



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 12 listopada 2012 r.

Poz. 3529

UCHWAŁA NR XXV/221/2012 RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE

z dnia 19 września 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa, rejon ulic: Letniskowa – Tuszyńska – Stadionowa – Kusocińskiego

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zm. 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, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 321, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567) oraz w związku z uchwałą Nr LII/398/2010 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 31 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa, rejon ulic Letniskowa – Tuszyńska – Stadionowa – Kusocińskiego, Rada Miejska w Rzgowie uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rzgów w rejonie ulic Letniskowej – Tuszyńskiej – Stadionowej – Kusocińskiego, składający się z:

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

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

- 1) od północy – północna granica działki o nr ewid. 349;
- 2) od wschodu – zachodnia granica działki o nr ewid. 1238/1;
- 3) od południa – północna granicy działki o nr ewid. 324;
- 4) od zachodu – wschodnia granica działki o nr ewid. 308.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Rzgów, rejon ulic Letniskowa – Tuszyńska – Stadionowa – Kusocińskiego;
- 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 numerem i symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej i obejmuje nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 8) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, place manewrowe, parkingi, stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizowane po wcześniejszym uzgodnieniu, na etapie pozwolenia na budowę, z właściwym Zakładem Energetycznym oraz pozostałe obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, budynki gospodarcze, zieleń i elementy małej architektury, związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym przewidzianym w planie dla danej działki budowlanej oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 2 – Ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (z pominięciem: loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku, takich jak: schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i zadaszenia), w stosunku do:
 - a) linii rozgraniczających,
 - b) istniejących granic działki,
 - c) innych elementów zagospodarowania terenu, od których te linie wyznaczono;
- 10) froncie działki – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 11) budynku gospodarczym - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego usługowego, zamieszkania zbiorowego, a także ich otoczenia; w ramach lokalizacji budynku gospodarczego można zrealizować garaż na nie więcej niż dwa stanowiska;
- 12) działce niesamodzielnej – należy przez to rozumieć działkę, która nie spełnia parametrów działki budowlanej; można na niej lokalizować zabudowę jedynie po wcześniejszym połączeniu z jedną z działek sąsiednich;
- 13) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 14) 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;

- 15) gruncie rodzimym – należy przez to rozumieć poziom gruntu w stanie naturalnym, powstały w wyniku procesów geologicznych określony wg stanu wysokościowego, wskazanego na mapie do celów projektowych;
- 16) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego, przy głównym wejściu do budynku, do najwyższej krawędzi dachu;
- 17) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 18) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki;
- 19) reklamie – należy przez to rozumieć nośniki reklamowe w postaci transparentów, plansz, banerów, masztów z flagami reklamowymi, tablic reklamowych, stojaków reklamowych, znaków, szyldów, zwiastunów, ekranów multimedialnych oraz innych nośników reklamowych służących przekazowi informacji, umieszczonych na terenie prywatnym lub w przestrzeni dróg, z wyłączeniem znaków drogowych oraz tablic reklamowych dopuszczonych przez system informacji w mieście Rzgów;
- 20) symbolach działek – należy przez to rozumieć symbole sformułowane w formie kolejnych numerów porządkowych przypisanych istniejącym działkom zlokalizowanym w tym samym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 21) strukturze poziomej terenów – należy przez to rozumieć elementy ładu przestrzennego dotyczące parametrów w zakresie kształtu, powierzchni, obsługi komunikacyjnej, kąta nachylenia granic podziału, nowo projektowanych działek budowlanych;
- 22) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą jednak niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym zasady kształtowania struktury poziomej terenów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

3. Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

§ 4. 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;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) działki niesamodzielne;
- 5) symbole działek;
- 6) przeznaczenie terenów.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 6MN;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U do 3U;
- 3) tereny dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDL do 3KDL;
- 4) tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 3KDD;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 3KDW.

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

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

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, plan ustala:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) możliwość realizacji na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczego albo budynku garażowego, albo budynku gospodarczo-garażowego;
- 3) nakaz realizacji na działce budowlanej:
 - a) budynku mieszkalnego jako wolnostojącego,
 - b) budynku gospodarczego (garażowego, gospodarczo-garażowego) jako wolnostojącego; możliwość realizacji pomieszczeń gospodarczych lub garażowych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do budynku mieszkalnego;

- 4) możliwość realizacji pomieszczeń usługowych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku; pomieszczenia usługowe nie mogą zajmować więcej niż 40% całkowitej powierzchni budynku mieszkalnego;
- 5) nakaz lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg; możliwość wycofania linii ogrodzenia jedynie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, obiektów infrastruktury technicznej);
- 6) nakaz grodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o prześwicie co najmniej 50% o wysokości nie większej niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego; możliwość realizacji ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60 cm;
- 7) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach (nie dotyczy słupków); zakaz realizacji ogrodzeń z wypełnieniami pełnymi lub nieprzejrzystymi; możliwość stosowania nieprzejrzystego żywopłotu;
- 8) zakaz:
 - a) lokalizacji na działce budowlanej wolnostojących reklam,
 - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 4 m²,
 - c) lokalizacji reklam na dachach budynków,
 - d) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej; możliwość realizacji reklam okolicznościowych,
 - e) lokalizacji reklam na drzewach,
 - f) lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
- 9) w przypadku istniejącej zabudowy, możliwość, remontu, przebudowy, rozbudowy i wymiany dachów; nakaz wykonania rozbudowy z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

3. W zakresie kształtowania struktury poziomej terenów ustala się:

- 1) dla działki oznaczonej symbolem 1.1. w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN, następujące elementy struktury poziomej:
 - a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 26 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1450 m²;
- 2) dla działki oznaczonej symbolem 1.2. w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN, następujące elementy struktury poziomej:
 - a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż: 33 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1400 m²;
- 3) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działki oznaczonej symbolem 1.3. w terenie 1MN, po spełnieniu następujących warunków:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 21 m,
 - b) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 900 m²,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL;
- 4) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działki oznaczonej symbolem 1.4. w terenie 1MN, po spełnieniu następujących warunków:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 25 m,
 - b) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL;

