pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki na której będzie posadowiony budynek,
- e) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4,
- g) powierzchnię biologicznie czynną na 40 % powierzchni działek budowlanych,
- h) zaleca się stosowanie dachów budynków jako dwu lub czterospadawe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20 - 35°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- i) plan ustala dla nowej zabudowy generalną zasadę lokalizowania pomieszczeń gospodarczych, usługowych i garaży w bryle budynku usługowego, plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych, garaży, wiat jako wolnostojące,

6) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej ograniczoną do granic działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;

7) w odległości mniejszej niż 15,0 m od każdej skrajnej krawędzi rurociągu - magistrali wodociągowej \varnothing 2200 mm obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz stałych naniesień.

2. W zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15, ust. 2;

3. Uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych, do sieci kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu;

4. Plan ustala obsługę komunikacyjną:

1) terenu 1U - z ul. Granicznej, obowiązuje zakaz wykonywania zjazdu na teren 1U z drogi krajowej nr 1.

2) terenu 2U - z ul. Piaskowej (istniejący budynek mieszkalny może być obsługiwany istniejącym zjazdem z ul. Centralnej),

3) terenu 3U - z ul. Gruntowej poprzez drogę wewnętrzną 19KDW, obowiązuje zakaz wykonywania zjazdu na teren 3U z ul. Centralnej i z drogi krajowej nr 1.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1K plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń infrastruktury technicznej - kanalizacyjnej - przepompownia ścieków sanitarnych z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) lokalizacji obiektu na terenie z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej ze względu na ochronę istniejącej magistrali wodociągowej.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E, 2E plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyczne - stacje transformatorowe wewnętrzne z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) lokalizację stacji przy linii rozgraniczającej ulicy;
- 3) wielkość terenu przeznaczonego pod stację to ok. 80 m².

ROZDZIAŁ 5

Przepisy szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 17. 1 Plan ustala następujące warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) powiązanie komunikacyjne terenu opracowania z drogą krajową nr 1 o znaczeniu regionalnym za pośrednictwem drogi zbiorczej - ul. Centralnej w ciągu drogi powiatową nr 24170 dające również możliwość ważniejszych powiązań lokalnych;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych określonych niniejszym planem, obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej działek budowlanych z drogi krajowej nr 1 - ul. Szerokiej;
- 3) klasyfikację funkcjonalno – techniczną z podziałem na klasy dróg: „Z”, „L”, „D” dla terenów dróg publicznych wyznaczonych w planie i oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi:
 - a) KDZ – droga zbiorcza,
 - b) KDL – droga lokalna,
 - c) KDD – droga dojazdowa,

dla których ustalenia szczegółowe określono w § 16 ust. 1;

- 4) dla obsługi komunikacyjnej terenów plan wyznacza również drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem **KDW**, dla których ustalenia szczegółowe określono w § 16 ust.2;
- 5) dla obsługi w zakresie ruchu pieszego plan wyznacza tereny ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolami **KP**, z podstawowym przeznaczeniem pod ciągi piesze. W granicach terenu przeznaczonego na ciągi piesze plan dopuszcza realizację sieci infrastruktury technicznej;
- 6) parametry techniczne dróg powinny spełniać wymagania ustalone w odrębnych przepisach określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 7) plan dopuszcza możliwość pozostawienia w pasie drogowym istniejących budynków i urządzeń nie związanych z drogami i ich obsługą pod warunkiem, że:
 - a) nie powodują zagrożenia oraz utrudnień dla ruchu drogowego i pieszego oraz nie zakłócają wykonywania zadań zarządu drogi,
 - b) nie kolidują z zakładaną siecią infrastruktury technicznej,
 - c) uzyskania zgody zarządcy drogi na ich przebudowę lub remont;

2. Plan ustala następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

- 1) w terenach o funkcji użyteczności publicznej minimum:
 - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej,
 - dla zakładów produkcyjno – usługowych – 40 miejsc na 100 zatrudnionych
 - dla obiektów gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
 - dla obiektów hotelowych – jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
 - dla obiektów obsługi finansowej - 7 stanowisk na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - sale widowiskowe – 30 miejsc na 100 użytkowników (widzów),
 - dla pozostałych obiektów użyteczności publicznej – dwa stanowiska na każdy obiekta ponadto jedno stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej.
- 2) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla jednego budynku - 2 stanowiska.

