

**UCHWAŁA NR XLVII/346/2009**  
**RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE**

z dnia 14 października 2009 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa w rejonie ulic Dąbrowskiego, Kusocińskiego i Krasickiego.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. 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. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i 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, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, z 2007r. Nr 225, poz. 1635, Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, z 2009r. Nr 220, poz. 1413),

**Rada Miejska w Rzgowie uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Przedmiotem uchwały jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr XIX/161/2004 Rady Gminy Rzgów z dnia 1 kwietnia 2004 w części obejmującej obszar w rejonie ulic: Dąbrowskiego, Kusocińskiego i Krasickiego, zwana dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od północy – południowa granica działki nr ew. 153 – ul. Dąbrowskiego;
- 2) od zachodu - wschodnia granica działki nr ew. 79 - ul.Krasickiego;
- 3) od południa – północna granica działki nr ew. 108 – ulica bez nazwy;
- 4) od wschodu – zachodnia granica działki nr ew. 210/1 – ul. Kusocińskiego;  
określone na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów stanowiący nr 1;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rzgowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rzgowie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu dla części miasta Rzgowa, położonej w rejonie ulic:

Dąbrowskiego, Kusocińskiego, Krasickiego jest uszczegółowienie zasad udostępnienia terenu oznaczonego, w planie podlegającym zmianie symbolem 7SG , dla potrzeb strefy aktywności gospodarczej oraz usług komercyjnych.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiącego przepis gminny;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000, w granicach określonych w § 1 ust. 2;
- 3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach określonych na rysunku planu;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i cyfrą, dla którego ustalono przepisy szczegółowe;
- 5) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) podstawowym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danym terenie;
- 7) dopuszczalnym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe w zakresie ustalonym w Rozdziale 3, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym podstawowym przeznaczeniu;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekraczania jej obiektami kubaturowymi;
- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych;
- 11) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako stosunek sumy powierzchni nadziemnych kondygnacji budynków zlokalizowanych na danym terenie, liczony w zewnętrznym obrysie murów do powierzchni tego terenu;
- 12) pasie drogowym – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym są zlokalizowane droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczaniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
- 13) drodze – należy przez to rozumieć budowlę wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiącą całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym;
- 14) uciążliwości obiektów i urządzeń – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 15) paliwach ekologicznych – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy emisji;

16) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi, głównie handlowe, służące zaspokojeniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, o czysto rynkowym charakterze.

§ 4. 1. Integralną częścią ustaleń planu, stanowiących treść uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały.

2. Rysunek planu, o którym mowa w ust.1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu;
- 3) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) szczególnie eksponowane elewacje;
- 6) strefa lokalizacji zabudowy z dopuszczalną maksymalną wysokością;
- 7) klasyfikacja dróg publicznych;
- 8) strefa ochrony archeologicznej „OW”.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter orientacyjny.

§ 5. Na obszarze objętym planem wyodrębnia się tereny, będące przedmiotem ustaleń ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) teren wielofunkcyjnej strefy działalności gospodarczej oznaczony na rysunku planu symbolem 1SG;
- 2) tereny ulic , oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-Z1/2; 2KD-L1/2; 3KD-L1/2; 4KD-D1/2.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) w obszarze objętym planem zakazuje się:
  - a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, dla których obowiązek wykonania raportu oddziaływania przedsięwzięć na środowisko jest obligatoryjny,
  - b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu,
  - c) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym oraz emisję niezorganizowaną (szczególnie pyły),
  - d) wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach mogących powodować przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń;
- 2) w obszarze objętym planem tereny nie są klasyfikowane akustycznie, tj. nie podlegają ochronie akustycznej;