- 5) możliwość wydzielenia działki budowlanej z działki o symbolu 1.5. w terenie 1MN, po spełnieniu następujących warunków:
- a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 28 m,
 - b) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1200 m²;
- 6) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działki o symbolu 1.6. w terenie 1MN, po spełnieniu następujących warunków:
- a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 28 m,
 - b) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 960 m²,
 - c) nowe granice podziału muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW;
- 7) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działek o symbolach 2.1., 2.2. i 2.5. w terenie 2MN, po wcześniejszym połączeniu działek o symbolach 2.1. i 2.2. oraz działek o symbolach 2.1. i 2.5. i spełnieniu następujących warunków:
- a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20 m,
 - b) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 780 m²;
- 8) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działki o symbolu 2.3. w terenie 2MN, po spełnieniu następujących warunków:
- a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 18 m,
 - b) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 950 m²,
 - c) nowa granica podziału musi być prostopadła do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW;
- 9) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działki o symbolu 2.4. w terenie 2MN, po spełnieniu następujących warunków:
- a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 18 m,
 - b) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - c) nowe granice podziału muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW;
- 10) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działek o symbolach 3.1., 3.2. w terenie 3MN, po ich wcześniejszym połączeniu i spełnieniu następujących warunków:
- a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 25 m,
 - b) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - c) nowe granice podziału muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW;
- 11) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 3.3. w terenie 3MN:
- a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1040 m²;
- 12) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 3.4. w terenie 3MN:
- a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 18 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 870 m²;
- 13) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 3.5. w terenie 3MN:
- a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 17 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2600 m²;

- 14) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 3.6. w terenie 3MN:
- szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 17 m,
 - powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2590 m²;
- 15) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działki o symbolu 3.7. w terenie 3MN, po spełnieniu następujących warunków:
- szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20 m,
 - powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1300 m²,
 - nowa granica podziału musi być prostopadła do linii rozgraniczającej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 16) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działek o symbolach 4.1., 4.2. w terenie 4MN, po ich wcześniejszym wzajemnym połączeniu i spełnieniu następujących warunków:
- szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 24 m,
 - powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1150 m²,
 - nowe granice podziału muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 17) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 4.3. w terenie 4MN:
- szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 13 m,
 - powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 362 m²;
- 18) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działki o symbolu 4.4., w terenie 4MN, po spełnieniu następujących warunków:
- szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 33 m,
 - powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2200 m²,
 - nowa granica podziału musi być równoległa do linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 19) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działki o symbolu 4.5. w terenie 4MN, po spełnieniu następujących warunków:
- szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 45 m,
 - powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1850 m²,
 - nowe granice podziału muszą być prostopadłe oraz równoległe do linii rozgraniczającej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL;
- 20) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działki o symbolu 4.6. w terenie 4MN, po spełnieniu następujących warunków:
- szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 24 m,
 - powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1050 m²,
 - nowa granica podziału musi być prostopadła lub równoległa do linii rozgraniczającej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 21) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działki o symbolu 4.7. w terenie 4MN, po spełnieniu następujących warunków:
- szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 25 m,
 - powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1070 m²,
 - nowe granice podziału muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW;

- 22) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działek o symbolach 5.1. i 5.2. w terenie 5MN, po ich wcześniejszym połączeniu i spełnieniu następujących warunków:
- a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 24 m,
 - b) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - c) nowe granice podziału muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 23) możliwość wydzielenia działki budowlanej z działki o symbolu 5.3. w terenie 5MN, po spełnieniu następujących warunków:
- a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 33 m,
 - b) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1200 m²,
 - c) nowa granica podziału musi być równoległa do linii rozgraniczającej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 24) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działki o symbolu 5.4. w terenie 5MN, po spełnieniu następujących warunków:
- a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 24 m,
 - b) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1050 m²,
 - c) nowe granice podziału muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW;
- 25) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych, w wyniku konieczności takiego wydzielenia dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek określonych w ust. 3, w pkt od 1 do 24, lit. „b” o powierzchnię działki przeznaczoną pod te urządzenia.

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

- 1) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz prowadzenia działalności pogarszającej jakość środowiska przyrodniczego - przekraczających określone przepisami odrębnymi standardy, lecz nie ujętych w wykazie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej, na której jest ona wykonywana i do której inwestor posiada tytuł prawny, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji;
- 5) nakaz selekcji i gromadzenia odpadów na terenie inwestycji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta Rzgów;
- 6) nakaz zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenie każdej działki budowlanej;
- 7) ustala się klasyfikację akustyczną, jak dla zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi z zakresu Ochrony Środowiska.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) ze względu na położenie wszystkich terenów w granicach obszarów zmeliorowanych:

- a) nakaz uzgodnienia projektu planowanych inwestycji naruszających strukturę ziemi lub strukturę obiektów budowlanych, na etapie pozwolenia na budowę z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych,
 - b) nakaz przebudowy urządzeń melioracyjnych, kolidujących z planowanym zainwestowaniem i zagospodarowaniem terenu, w sposób umożliwiający poprawne funkcjonowanie istniejącego systemu drenarskiego, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych,
 - c) nakaz wystąpienia po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych, na których występują urządzenia melioracyjne do odpowiedniego Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji wodnych powierzchni zajętej na przedmiotowy cel,
 - d) zakaz prowadzenia działalności naruszającej prawidłowe działanie urządzeń melioracyjnych zlokalizowanych na terenie objętym ustaleniami planu;
- 2) dla wszystkich planowanych inwestycji o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m obowiązek, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) możliwość realizacji budynku mieszkalnego o wysokości maksimum dwóch kondygnacji nadziemnych, o wysokości nie większej niż 9,0 m, przy rzędnej parteru nie większej niż 50,0 cm ponad gruntem rodzimym;
- 2) możliwość realizacji budynku gospodarczego (albo budynku garażowego albo budynku gospodarczo-garażowego) o wysokości jednej kondygnacji naziemnej, o wysokości nie większej niż 6,0 m ponad gruntem rodzimym;
- 3) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) nakaz wykończenia elewacji wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej tymi samymi materiałami wykończeniowymi o tej samej kolorystyce;
- 5) nakaz wykonania dachów wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej z tego samego materiału, w tej samej kolorystyce;
- 6) nakaz używania do wykończenia elewacji budynków materiałów w kolorach naturalnych pasujących do pokrycia dachowego: preferowane kolory: kremowy, jasny żółty, biały, beżowy, w zakresie natężenia odcieni do 30% w systemie chromatyczności NCS; możliwość stosowania materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła), jako element kształtowania lub akcentowania elewacji;
- 7) nakaz używania do realizacji pokrycia dachowego materiałów w kolorach naturalnych, dopuszczalne kolory: ciemny brąz, bordo, grafit, szary, kolor ceramiki;
- 8) nakaz projektowania dachów wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej jako dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25°-45°; możliwość zastosowania dotychczasowych kątów nachylenia połaci dachu, w przypadku remontu, nadbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy;
- 9) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne, itp.) i blach, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków, zakaz stosowania papy jako docelowego materiału na pokrycie dachu;
- 10) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,5.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej oraz określenia wskaźników dotyczących miejsc postojowych ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN – bezpośrednio z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 2KDW,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN – bezpośrednio z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 2KDW, 3KDW,