§ 18. 1. Plan ustala dla poszczególnych dróg (ulic) publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ**, **KDL** i **KDD** parametry funkcjonalno-techniczne:

- 1) dla istniejącej ul. Granicznej i projektowanej nowym śladem drogi/ulicy oznaczonych na rysunku planu symbolami **01KDL** i **02KDL** - szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m, o przekroju

poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym, włączenie ul. Granicznej w drogę krajową nr 1 poprzez niepełne skrzyżowanie (nie posiadające wszystkich relacji skrętu);

2) dla istniejącej ul. Gruntowej, na odcinku od 02KDL do 01KDL - drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **03KDL** - szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;

3) dla istniejących ulic: ul. Kanałowej, ul. Warzywnej, ul. Wójtowskiej i ul. Sałatowej, oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami: **04KDL, 05KDL, 06KDL, 07KDL** - szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;

4) dla istniejących ulic: ul. Gruntowej, ul. Piaskowej, ul. Topolowej i ul. Kwiatowej, oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami: **01KDD, 02KDD, 04KDD, 05KDD** - szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym. Ulice: ul. Gruntowa 01KDD, ul. Topolowa 04KDD i ul. Kwiatowa 05KDD od strony ul. Centralnej zakończone są łopatkami lub miejscami do zawracania bez włączenia w ul. Centralną;

5) dla istniejącej ulicy Piecowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **03KDD** - szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;

6) dla ul. Centralnej - drogi powiatowej nr 24 170, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** - plan wyznacza tylko jednostronnie linie rozgraniczające oraz przeznacza pod docelowe poszerzenie tej drogi do 20 m w liniach rozgraniczających tylko te tereny, które znajdują się w granicach opracowania.

2. Plan wyznacza tereny dróg (ulic) wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami: **od 01KDW do 20KDW** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogi dojazdowe wewnętrzne do zabudowy lub ciągi pieszo - jezdne i urządzenia związane z ich obsługą i ustala szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 19KWD obowiązuje zakaz włączenia w ul. Centralną.

3. Plan wyznacza tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **od 1KP do 6KP** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod ciągi piesze i ustala szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

4. Ogrodzenia frontowe działek budowlanych należy sytuować w wyznaczonych w planie liniach rozgraniczających dróg (ulic).

ROZDZIAŁ 6

Przepisy szczegółowe w zakresie uzbrojenia

§ 19. 1 W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie wszystkich terenów w wodę z sieci wodociągowej, w oparciu o wodociągi istniejące i przez rozbudowę sieci zasilany z systemu miejskiego Łodzi;
- 2) obszar planu może być zaopatrywany w wodę z ujęcia w Rzgowie.
- 3) budowę przewodów wodociągowych w liniach rozgraniczających ulic. Dopuszcza się przebiegi wodociągów poza liniami rozgraniczającymi ulic, w tym również przez tereny działek prywatnych właścicieli, przy zapewnieniu warunków dla eksploatacji sieci przez odpowiednie regulacje prawne;

2. Przy rozbudowie wodociągów należy uwzględniać wymogi dotyczące p.poż. zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizację hydrantów p.poż. oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych.

§ 20. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez budowę gminnej sieci kanalizacyjnej oraz obowiązek podłączenie wszystkich obiektów do gminnej kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu;
- 2) odbiornikiem ścieków będzie projektowany kolektor sanitarny, oczyszczanie ścieków następować będzie na komunalnej oczyszczalni Rzgowie.
- 3) budowę kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających ulic. Plan dopuszcza przebiegi kanałów sanitarnych przez tereny przeznaczone pod zabudowę, poza liniami rozgraniczającymi ulic, w tym przez tereny działek prywatnych właścicieli pod warunkiem zapewnienia zarządcy sieci dostępu do studzienek kanalizacyjnych i możliwości prowadzenia czynności eksploatacyjnych;

2. Do czasu budowy gminnej kanalizacji zbiorczej plan dopuszcza kanalizację indywidualną i gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych okresowo opróżnianych, pod warunkiem zapewnienia wywozu nieczystości na oczyszczalnię ścieków w Rzgowie.