- 3) w zakresie ogrzewania lokalnego nakazuje się ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z preferencją do zastosowania takich czynników grzewczych, jak: gaz, olej opałowy lekki czy elektryczność;
- 4) w obszarze objętym planem nakazuje się:
  - a) czasowe selektywne gromadzenie odpadów na działkach w przystosowanych do tego celu pojemnikach oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy,
  - b) czasowe selektywne gromadzenie odpadów z grupy niebezpiecznych, w przystosowanych do tego celu pojemnikach oraz ich odbiór i unieszkodliwianie przez wyspecjalizowane firmy posiadające niezbędne zezwolenia,
  - c) podczyszczanie ścieków technologicznych w miejscu ich powstawania, w celu uzyskania parametrów, określonych w przepisach szczególnych, umożliwiających odprowadzanie ich do kanalizacji komunalnej.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego wprowadza się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów w Rozdziale 3.

**§ 7. 1.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) ustala się ochronę dziedzictwa kulturowego w postaci strefy ochrony archeologicznej „OW”, obejmującej rejon występowania istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych o zasięgu obejmującym północno-centralną część obszaru - teren obniżenia dolinnego istniejącego rowu melioracyjnego.

2. W celu realizacji ochrony dziedzictwa kulturowego, w strefie konserwatorskiej ochrony archeologicznej ustala się następujące wymogi:

- 1) na obszarze objętym planem przy wszystkich inwestycjach liniowych wymagających prac ziemnych należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, konieczność przeprowadzenia nadzoru archeologicznego;
- 2) w przypadku ujawnienia zabytku lub stanowiska w trakcie prowadzenia prac ziemnych wymagane jest wykonanie badań archeologicznych, w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych, wszystkie nowo odkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 8.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu wyznaczonego w planie z przyległych ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-Z1/2; 2KD-L1/2; 3KD-L1/2; 4KD-D1/ 2;
- 2) dla terenu wyznaczonego w planie i zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD- GP (drogi krajowej nr 1) ustala się zakaz obsługi zjazdami bezpośrednio z jezdni drogi krajowej, obsługę terenu przejmie układ ulic gminnych: zbiorczej, lokalnych i dojazdowej;
- 3) ustala się dostępność terenu wyznaczonego w planie do drogi krajowej nr 1 tylko na skrzyżowaniach, z podziałem na:
  - a) w I etapie (do czasu realizacji S-8 i obwodnicy Rzgowa z drogami:
    - krajową nr 71 – wojewódzką nr 714 (istniejące skrzyżowanie),
    - powiatową nr 2942 E (ul. Tuszyńska – droga gminna Guzew – Babichy – Rzgów (istniejące skrzyżowanie poza granicami obszaru),

b) docelowo, (po realizacji S-8 oraz projektowanej obwodnicy Rzgowa , co wiąże się z zamknięciem skrzyżowania z ul. Tuszyńską i realizacją bezkolizyjnego przejazdu drogi nr 71) – drogi wojewódzkiej nr 714 nad drogą krajową nr 1, dostęp do drogi nr 1 tylko przez projektowane skrzyżowanie bezkolizyjne z projektowaną ulicą – 1KD-Z1/2 (ul. Dąbrowskiego) z ul. Rzemieślniczą;

4) dopuszcza się obsługę działek budowlanych zlokalizowanych w granicach terenu określonego w planie, z dróg dojazdowych wewnętrznych, których przebieg zostanie określony w projekcie zagospodarowania terenu (opracowanym zgodnie z Prawem Budowlanym) o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10-12 m.

**§ 9.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) możliwość zaopatrzenia w wodę na cele bytowo-gospodarcze z wodociągu istniejącego w ul. Kusocińskiego, zasilanego z ujęcia przy ul. Zielonej w Rzgowie,
- b) zaopatrzenie w wodę na cele p.poż. i technologiczne w ilościach przekraczających wydajność gminnej sieci wodociągowej należy zapewnić przez budowę zbiorników ppoż lub indywidualnych ujęć wody,
- c) w stosunku do istniejącej w obszarze sieci wodociągowej ustala się jej zachowanie, z dopuszczeniem przebudowy w przypadku jej kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu oraz rozbudowy dla przesyłu zwiększonych ilości wody,
- d) ustala się wykorzystanie pasów ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dla lokalizacji projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i za zgodą zarządcy drogi;