- c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN – bezpośrednio z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 1KDD, 3KDW,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN – bezpośrednio z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 1KDW,
 - e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN – bezpośrednio z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 1KDD, 2KDD, 1KDW;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, dla obiektów mniejszych niż 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - c) dla gastronomii – jedno miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumenckie;
- 3) nakaz odrębnego określania wskaźnika dotyczącego miejsc postojowych w przypadku realizacji na działce budowlanej przeznaczenia mieszkaniowego oraz usługowego.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MN ustala się:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) możliwość realizacji na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym, nie więcej niż jednego budynku usługowego oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczego albo budynku garażowego, albo budynku gospodarczo-garażowego;
- 3) nakaz realizacji na działce budowlanej:
 - a) budynku mieszkalnego jako wolnostojącego,
 - b) budynku gospodarczego jako wolnostojącego; możliwość realizacji pomieszczeń gospodarczych lub garażowych dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - c) budynku usługowego jako wolno stojącego; dopuszcza się możliwość realizacji pomieszczeń usługowych jako dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego; usługi wbudowane w bryłę lub dobudowane do budynku mieszkalnego nie mogą zajmować więcej niż 49% całkowitej powierzchni tego budynku;
- 4) nakaz lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych; możliwość wycofania linii ogrodzenia jedynie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, obiektów infrastruktury technicznej);
- 5) nakaz grodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o prześwicie co najmniej 50% o wysokości nie większej niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego; możliwość realizacji ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60 cm;
- 6) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach (nie dotyczy słupków); zakaz realizacji ogrodzeń z wypełnieniami pełnymi lub nieprzejrzystymi; możliwość stosowania nieprzejrzystego żywopłotu;
- 7) zakaz:
 - a) lokalizacji na działce budowlanej wolnostojących reklam,
 - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 8 m²,
 - c) lokalizacji reklam na dachach budynków,

- d) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej; możliwość realizacji reklam okolicznościowych,
 - e) lokalizacji reklam na drzewach,
 - f) lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu – określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w przypadku istniejącej zabudowy, możliwość, remontu, przebudowy, rozbudowy i wymiany dachów; nakaz wykonania rozbudowy z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 10) w przypadku istniejącej na działce o symbolu 6.8. zabudowy, znajdującej się pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy, możliwość remontu, przebudowy i wymiany dachu.

3. W zakresie kształtowania struktury poziomej terenów ustala się:

- 1) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 6.1.:
- a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 27 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 782 m²;
- 2) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 6.2.:
- a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 564 m²;
- 3) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 6.3.:
- a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 548 m²;
- 4) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 6.4.:
- a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 28 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1960 m²;
- 5) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 6.5.:
- a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 16 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1070 m²;
- 6) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 6.6.:
- a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 13 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 986 m²;
- 7) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 6.7.:
- a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 29 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2030 m²;
- 8) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 6.8.:
- a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 16 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1080 m²;
- 9) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 6.9.:
- a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 15 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1090 m²;

10) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 6.10.:

- a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 24 m,
- b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1800 m²;

11) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 6.11.:

- a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 16 m,
- b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1130 m²;

12) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 6.12.:

- a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 14 m,
- b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;

13) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych, w wyniku konieczności takiego wydzielenia dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek określonych w ust. 3, w pkt od 1 do 12, lit. b o powierzchnię działki przeznaczoną pod te urządzenia.

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

- 1) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz prowadzenia działalności pogarszającej jakość środowiska przyrodniczego - przekraczających określone przepisami odrębnymi standardy, lecz nie ujętych w wykazie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej, na której jest ona wykonywana i do której inwestor posiada tytuł prawny, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji;
- 5) nakaz selekcji i gromadzenia odpadów na terenie inwestycji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta Rzgów;
- 6) nakaz zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenie każdej działki budowlanej;
- 7) ustala się klasyfikację akustyczną, jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi z zakresu Ochrony Środowiska.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) ze względu na położenie całego terenu w granicach obszarów zmeliorowanych:
 - a) nakaz uzgodnienia projektu planowanych inwestycji naruszających strukturę ziemi lub strukturę obiektów budowlanych, na etapie pozwolenia na budowę z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych,
 - b) nakaz przebudowy urządzeń melioracyjnych, kolidujących z planowanym zainwestowaniem i zagospodarowaniem terenu, w sposób umożliwiający poprawne funkcjonowanie istniejącego systemu drenarskiego, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych,
 - c) nakaz wystąpienia po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych, na których występują urządzenia melioracyjne do odpowiedniego Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji wodnych powierzchni zajętej na przedmiotowy cel,
 - d) zakaz prowadzenia działalności naruszającej prawidłowe działanie urządzeń melioracyjnych zlokalizowanych na terenie objętym ustaleniami planu;