§ 21. Dla całego obszaru plan ustala w zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej istniejącej w zachodniej części obszaru oraz poprzez dalszą jej rozbudowę;
- 2) czasowo, odprowadzanie wód opadowych z obszaru opracowania nie posiadającego kanalizacji deszczowej powierzchniowo do istniejących rowów odwadniających i do gruntu;
- 3) głównym odbiornikiem wód opadowych z obszaru Starowej Góry jest rzeka Ner, poprzez istniejące rowy;
- 4) budowę indywidualnych lub lokalnych sieci kanalizacji deszczowej, dla odprowadzania wód opadowych z terenów obiektów dystrybucji paliw, parkingów i innych powierzchni szczerlnie utwardzonych oraz odprowadzanie tych wód do odbiorników po oczyszczeniu z piasku, zawieszin i zanieczyszczeń ropopochodnych, zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów o jakości ścieków wprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 5) konieczność zapewnienia odpływu wód opadowych ze wszystkich terenów przez utrzymanie drożności rowów odwadniających, utrzymanie odbiorników w dobrym stanie technicznym.

§ 22. 1 Plan ustala zasadę zasilania w energię elektryczną z istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę.

2. Plan ustala rozbudowę sieci i budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny.

3. Plan ustala prowadzenie sieci elektroenergetycznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, przy czym sieć należy projektować przy linii rozgraniczającej poza pasem drogowym.

4. Plan ustala lokalizację stacji transformatorowych wewnętrznych w granicach terenów 1E i 2E pokazanych na rysunku planu oraz ustala możliwość wydzielenia działek pod lokalizację stacji innych stacji wewnętrznych niezbędnych dla obsługi zabudowy w terenach przeznaczonych pod zabudowę (MN i U). Stację słupowe mogą być lokalizowane w liniach rozgraniczających ulic.

§ 23. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych np: gazem przewodowym, energią elektryczną, olejem opałowym niskosiarkowym, bądź innymi ekologicznymi nośnikami energii.

§ 24. 1 Plan ustala zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci niskiego ciśnienia.

2. Plan ustala podłączenie odbiorców do sieci istniejącej i projektowanej w liniach rozgraniczających dróg, przy czym sieć należy projektować przy linii rozgraniczającej poza pasem drogowym.

3. Plan ustala budowę i rozbudowę sieci prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zakład Gazowniczy.

4. Plan ustala odległości podstawowe gazociągów od obiektów terenowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi, określającymi warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

§ 25.1. Plan ustala w zakresie obsługi telekomunikacyjnej.

- 1) budowę sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic, na warunkach określonych przez gestora sieci, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi,
- 2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez gestorów sieci.

2. Plan dopuszcza przebieg istniejących kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych napowietrznych, poza liniami rozgraniczającymi ulic.

ROZDZIAŁ 7

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 26. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości **30 %**.

§ 27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzgów.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Rzgów

**Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXVII/237/2004
Rady Gminy Rzgów
z dnia 16 grudnia 2004 roku**

Rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym do uchwały - pominięto

**Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXVII/237/2004
Rady Gminy Rzgów
z dnia 16 grudnia 2004 roku**

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 Dz. U. nr 6, poz. 41 z 2004 r. i Dz. U. nr 141, poz. 1492 z 2004 r.) Rada Gminy Rzgów stwierdza, że w ustawowym terminie po wyłożeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Starowa Góra - południe wniesiono 2 uwagi do planu. Rada Gminy postanawia rozpatrzyć je w następujący sposób:

1. Uwaga P. Anny Woźniak, zam.

Treść uwagi: P. Woźniak nie zgadza się na wyznaczenie po terenie jej działki o nr ew. 482/3, drogi wewnętrznej - oznaczonej na rysunku planu symbolem 19KDW wytyczonej w planie dla obsługi komunikacyjnej działki nr 482/2.

Rozpatrzenie uwagi.

Nie można uwzględnić uwagi P. Woźniak i zlikwidować drogę wewnętrzną 19KDW.

Uzasadnienie: Po likwidacji drogi 19KDW działka 482/2 pozostanie bez obsługi komunikacyjnej. Właścicielka działki nr 482/2 i P. Woźniak są córkami byłej właścicielki obu działek. Działka nr 482/2 wydzielona została z obsługą z drogi krajowej nr 1, w planach miejscowych długo była projektowana droga „odbarczeniowa”, która mogłaby tę działkę obsługiwać komunikacyjnie, niestety zarządca drogi nr 1 odstąpił od projektu wykonania tej drogi. Ze względu na położenie działki nr 482/2 w zasięgu oddziaływania skrzyżowania drogi krajowej nr 1 z ul. Centralną - bezpośredni zjazd na drogę krajową jest nie do przyjęcia dla Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Łodzi, gdyż stanowi zagrożenie dla ruchu pojazdów.