2) odprowadzanie ścieków sanitarnych:

- a) ustala się wyposażenie obszaru w sieć zbiorczej kanalizacji sanitarnej i odprowadzenie ścieków na gminną oczyszczalnię ścieków w Rzgowie, po ewentualnej rozbudowie i w uzgodnieniu z zarządzającym siecią kanalizacji,
- b) obowiązuje podczyszczanie ścieków technologicznych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji gminnej, do wielkości stężeń zanieczyszczeń określonych przez odbiorcę ścieków i przepisy szczególne,
- c) ustala się budowę sieci kanalizacyjnej na podstawie projektu koncepcyjnego opracowanego dla całego obszaru objętego planem podlegającym zmianie,
- d) ustala się wykorzystanie pasów ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dla lokalizacji projektowanej sieci kanalizacyjnej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i za zgodą zarządcy drogi,
- e) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzenie ścieków do projektowanych biologicznych oczyszczalni ścieków pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodno - prawnego na odprowadzanie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych;

3) odprowadzanie ścieków deszczowych:

- a) ustala się wyposażenie terenu przeznaczonego pod wielofunkcyjną strefę działalności gospodarczej oraz obsługujących ten teren ulic w lokalne lub zbiorcze systemy sieci kanalizacji deszczowej, zapewniającej

odprowadzenie wód deszczowych do odbiorników,

- b) ustala się budowę sieci kanalizacji deszczowej na podstawie projektu koncepcyjnego opracowanego dla całego obszaru objętego planem podlegającym zmianie w układzie zlewnym,
  - c) odbiornikami wód opadowych dla obszaru są istniejące rowy melioracyjne w zlewni rzeki Ner, dla których obowiązuje regulacja (udroźnienie) dla przejścia zwiększonych odpływów zlewni,
  - d) wody opadowe z terenów określonych w przepisach szczególnych jako zanieczyszczone mogą być odprowadzane do wód powierzchniowych bądź ziemi po uprzednim ich podczyszczeniu w stopniu i zakresie określonym w pozwoleniu wodnoprawnym,
  - e) ustala się wykorzystanie pasów ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dla lokalizacji projektowanych kanałów deszczowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - f) w przypadku projektowania kanalizacji deszczowej należy przewidzieć projektowanie, przebudowę i włączenie do kolektorów deszczowych istniejącej sieci drenarskiej, przyjmując dopływ wód drenarskich w ilości 0/55 l/s/ha;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) podstawowymi źródłami zasilania w energię elektryczną będą: RZP 110/15 kV „Kalinko” oraz projektowany RZP 110/15 w północno - zachodniej części gminy,
  - b) zasilanie w energię elektryczną z projektowanego układu sieci kablowej 15kV, w ograniczonym zakresie ustala się wykorzystanie istniejącej sieci napowietrznej średniego napięcia 15 kV,
  - c) ustala się rozbudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzonych w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,
  - d) ustala się budowę liniowych odcinków sieci niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających ulic,
  - e) ustala się lokalizacje nowych stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi ulic,
  - f) dopuszcza się realizowanie stacji trafo wbudowanych w obiekty kubaturowe;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy niskiego i średniego ciśnienia,
  - b) podstawowym źródłem dla rozbudowy sieci średniego ciśnienia będą istniejące gazociągi średniego ciśnienia w ul. Tuszyńskiej oraz ul. Żeromskiego;
- 6) zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię cieplną z lokalnych źródeł ciepła wbudowanych lub wolnostojących z zastosowaniem energii i paliw ekologicznych;
- 7) zaopatrzenie w łącza telefoniczne:
- a) ustala się zasadę zaopatrzenia w łącza telefoniczne abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez gestora sieci – operatora telekomunikacyjnego,
  - b) ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, dopuszcza się odstępstwo od tej zasady w wyjątkowych przypadkach, m.in. brak zgody