2) dla wszystkich planowanych inwestycji o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m obowiązek, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) możliwość realizacji budynku mieszkalnego o wysokości maksimum dwóch kondygnacji nadziemnych, o wysokości nie większej niż 9,0 m, przy rzędnej parteru nie większej niż 50,0 cm ponad gruntem rodzimym;
- 2) możliwość realizacji budynku usługowego o wysokości maksimum dwóch kondygnacji nadziemnych, o wysokości nie większej niż 9,0 m, przy rzędnej parteru nie większej niż 50,0 cm ponad gruntem rodzimym;
- 3) możliwość realizacji budynku gospodarczego (garażowego, gospodarczo-garażowego) o wysokości jednej kondygnacji naziemnej, o wysokości nie większej niż 6,0 m;
- 4) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 5) nakaz wykończenia elewacji wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej tymi samymi materiałami wykończeniowymi w tej samej kolorystyce;
- 6) nakaz wykonania dachów wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej z tego samego materiału w tej samej kolorystyce;
- 7) nakaz używania do wykończenia elewacji budynków materiałów w kolorach naturalnych pasujących do pokrycia dachowego: preferowane kolory: kremowy, jasny żółty, biały, beżowy, w zakresie natężenia odcieni do 30% w systemie chromatyczności NCS; możliwość stosowania materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła), jako element kształtowania lub akcentowania elewacji;
- 8) nakaz używania do realizacji pokrycia dachowego materiałów w kolorach naturalnych, dopuszczalne kolory: ciemny brąz, bordo, grafit, szary, kolor ceramiki;
- 9) nakaz projektowania dachów wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej jako dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25°-45°; możliwość zastosowania dotychczasowych kątów nachylenia połaci dachu, w przypadku remontu, nadbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy;
- 10) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne, itp.) i blach, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków, zakaz stosowania papy jako docelowego materiału na pokrycie dachu;
- 11) powierzchnię zabudowy działek nie więcej niż 40%;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,8.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej oraz określenia wskaźników dotyczących miejsc postojowych ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami – 2KDL i drogi istniejącej – ul. Tuszyńskiej;
- 2) zakaz wydzielania dróg wewnętrznych;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, dla obiektów mniejszych niż 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - c) dla gastronomii – jedno miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumenckie;
- 4) nakaz odrębnego określania wskaźnika dotyczącego miejsc postojowych w przypadku realizacji na działce budowlanej przeznaczenia mieszkaniowego oraz usługowego.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zgodnie z § 2, ust. 8.
 2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) możliwość realizacji na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym usługowym, nie więcej niż jednego budynku gospodarczego albo budynku garażowego, albo budynku gospodarczo-garażowego;
 - 3) nakaz realizacji na działce budowlanej:
 - a) budynku usługowego jako wolnostojącego,
 - b) budynku gospodarczego (garażowego albo gospodarczo-garażowego) jako wolnostojącego; możliwość realizacji pomieszczeń gospodarczych lub garażowych jako wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub dobudowanych do tego budynku;
 - 4) nakaz lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych; możliwość wycofania linii ogrodzenia jedynie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, obiektów infrastruktury technicznej);
 - 5) nakaz grodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o prześwicie co najmniej 50% o wysokości nie większej niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego; możliwość realizacji ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60 cm;
 - 6) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach (nie dotyczy słupków); zakaz realizacji ogrodzeń z wypełnieniami pełnymi lub nieprzejrystymi; możliwość stosowania nieprzejrystego żywopłotu;
 - 7) zakaz:
 - a) lokalizacji na działce budowlanej wolnostojących reklam,
 - b) lokalizacji reklam na dachach budynków,
 - c) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej; możliwość realizacji reklam okolicznościowych,
 - d) lokalizacji reklam na drzewach,
 - e) lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
 - 8) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu – określonych w przepisach odrębnych;
 - 9) w przypadku istniejącej zabudowy, możliwość, remontu, przebudowy, rozbudowy i wymiany dachów z zachowaniem funkcji budynków; nakaz wykonania rozbudowy z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
3. W zakresie kształtowania struktury poziomej terenów ustala się:
 - 1) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 1.1.:
 - a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 950 m²;
 - 2) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 1.2.:
 - a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 13 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 647 m²;
 - 3) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 1.4.:
 - a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 17 m,

- b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 669 m²;
- 4) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 1.5.:
 - a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 15 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 661 m²;
- 5) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 1.6.:
 - a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 787 m²;
- 6) dopuszcza się możliwość podziału działek 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.5., 1.6. po ich wcześniejszym wzajemnym połączeniu na zasadach określonych w ust. 3, pkt 7;
- 7) możliwość podziału działek o symbolach 1.3., 1.7., 1.8., 1.9., 1.10., 1.11. jedynie po ich wcześniejszym wzajemnym połączeniu. Ustala się następujące elementy struktury poziomej dla działek o symbolach 1.3., 1.7., 1.8., 1.9., 1.10., 1.11.:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 25 m,
 - b) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1500 m²,
 - c) obsługa komunikacyjna nowo wydzielonych działek budowlanych musi odbywać się bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg 3KDW, 2KDL, 1KDD,
 - d) nowa granica podziału musi być równoległa lub prostopadła do linii rozgraniczającej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL;
- 8) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych, w wyniku konieczności takiego wydzielenia dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek określonych w ust. 3, w pkt od 1 do 5 lit. „b” o powierzchnię działki przeznaczoną pod te urządzenia.

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

- 1) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz prowadzenia działalności pogarszającej jakość środowiska przyrodniczego - przekraczających określone przepisami odrębnymi standardy, lecz nie ujętych w wykazie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej, na której jest ona wykonywana i do której inwestor posiada tytuł prawny, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji;
- 5) nakaz selekcji i gromadzenia odpadów na terenie inwestycji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta Rzgów;
- 6) nakaz zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenie każdej działki budowlanej.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) ze względu na położenie całego terenu w granicach obszarów zmeliorowanych:
 - a) nakaz uzgodnienia projektu planowanych inwestycji naruszających strukturę ziemi lub strukturę obiektów budowlanych, na etapie pozwolenia na budowę z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych,

- b) nakaz przebudowy urządzeń melioracyjnych, kolidujących z planowanym zainwestowaniem i zagospodarowaniem terenu, w sposób umożliwiający poprawne funkcjonowanie istniejącego systemu drenarskiego, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych,
 - c) nakaz wystąpienia po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych, na których występują urządzenia melioracyjne do odpowiedniego Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji wodnych powierzchni zajętej na przedmiotowy cel,
 - d) zakaz prowadzenia działalności naruszającej prawidłowe działanie urządzeń melioracyjnych zlokalizowanych na terenie objętym ustaleniami planu;
- 2) dla wszystkich planowanych inwestycji o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m obowiązek, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) możliwość realizacji budynku usługowego o wysokości maksimum dwóch kondygnacji nadziemnych, o wysokości nie większej niż 9,0 m przy rzędnej parteru nie większej niż 50 cm ponad gruntem rodzimym;
- 2) możliwość realizacji budynku gospodarczego (garażowego albo gospodarczo-garażowego) o wysokości jednej kondygnacji naziemnej, o wysokości nie większej niż 7,0 m;
- 3) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) nakaz wykończenia elewacji wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej tymi samymi materiałami wykończeniowymi o tej samej kolorystyce;
- 5) nakaz wykonania dachów wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej z tego samego materiału w tej samej kolorystyce;
- 6) nakaz używania do wykończenia elewacji budynków materiałów w kolorach naturalnych pasujących do pokrycia dachowego, preferowane kolory: biały, szary, w zakresie natężenia odcieni do 30% w systemie chromatyczności NCS; możliwość stosowania materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła), jako element kształtowania lub akcentowania elewacji; możliwość zastosowania rodzaju i kolorystyki materiałów, z których wykonana była dotychczasowa elewacja, w przypadku remontu, rozbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy;
- 7) nakaz używania do realizacji pokrycia dachowego materiałów w kolorach naturalnych, dopuszczalne kolory: ciemny brąz, bordo, grafit, szary, kolor ceramiki; możliwość użycia materiałów, z których wykonane było dotychczasowe pokrycie dachowe, w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy istniejącej zabudowy;
- 8) nakaz projektowania dachów wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej jako dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25°-45°; możliwość zastosowania dotychczasowych kątów nachylenia połaci dachu, w przypadku remontu, rozbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy;
- 9) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne, itp.) i blach, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków, zakaz stosowania papy jako docelowego materiału na pokrycie dachu;
- 10) powierzchnię zabudowy działek na nie więcej niż 40%;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy na nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,8.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej oraz określenia wskaźników dotyczących miejsc postojowych ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami – 2KDL, 1KDD, 3KDW;
- 2) zakaz wydzielania dróg wewnętrznych;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych:
 - a) dla usług – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, dla obiektów mniejszych niż 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż dwa miejsca postojowe,