Wyznaczona droga wewnętrzna, nie jest drogą publiczną, służy jak wyżej wspomniano do obsługi jednej działki i powinna być wykupiona przez użytkownika tej drogi. Droga wewnętrzna dla obsługi działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki techniczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690 z późn. zmianami) musi mieć min. szer. 5,0 m. Alternatywą dla poprowadzenia tej drogi jest wejście na teren działki nr 481, która jest bardzo niewielka, a pomniejszona o 5,0 m może stracić parametry działki budowlanej.

2. Uwaga P. Marka Bartłomiejczyka zam.

, dz. nr ew. 492

P. Józefa Trzuskowskiego zam.

dz. nr ew. 491/1

P. Lidia Zielińska zam.

, dz. nr ew. 494

Treść uwagi: P. Bartłomiejczyk, P. Trzuskowski i P. Zielińska nie wyrażają zgody na poszerzenie ul. Piecowej do 10,0 m w liniach rozgraniczających kosztem 2,0 m z ich działek, wyrażają natomiast zgodę na poszerzenie ul. Piaskowej z ich działek o 1,0 m.

P. Bartłomiejczyk, P. Trzuskowski i P. Zielińska nie wyrażają zgody na prowadzenie na terenie oznaczonym w planie symbolem 2U dalszej rozbudowy bazy TIR-ów, a zwłaszcza budowy parkingów, którą plan dopuszcza w terenach U.

Rozpatrzenie uwagi.

1. Należy się przychylić do uwagi P. Bartłomiejczyka, P. Trzuskowskiego i P. Zielińskiej i zrezygnować z zapisów w ustaleniach planu pozwalających na budowę parkingów na terenie 2U.

2. Odrzuca się uwagę dotyczącą sposobu poszerzenia ul. Piaskowej - drogi dojazdowej gminnej, publicznej, pozostawiając jej przebieg zgodnie z ustaleniami planu.

Uzasadnienie: ad.1 Rezygnuje się z możliwości lokalizacji, jako przeznaczenie dopuszczalne, w terenie 2U parkingów ogólnie dostępnych, gdyż nie ma potrzeby wyznaczania takiej funkcji w tym terenie, parking publiczny można będzie wyznaczyć tylko w terenie 1U.

Plan ustala zakaz lokalizacji w całym obszarze opracowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane lub może być wymagane, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, w tym rozbudowy lub modernizacji dróg oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Plan ustala również zakaz prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny

Uzasadnienie: ad.1 Działka nr 501, która stanowi obecnie ul. Piaskową w Starowej Górze ma szerokość 4,0 m i jest własnością Gminy Rzgów. W obowiązującym do 2003 r. planie miejscowym dla Starowej Góry ul. Piaskowa miała szerokość 12,0 m i była poszerzana po 4 m na stronę zachodnią i wschodnią. W obecnym planie ul. Piaskowa ma szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, przy czym poszerzono ją na stronę zachodnią, czyli działki P. Bartłomiejczyka, P. Trzuskowskiego i P. Zielińskiej o 2,0 m a na stronę wschodnią, działki P. Wójcika o 4,0 m. Ulica Piaskowa została tak wytrasowana, aby żadne budynki nie znajdowały się poza liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Przewodniczący Rady Gminy Rzgów

**Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXVII/237/2004
Rady Gminy Rzgów
z dnia 16 grudnia 2004 roku**

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 Dz. U. nr 6, poz. 41 z 2004 r. i Dz. U. nr 141, poz. 1492 z 2004 r.) Rada Gminy Rzgów stwierdza, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Starowa Góra - południe 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 drogach - inwestycja realizowana sposobem gospodarczym ze środków własnych gminy;
- 2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej w drogach - 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;
- 3) budowa sieci gazowej - inwestycja realizowana przez Mazowiecką Spółkę Gazownictwa z jej środków finansowych z udziałem środków własnych gminy w zakresie opłaty przyłączeniowej;
- 4) budowa oświetlenia ulic w drogach - inwestycja realizowana ze środków własnych gminy. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych;
- 5) budowa dróg/ulic/ - inwestycja realizowana ze środków własnych gminy, oraz dotacji z funduszy unijnych. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

Przewodniczący Rady Gminy Rzgów