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1SG ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) wielofunkcyjna strefa aktywności gospodarczej z przeznaczeniem pod: zabudowę przemysłową - przemysł lekki, nieuciążliwy, bazy, składy i magazyny, hurtownie, usługi komercyjne, itp z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, w tym możliwość lokalizacji wieloprzestrzennych obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) parkingi naziemne i podziemne, dojazdowe drogi wewnętrzne, zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki podziału i scalania istniejących działek:

- a) dopuszcza się scalanie sąsiednich działek dla potrzeb zagospodarowania w ramach wyznaczonego na rysunku planu terenu,
- b) dopuszcza się podziały terenu, wówczas gdy działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać łącznie następujące warunki:
  - minimalna powierzchnia będzie wynosić 5000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi) – 30 m,
  - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki lub terenu, które podlegają podziałowi,
- c) warunki ustalone w ust.1 pkt 2 lit b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo, drogi wewnętrzne,
- d) działki budowlane, powstałe w wyniku wtórnego podziału lub połączenia działek istniejących, muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną kołową, w przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, podział wtórny lub połączenie działek, jest możliwe po wytyczeniu wewnętrznej drogi dojazdowej, której przebieg określony zostanie w projekcie zagospodarowania terenu (przewidzianym w ustawie Prawo Budowlane);

3) warunki zagospodarowania:

- a) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 1,5,
- b) dla zabudowy usługowej dopuszcza się 75% powierzchni terenu, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
- c) dla zabudowy przemysłowej, baz, składów, magazynów dopuszcza się 60% powierzchni terenu, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
- d) w przypadku łącznego występowania zabudowy o funkcjach wymienionych w pkt 3 lit. b i c dopuszcza się 70 % powierzchni terenu, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,

- e) obowiązuje minimum 10% powierzchni terenu, jako powierzchnia biologicznie czynna,
  - f) należy skoordynować zagospodarowanie terenu w zakresie powiązań funkcjonalnych (wewnętrzne drogi dojazdowe, ciągi piesze) z zagospodarowaniem sąsiednich terenów oznaczonych w planie podlegającym zmianie symbolami 9SG i 10SG,
  - g) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się wycinkę zadrzewień o charakterze samosiejek kolidujących z zagospodarowaniem,
  - h) obowiązuje rozwiązanie potrzeb parkingowych wynikających z użytkowania działki lub zespołu działek w minimalnej ilości:
    - obiekty usługowe, w tym handlowe: 25 stanowisk / 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - obiekty biurowe: 25 stanowisk / 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - obiekty gastronomii : 25 stanowisk na 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - obiekty produkcyjne: 50 stanowisk na 100 zatrudnionych,
    - obiekty magazynowe : 2,5 stanowiska dla samochodów osobowych / 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, 2 stanowiska dla samochodów ciężarowych / 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) obowiązuje lokalizowanie ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m, sytuowanych w liniach rozgraniczających ulic, z zakazem realizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - j) obowiązuje projektowanie i przebudowa istniejącej sieci drenarskiej, w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiadujących i nie zagrażający podtopieniem terenu przewidywanego do zabudowy, projekt przebudowy urządzeń melioracyjnych należy opracować w uzgodnieniu i na warunkach podanych przez użytkownika tych urządzeń,
  - k) dopuszcza się zmianę istniejącego rowu melioracyjnego na kolektor deszczowy i wykorzystanie terenu zgodnie z ustaleniami w pkt 1 z zachowaniem odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów szczególnych,
  - l) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
  - m) obowiązuja warunki w zakresie komunikacji ustalone w § 8,
  - n) obowiązuja warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 9,
  - o) obowiązuje wyposażenie terenów w podstawową sieć infrastruktury technicznej (woda, kanalizacja, elektroenergetyka) przed lub jednocześnie z przystąpieniem do realizacji docelowych inwestycji,
  - p) dla północnego fragmentu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1SG położonego w zasięgu strefy ochrony archeologicznej „OW” obowiązują wymogi formalne określone w § 7 ust. 2;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) obowiązuje docelowa likwidacja istniejącej zabudowy, do tego czasu dopuszcza się bieżące remonty;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:



- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy z wyłączeniem dróg wewnętrznych, obsługi wjazdów, ochrony obiektów i infrastruktury technicznej,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 80m, dla wszystkich obiektów o wysokości powyżej 50 m n.p.t. obowiązuje przed wydaniem pozwolenia na budowę zgłoszenie do Dowództwa Sił Powietrznych w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego obiektów,
- c) dopuszcza się lokalizację zabudowy wymienionej w pkt 5 lit. b tj. o wysokości od 50 do 80 m n.p.t. w wyznaczonej na rysunku planu strefie wskazanej dla koncentracji usług, w formie dominanty przestrzennej zespołu zabudowy tworzącego tzw „bramę wjazdową” w rejonie skrzyżowania ul Katowickiej – drogi krajowej nr 1 z projektowaną obwodnicą Rzgowa (ulice Dąbrowskiego i Rzemieślnicza),
- d) kąt pochylenia połaci dachowych 0° - 30°,
- e) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem, z dopuszczeniem zastrzeżonych prawnie barw dla poszczególnych firm,
- f) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz w doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowane elewacje widoczne z ul. Katowickiej - drogi krajowej nr 1 oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-GP, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony drogi,
- g) obowiązuje zagospodarowanie i kształtowanie zabudowy, w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym, bezkolizyjne korzystanie z przestrzeni i obiektów o charakterze publicznym;

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia szczegółowe – warunki dla terenów komunikacji**

**§ 11. 1.** Wyznacza się tereny ulic oznaczone na rysunku planu symbolami: KD-Z; KD-L; KD-D, z podstawowym przeznaczeniem terenu pod ulice i urządzenia związane z ich obsługą.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu.

3. Dla terenów ulic, o których mowa w ust.1, ustala się następującą klasyfikację funkcjonalno-techniczną z podziałem na klasy:

- 1) Z – ulica zbiorcza;
- 2) L – ulica lokalna;
- 3) D – ulica dojazdowa.

4. Dla poszczególnych ulic ustala się następujące warunki:

- 1) dla ul. Dąbrowskiego (przedłużenie ul. Rzemieślniczej) oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-Z1/2:
  - a) południową linię rozgraniczającą,
  - b) rezerwę terenu dla projektowanego docelowego bezkolizyjnego skrzyżowania z drogą krajową nr 1;
- 2) dla ul. Krasickiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-L1/2:
  - a) wschodnią linię rozgraniczającą;
- 3) dla ulicy bez nazwy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD-L1/2:

- a) północną linię rozgraniczającą;
- 4) dla ul. Kusocińskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD-D1/2:
  - a) zachodnią linię rozgraniczającą,
  - b) zakończenie placem manewrowym do zawracania.

## **Rozdział 5**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 12.** Określa się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości, służące pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2004 r. Nr 6, poz. 41 oraz Nr 141, poz. 1492 z późniejszymi zmianami):

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) 1SG - 1 %
  - b) 1KD-Z1/2, 2KD-L1/2, 3KD-L1/2, 4KD-D1/2 - 1 %

**§ 13.** Tracą moc ustalenia zawarte w „miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotyczącego części wsi Rzgów, Gospodarz, Guzew i Babichy” zatwierdzonym Uchwałą Nr XIX/161/2004 przez Radę Gminy Rzgów z dnia 1 kwietnia 2004 r. w części, której granice określono w §1 ust. 2.