b) dla gastronomii – jedno miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumenckie.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2U i 3U ustala się:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – jak w § 2 ust. 8.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) możliwość realizacji na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym usługowym, nie więcej niż jednego budynku gospodarczego albo budynku garażowego, albo budynku gospodarczo-garażowego;
 - 3) nakaz realizacji na działce budowlanej:
 - a) budynku usługowego jako wolnostojącego,
 - b) budynku gospodarczego jako wolnostojącego; możliwość realizacji pomieszczeń gospodarczych i garażowych jako wbudowanych w bryłę usługowego lub dobudowanych do tego budynku;
 - 4) nakaz lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych; możliwość wycofania linii ogrodzenia jedynie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, obiektów infrastruktury technicznej);
 - 5) nakaz grodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o prześwicie co najmniej 50% o wysokości nie większej niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego; możliwość realizacji ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60 cm;
 - 6) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach (nie dotyczy słupków); zakaz realizacji ogrodzeń z wypełnieniami pełnymi lub nieprzejrystymi; możliwość stosowania nieprzejrystego żywopłotu;
 - 7) zakaz:
 - a) lokalizacji na działce budowlanej wolnostojących reklam,
 - b) lokalizacji reklam na dachach budynków,
 - c) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej; możliwość realizacji reklam okolicznościowych,
 - d) lokalizacji reklam na drzewach,
 - e) lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
 - 8) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu – określonych w przepisach odrębnych;
 - 9) w przypadku istniejącej zabudowy, możliwość, remontu, przebudowy, rozbudowy i wymiany dachów; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
3. W zakresie kształtowania struktury poziomej terenów ustala się:
- 1) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 2.1 na terenie 2U:
 - a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 28 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m²;
 - 2) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 2.2. na terenie 2U:
 - a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 14 m,

- b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 3) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 2.3. na terenie 2U:
 - a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1790 m²;
- 4) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 2.4. na terenie 2U:
 - a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 742 m²;
- 5) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 2.5. na terenie 2U:
 - a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 17 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 435 m²;
- 6) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 2.6. na terenie 2U:
 - a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1150 m²;
- 7) następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 3.1. w terenie 3U:
 - a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 47 m,
 - b) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 3000 m²;
- 8) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych, w wyniku konieczności takiego wydzielenia dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek określonych w ust. 3, pkt od 1 do 7, lit. „b” o powierzchnię działki przeznaczoną pod te urządzenia.

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

- 1) powierzchnię biologicznie czynną na minimum:
 - a) 5% powierzchni działki budowlanej, na dla terenie 2U,
 - b) 40% powierzchni działki budowlanej, na dla terenie 3U;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz prowadzenia działalności pogarszającej jakość środowiska przyrodniczego - przekraczających określone przepisami odrębnymi standardy, lecz nie ujętych w wykazie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej, na której jest ona wykonywana i do której inwestor posiada tytuł prawny, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji;
- 5) nakaz selekcji i gromadzenia odpadów na terenie inwestycji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta Rzgów;
- 6) nakaz zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenie każdej działki budowlanej.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) ze względu na położenie obu terenów w granicach obszarów zmeliorowanych:

- a) nakaz uzgodnienia projektu planowanych inwestycji naruszających strukturę ziemi lub strukturę obiektów budowlanych, na etapie pozwolenia na budowę z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych,
 - b) nakaz przebudowy urządzeń melioracyjnych, kolidujących z planowanym zainwestowaniem i zagospodarowaniem terenu, w sposób umożliwiający poprawne funkcjonowanie istniejącego systemu drenarskiego, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych,
 - c) nakaz wystąpienia po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych, na których występują urządzenia melioracyjne do odpowiedniego Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji wodnych powierzchni zajętej na przedmiotowy cel,
 - d) zakaz prowadzenia działalności naruszającej prawidłowe działanie urządzeń melioracyjnych zlokalizowanych na terenie objętym ustaleniami planu;
- 2) dla wszystkich planowanych inwestycji o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m obowiązek, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) możliwość realizacji budynku usługowego o wysokości maksimum dwóch kondygnacji naziemnych, nie większej niż 9,0 m przy rzędnej parteru 50,0 cm, ponad gruntem rodzimym;
- 2) możliwość realizacji budynku gospodarczego (garażowego albo gospodarczo-garażowego) o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej, o wysokości nie większej niż 6,0 m ponad gruntem rodzimym;
- 3) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) nakaz wykończenia elewacji wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej tymi samymi materiałami wykończeniowymi o tej samej kolorystyce;
- 5) nakaz wykonania dachów wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej z tego samego materiału w tej samej kolorystyce;
- 6) nakaz używania do wykończenia elewacji budynków materiałów w kolorach naturalnych pasujących do pokrycia dachowego: preferowane kolory: kremowy, jasny żółty, biały, beżowy, w zakresie natężenia odcieni do 30% w systemie chromatyczności NCS; możliwość stosowania materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła), jako element kształtowania lub akcentowania elewacji; możliwość zastosowania rodzaju i kolorystyki materiałów, z których wykonana była dotychczasowa elewacja, w przypadku remontu, rozbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy;
- 7) nakaz używania do realizacji pokrycia dachowego materiałów w kolorach naturalnych, dopuszczane kolory: ciemny brąz, bordo, grafit, szary, kolor ceramiki; możliwość użycia materiałów, z których wykonane było dotychczasowe pokrycie dachowe, w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy istniejącej zabudowy;
- 8) nakaz projektowania dachów wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej jako dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25°-45°; możliwość zastosowania dotychczasowych kątów nachylenia połaci dachu, w przypadku remontu, nadbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy;
- 9) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne, itp.) i blach, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków, zakaz stosowania papy jako docelowego materiału na pokrycie dachu;
- 10) powierzchnię zabudowy działek nie większą niż 40%;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,8.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej oraz określenia wskaźników dotyczących miejsc postojowych ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych w terenie 2U bezpośrednio z wyznaczonej w planie dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem – 3KDD, 1KDL i istniejącej drogi – ul. Tuszyńskiej a w terenie 3U bezpośrednio z wyznaczonej w planie drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem – 2KDL;

- 2) zakaz wydzielenia dróg wewnętrznych;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych:
 - a) dla usług – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, dla obiektów mniejszych niż 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
 - b) dla gastronomii – jedno miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumenne.

Rozdział 4 **Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej**

§ 11. 1. W zakresie remontu, budowy i rozbudowy dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, ustala się:

- 1) układ dróg zapewniający powiązanie z układem zewnętrznym oraz obsługę terenu w obszarze objętym planem, obejmujący istniejące drogi publiczne oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL (plan wyznacza tylko część terenów na poszerzenie tych dróg w liniach rozgraniczających) oraz istniejącą drogę publiczną – ul. Tuszyńską (KDZ), zlokalizowaną w całości poza granicami planu.

2. W zakresie parametrów funkcjonalno–technicznych dróg wyznaczonych w planie ustala się:

- 1) dla drogi, ul. Stadionowej, oznaczonej symbolem 1KDL – klasę drogi „L” – lokalnej, o szerokości docelowej w liniach rozgraniczających 15 m; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy; plan wyznacza tylko część pasa drogowego o szerokości 4,5 m (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu) dla docelowego poszerzenia w liniach rozgraniczających tej drogi;
- 2) dla drogi, ul. Letniskowej, oznaczonej symbolem 2KDL – klasę drogi „L” – lokalnej, o szerokości docelowej w liniach rozgraniczających 12 m; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy; plan wyznacza część pas drogowego o szerokości 10,0 m, w granicach istniejącej działki drogowej oraz z poszerzeniem na stronę południową (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu);
- 3) dla drogi, ul. Kusocińskiego, oznaczonej symbolem 3KDL – klasę drogi „L” – lokalnej, o szerokości docelowej w liniach rozgraniczających 15 m; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy; plan wyznacza tylko część pasa drogowego o szerokości 3,0 m (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu) dla docelowego poszerzenia w liniach rozgraniczających tej drogi;
- 4) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDD – klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 15 m; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy;
- 5) dla drogi oznaczonej symbolem 2KDD – klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy;
- 6) dla drogi oznaczonej symbolem 3KDD – klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy.

3. Dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę wyznacza się drogi wewnętrzne:

- 1) 1KDW – o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m;
- 2) 2KDW – o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m;
- 3) 3KDW – o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz:
 - a) lokalizowania w przestrzeni dróg publicznych reklam,
 - b) umieszczania reklam i informacji komercyjnej na ogrodzeniach,
 - c) lokalizacji reklam na drzewach;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD.

5. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nakaz zagospodarowania i urządzenia powierzchni terenów przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym;
- 2) możliwość realizacji w pasie drogowym zieleni i urządzeń nie związanych z drogami po spełnieniu następujących warunków:
 - a) nie mogą spowodować zagrożenia dla ruchu drogowego i pieszego oraz nie zakłócać wykonywania zadań zarządcy drogi,
 - b) nie kolidują z istniejącą siecią infrastruktury technicznej,
 - c) zarządca lub właściciel drogi wyrazi zgodę na ich realizację;
- 3) nakaz stworzenia systemu odwadniania dróg ogólnodostępnych, ograniczającego przedostawanie się metali ciężkich oraz stałych zanieczyszczeń komunikacyjnych do powierzchni gleby w sąsiedztwie dróg, np. poprzez budowę osadników na drodze odprowadzania wody.

6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych plan ustala:

- 1) ze względu na położenie wszystkich terenów w granicach obszaru zmeliorowanego:
 - a) nakaz uzgodnienia projektu planowanych inwestycji naruszających strukturę ziemi lub strukturę obiektów budowlanych, na etapie pozwolenia na budowę z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych,
 - b) nakaz przebudowy urządzeń melioracyjnych, kolidujących z planowanym zainwestowaniem i zagospodarowaniem terenu, w sposób umożliwiający poprawne funkcjonowanie istniejącego systemu drenarskiego, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych,
 - c) nakaz wystąpienia po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych, na których występują urządzenia melioracyjne do odpowiedniego Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji wodnych powierzchni zajętej na przedmiotowy cel,
 - d) zakaz prowadzenia działalności naruszającej prawidłowe działanie urządzeń melioracyjnych zlokalizowanych na terenie objętym ustaleniami planu.

7. W zakresie zasad wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną ustala się:

- 1) możliwość adaptacji 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 i projektowanym;
- 2) nakaz 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;
- 3) nakaz odprowadzania wód deszczowych z powierzchni jezdni ulic, chodników i terenów utwardzonych poprzez rowy infiltracyjno-retencyjne oraz studnie chłonne; możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów melioracyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) nakaz instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz realizacji systemu uzbrojenia na warunkach określonych poprzez właściwego zarządcę dla danej sieci (systemu).

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną

§ 12. W zakresie wyposażenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej sieci kablowej 15 kV, bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców z sieci niskiego napięcia napowietrzno-kablowej;
- 2) nakaz budowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzonej w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwy Zakład Energetyczny z podmiotami ubiegającymi się

o przyłączenie do sieci; ilość i lokalizacja stacji trafo SN/NN wynikać będzie ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc w realizowanych obiektach;

- 3) nakaz lokalizacji nowych stacji trafo SN/NN poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych;
- 4) możliwość realizacji stacji trafo SN/NN wbudowanych w obiekty kubaturowe;
- 5) możliwość realizacji stacji trafo słupowych w liniach rozgraniczających dróg.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) nakaz zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego z zastosowaniem paliw grzewczych ekologicznych, tj. gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, a także stosowanie innych paliw ekologicznych;
- 2) możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, tj. energia słońca, wiatru, biomasy, itp.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) nakaz zaopatrzenia w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) nakaz rozbudowy sieci gazowej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy, zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zawartymi w aktualnie obowiązującym rozporządzeniu;
- 3) nakaz na terenach zabudowy jednorodzinnej realizowania szafek gazowych w ogrodzeniu zlokalizowanym w linii rozgraniczającej drogi z zapewnieniem do nich bezpośredniego dostępu, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z właściwym zarządcą sieci. Linia ogrodzenia powinna przebiegać w odległości minimum 0,5 m od gazociągu w rzucie poziomym;
- 4) nakaz docelowej przebudowy istniejącego gazociągu średniego ciśnienia Ø160 w istniejący i projektowany układ komunikacyjny;
- 5) nakaz przebudowy istniejącego gazociągu, który koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym; możliwość zrealizowania inwestycji w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci według przepisów odrębnych.