**§ 14.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Rzgowie**

**Marek Bartoszewski**

**Załącznik nr 1**  
do Uchwały Nr XLVII/346/2009  
Rady Miejskiej w Rzgowie  
z dnia 14 października 2009 r.  
Zalacznik1.jpg

**XLVII 346 2009 Zał 1**

**Załącznik nr 2**  
do Uchwały Nr XLVII/346/2009  
Rady Miejskiej w Rzgowie  
z dnia 14 października 2009 r.  
Zalacznik2.JPG

**XLVII 346 2009 Zał 2**

**Załącznik nr 3**  
do Uchwały Nr XLVII/346/2009  
Rady Miejskiej w Rzgowie  
z dnia 14 października 2009 r.  
Zalacznik3.pdf

**XLVII 346 2009 Zał 3**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PROJEKCIE ZMIANY  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA  
RZGOWA W REJONIE ULIC DĄBROWSKIEGO, KUSOCIŃSKIEGO I KRASICKIEGO INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY  
ORAZ ZASADACH ICH DOFINANSOWANIA**

Jako podstawę prawną przyjęto:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 zpz)
- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 zpz)
- ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego w latach 1999 - 2003 (Dz. U. Nr 162, poz. 1119 zpz)
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 zpz)
- ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1014 zpz)

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

W celu umożliwienia realizacji inwestycji kubaturowych na terenie wchodzącym w skład wielofunkcyjnej strefy aktywności gospodarczej, które obecnie stanowią nieużytki oraz użytkowane są rolniczo - konieczna będzie budowa infrastruktury, wymagająca nakładów finansowych.

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w zmianie planu inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określona w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy będzie należeć:

- 1) Wykup gruntów pod ulice przeznaczone do poszerzenia w celu doprowadzenia do normatywnych szerokości w liniach rozgraniczających oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1KD-Z1/2, 2KD-L1/2, 3KD-L1/2, 4KD-D1/2 długości ok. 2.37 km.
- 2) Budowa nawierzchni ulic.
- 3) Realizacja sieci wodociągowej doprowadzającej wodę z istniejącej sieci wodociągowej do terenu wielofunkcyjnej strefy działalności gospodarczej.
- 4) Realizacja kanałów sanitarnych i deszczowych, odprowadzających ścieki z terenu wielofunkcyjnej strefy działalności gospodarczej oraz otaczających ulic.

Realizacja w/w inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej nie wynika z ustaleń obecnej zmiany planu lecz jest konsekwencją ustaleń zawartych w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym w 2004 r. i obejmującym znacznie większy obszar.

Pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane i później eksploatowane przez

odpowiedniego zarządcę sieci (dostawcę usług).

Odrębnym problemem jest zaopatrzenie obszaru w energię elektryczną. Zgodnie z prawem energetycznym, realizacja sieci przez zakład energetyczny uzależniona jest od wcześniej sporządzonych planów zaopatrzenia w energię. W sytuacji potrzeb zasilania w energię obszaru określonego w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zasilanie w energię ma być zagwarantowane z istniejących i planowanych stacji trafo, a całość potrzeb wynikających z projektowanego zagospodarowania terenu zostanie pokryta w drodze budowy sieci średniego i niskiego napięcia.

Środki finansowe na cele infrastrukturalne realizowane przez gminę będą pochodzić ze środków własnych gminy ustalanych w poszczególnych budżetach gminy na dany rok oraz funduszy pomocowych Unii Europejskiej.

Zakłada się też, że część wyposażenia w niezbędną sieć kanalizacyjną i wodociągową dla potrzeb nowego zagospodarowania może być w znacznej części realizowana przez przyszłych inwestorów i właścicieli terenów.

Kolejnym źródłem dochodu gminy może być renta planistyczna płacona na rzecz gminy, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości.

Można założyć, że programy unijne związane z pozyskiwaniem funduszy akcesyjnych, które zostaną wdrożone w gminie pozwolą na przyspieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych należących do zadań własnych.

Prognozowane wydatki związane z realizacją w/w projektu winny stanowić podstawę do podjęcia prac nad ujęciem ich w Wieloletnich Programach Inwestycyjnych Gminy Rzgów.