§ 15. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) nakaz bezpośredniej obsługi abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 2) nakaz zapewniania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych, lokalizacja obiektów i urządzeń będących inwestycjami publicznymi z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez budowę gminnej sieci kanalizacyjnej; nakaz podłączenia wszystkich obiektów do gminnej kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu;
- 2) nakaz odbioru ścieków przez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, a następnie komunalną oczyszczalnię ścieków;
- 3) możliwość odprowadzania ścieków do atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego oraz z obowiązkiem docelowego podłączenia do sieci kanalizacji zbiorczej;
- 4) możliwość realizacji na działkach o powierzchni większej niż 1500 m², lokalnych, przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej, pod warunkiem, że przyjęte rozwiązania nie będą w kolizji z istniejącym drenażem urządzeń melioracyjnych;
- 5) zakaz wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

§ 17. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek budowlanych, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub stosowanie innych rozwiązań - zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów usług, dróg, parkingów, przez urządzenia ściekowe (płaskie, korytkowe lub kryte) i studzienki do kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania przykanalikiem lub ściekiem podchodnikowym do rowu przydrożnego, dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań - zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami własności.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) nakaz zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, gospodarcze i p.poż. w systemie zbiorowym, z istniejącej komunalnej sieci wodociągowej zrealizowanej w ulicach: Tuszyńskiej, Letniskowej, Kusocińskiego, Stadionowej, zasilanej ze stacji wodociągowej w Rzgowie lub docelowo z sieci wodociągowej projektowanej w systemie wyznaczonych w planie projektowanych dróg publicznych;
- 2) nakaz wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty p.poż. zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę na cele p.poż. i technologiczne w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, należy zapewnić poprzez budowę studni lub zbiorników retencyjnych.

§ 19. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

Rozdział 6

Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN – w wysokości 30%;
- 2) na terenach zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami od 1U do 3U – w wysokości 30%;
- 3) na terenach dróg wewnętrznych – w wysokości 10%;
- 4) na terenach dróg publicznych – w wysokości 1%.

Rozdział 7

Ustalenia końcowe

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rzgowie:
Marek Bartoszewski

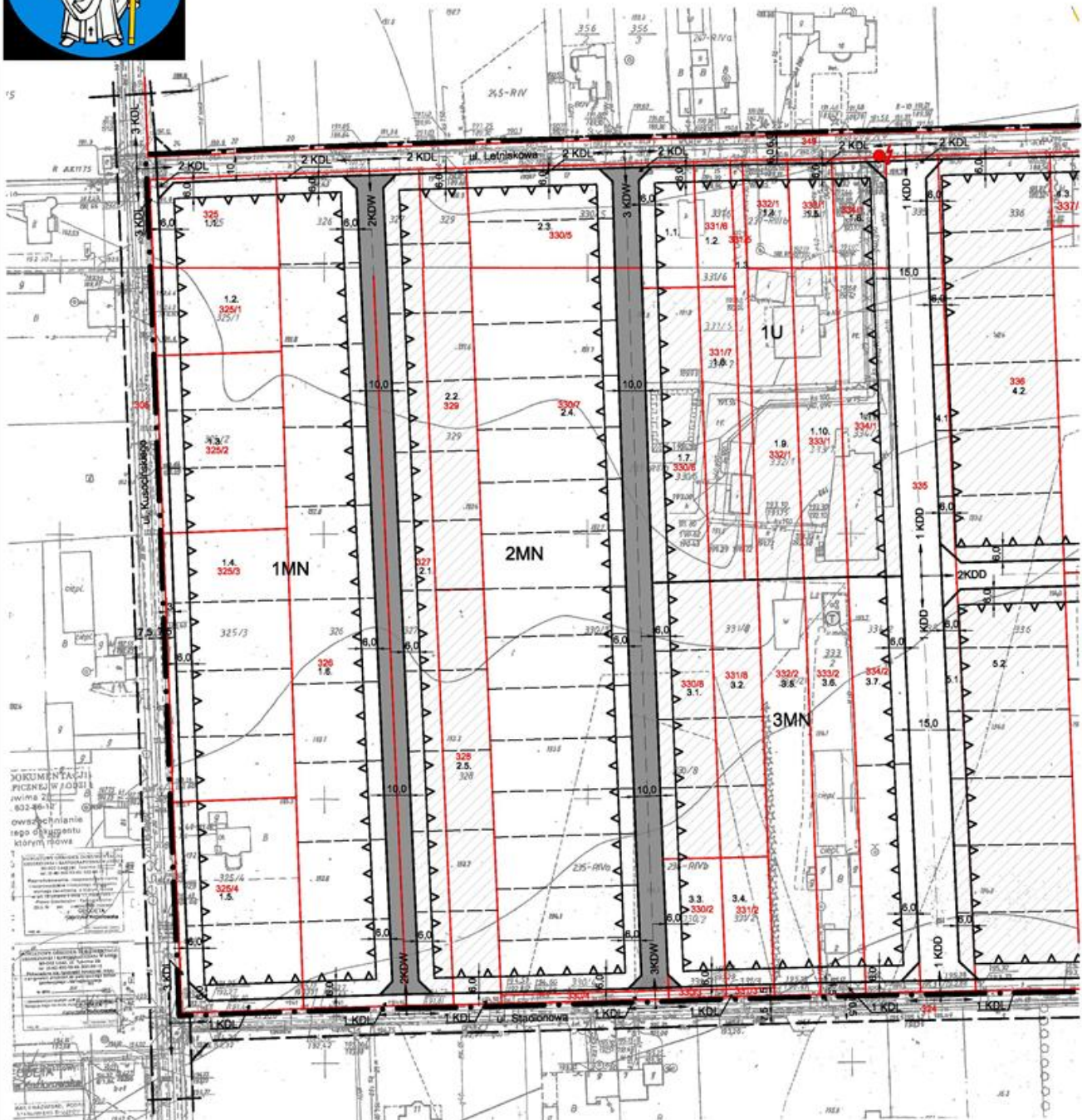
Załącznik nr 1
do uchwały nr XXV/221/2012
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 19 września 2012 r.



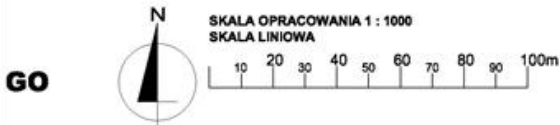
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZES DLA CZĘŚCI MIASTA RZGOWA

REJON ULIC LETNISKOWA - TUSZYŃSKA - STADIONOWA - KUSOCIŃSKIE

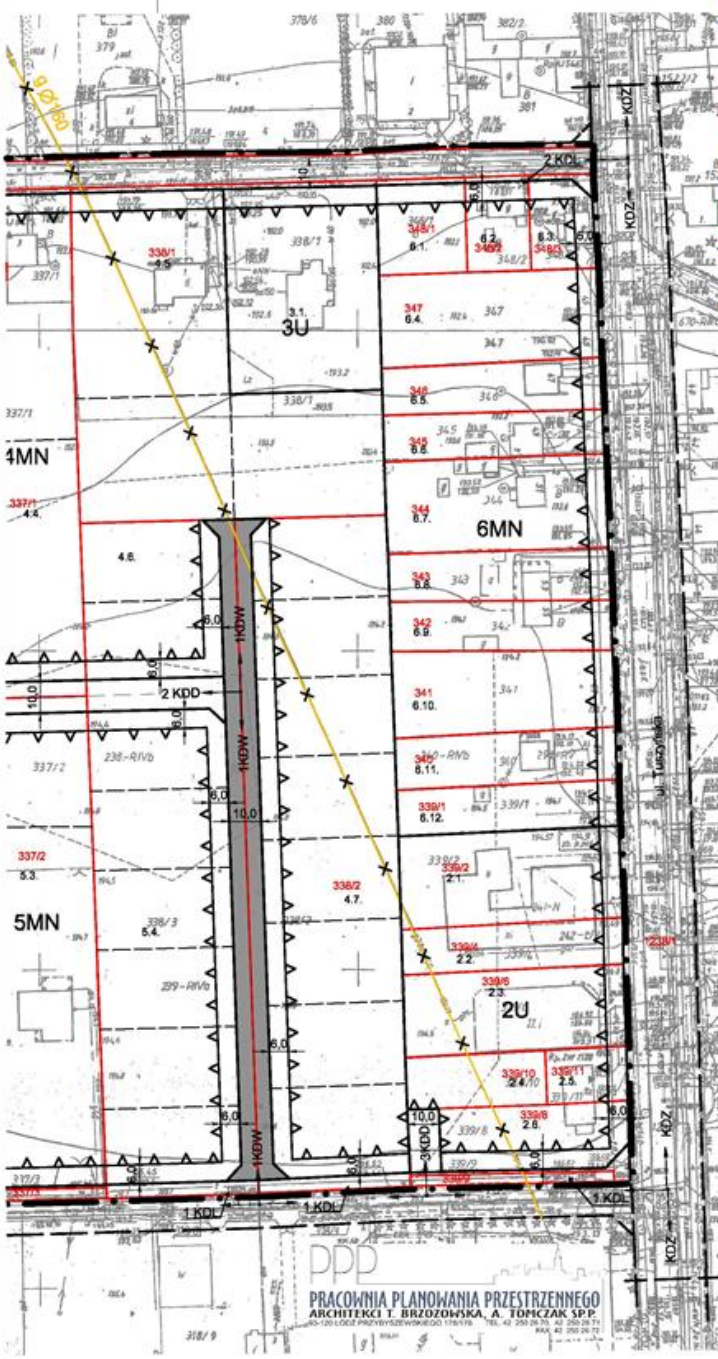
NINIEJSZY RYSUNEK STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXV/221/2012
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE Z DNIA 19 WRZEŚNIA 2012 R.



TRZENNEGO



WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RZGÓW
SKALA 1:10 000



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- DZIAŁKI NIESAMODZIELNE
- SYMBOLE DZIAŁEK

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY DRÓG KLASY "L" - LOKALNA
- TERENY DRÓG KLASY "D" - DOJAZDOWA
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
- GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- TEREN DROGI KLASY "Z" - ZBIORCZA - ul. Tuszyńska
- GAZOCIĄG ŚRĘDNIEGO CIŚNIENIA DN 160 PRZEZNACZONY DO PRZEBUDOWY W ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY SYSTEM KOMUNIKACYJNY
- OSIE DRÓG
- PROPONOWANE PODZIAŁY NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- MASZT TELEKOMUNIKACYJNY
- STACJA TRAFÓ

PPD
PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
ARCHITEKCI I BRZOZOWSKA A. TOMCZAK SP. z o.o.
ul. Łódzka 111, 91-143 Łódź, tel. 42 250 26 71, fax 42 250 26 72

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXV/221/2012
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 19 września 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami) Rada Miejska w Rzgowie stwierdza, że w ustawowym terminie po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa, rejon ulic Letniskowa – Tuszyńska – Stadionowa – Kusocińskiego wpłynęły 6 uwagi do projektu planu, z czego przez Burmistrza Rzgowa 4 uwagi zostały rozpatrzone pozytywnie, natomiast jedna uwaga negatywnie, jedna uwaga nie dotyczyła ustaleń niniejszego planu.

Uwaga rozpatrzona negatywnie:

Rozpatruje się uwagę złożoną przez Państwa Krystynę i Dariusza W. - dotyczącą działek o nr ewidencyjnych 335 i 336 negatywnie.

Nieuwzględnia się postulat braku zgody na przebieg dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 4KDD przez teren działek wnioskodawców. Propozycja lokalizacji drogi o szerokości 10 m, wzdłuż działki o nr ewid. 336.

Uzasadnienie:

Zgodnie z zapisami „Studium...” rejon ulic, dla którego sporządzany jest mpzp, znajduje się w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wprowadzenie projektowanego układu komunikacyjnego, którego, którego główną arterią biegnącą z południa na północ, jest droga dojazdowa 1KDD, jest niezbędne dla uruchomienia pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, terenów znajdujących się po obu stronach ww. drogi. Chodzi o dojazd do projektowanych działek oraz możliwość ułożenia infrastruktury. Zmiana przebiegu drogi zgodnie z postulatami wnioskodawców przyczyniłaby się do pogorszenia stanu ładu przestrzennego projektowanego terenu oraz naruszenia interesów pozostałych właścicieli, których działki przylegają do drogi 1KDD.

Rada Miejska w Rzgowie stwierdza, że rozpatruje negatywnie powyższe uwagi złożone do planu, przyjmując uzasadnienie Burmistrza Rzgowa.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rzgowie:
Marek Bartoszewski

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXV/221/2012
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 19 września 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

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. 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 2007 r. Nr 225, poz. 1635, Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) Rada Miejska w Rzgowie stwierdza że, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa, rejon ulic: Letniskowa – Tuszyńska – Stadionowa - Kusocińskiego przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

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

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

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rzgowie:
Marek Bartoszewski