

**UCHWAŁA NR LX/477/2018
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE**

z dnia 17 października 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy, rejon ul. Guzewskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew - część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr XXXVI/266/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy, rejon ul. Guzewskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew, zmienionej uchwałą Nr XLII/332/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 25 października 2017 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego uchwały Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy, rejon ul. Guzewskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew oraz uchwałą LIV/431/2018 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 czerwca 2018 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVI/266/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Guzewskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew oraz zmiany uchwały Nr XLII/332/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 25 października 2017 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego uchwały Rady Miejskiej w Rzgowie Nr XXXVI/266/2017 z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Guzewskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów, przyjętego uchwałą Nr XL/314/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2017 r., Rada Miejska w Rzgowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy, rejon ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew - część A, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 2000 będący integralną częścią uchwały - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik 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 - załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr LIV/431/2018 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 czerwca 2018 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVI/266/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzów-Babichy rejon ul. Guzowskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzów-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzów oraz zmiany uchwały Nr XLII/332/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 25 października 2017 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego uchwały Rady Miejskiej w Rzgowie Nr XXXVI/266/2017 z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzów-Babichy rejon ul. Guzowskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzów-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzów i któremu nadano nazwę „część A”.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
- 9) sposobów usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 10) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Z uwagi na brak występowania problematyki, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, granic terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

§ 4. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 6 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach od 1 do 5 oraz od 7 do 10 uchwały.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

- 2) granica administracyjna miasta;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) działki, które bez udziału działki sąsiedniej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej;
- 6) strefa buforowa;
- 7) pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 8) wymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 9) symbol przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN;
- 2) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U;
- 3) teren urządzeń elektroenergetycznych oznaczony symbolem 1E;
- 4) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolami 1KD-Z, 2KD-Z;
- 5) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L.

§ 7. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 2) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których jest prowadzona działalność, służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi oraz obiekty i urządzenia towarzyszące tym usługom, hale wystawiennicze i targowe;
- 3) obiektach produkcyjnych, składach i magazynach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane o funkcji produkcyjnej, składowej, magazynowej, w tym pomieszczenia biurowe i socjalne, obiekty przeładunkowe, inne obiekty budowlane związane z prowadzoną działalnością produkcyjną i magazynowo - składową;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na terenie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ustalonej linii rozgraniczającej lub granicy obszaru objętego planem miejscowym. Linia ta nie dotyczy budynków portierni i urządzeń infrastruktury technicznej dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 5) strefie buforowej – należy przez to rozumieć pas zieleni składający się z nasadzeń drzew i krzewów gatunków rodzimych, w tym również drzew i krzewów zimozielonych, o strukturze gatunkowej i przestrzennej optymalnej do pełnienia funkcji ochronnych przed pyłami, spalinami lub hałasem.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Ustala się obowiązek realizacji strefy buforowej na terenach 1P/U, 3P/U.

3. Na terenach 1MN, 2MN dopuszcza się realizację miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenie pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny dróg, a linią zabudowy.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej;
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych;
- 4) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.

2. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej dla terenów 1MN, 2MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka, dla którego zastosowanie mają przepisy odrębne.

4. Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych, dla których ustala się obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy uwzględnić zasady i warunki określone w ust. 2, 3, 4.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów 1MN, 2MN, 1E - 600 m²;
- 2) dla terenów 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U - 5000 m².

3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów 1MN, 2MN, 1E - 18 m;
- 2) dla terenów 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U - 50 m.

4. Ustala się kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70° do 110°.

Rozdział 5

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia tj. w odległości mniejszej niż 6 metrów od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

2. Dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów w przypadku likwidacji lub skablowania istniejących linii elektroenergetycznych oraz gdy nie występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych.

Rozdział 6

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 1MN, 2MN ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zabudowę usługową należy realizować jako samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o funkcjach innych niż usługowe.

4. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej.

5. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

6. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) na terenie 1MN budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznej granicy działki z tolerancją do 5°;

3) na terenie 2MN budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do bocznej granicy działki z tolerancją do 5°;

4) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;

7) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;

8) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,5;

9) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 10 – 10 m;

10) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;

11) dachy:

a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;

b) pozostałych obiektów i budynków oraz budynków istniejących przed wejściem w życie planu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

12) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m².

9. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 8 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

10. Na terenie 2MN obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 11.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U ustala się przeznaczenie jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

2. W granicach terenów 1P/U, 2P/U, 3P/U ustala się możliwość lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, wiat, budynków garażowych, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

4. Na terenie 2P/U ustala się zakaz lokalizacji budynków.

5. Przy realizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej nakazuje się realizację strefy buforowej.

6. Dopuszcza się przerwanie stery buforowej w celu lokalizacji ogrodzeń, infrastruktury technicznej lub wjazdów i wejść na działkę.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,8;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu – 24 m;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 9) pokrycie dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 10) ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń gospodarczych i technicznych od strony terenów 2KD-Z, 1KDL.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m².

9. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 8 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielania działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 4P/U ustala się przeznaczenie jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 4P/U ustala się możliwość lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, wiat, budynków garażowych, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,8;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu – 12 m;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 9) pokrycie dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m².

6. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 5 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1E ustala się przeznaczenie jako tereny urządzeń elektroenergetycznych.

2. W granicach terenu 1E ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych związanych z obsługą i funkcjonowaniem sieci elektroenergetycznych, wiat, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,6;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu – 8 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 8) pokrycie dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m².

6. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 5 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Rozdział 7

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 16. 1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi KD-Z, KD-L.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KD-Z, 2KD-Z, 4KD-L.

3. Ustala się tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej:

- 1) teren 1KD-Z o szerokości zmiennej od 16 m do 25,6 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) teren 2KD-Z o szerokości zmiennej od 9,1 m do 28,8 m, zgodnie z załącznikiem graficznym.

4. Ustala się tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej:

- 1) teren 1KD-L o szerokości zmiennej od 3,8 m do 26,9 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) teren 2KD-L o szerokości 10,5 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 3) teren 3KD-L o szerokości 15 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 4) teren 4KD-L o szerokości zmiennej od 9,4 m do 20,1 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 5) teren 5KD-L o szerokości zmiennej od 14,3 m do 26 m, zgodnie z załącznikiem graficznym.

5. Na terenach oznaczonych symbolami literowymi KD-Z, KD-L dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacyjnych.

6. Ustala się minimalne szerokości pasa drogowego dróg wewnętrznych na terenach 1MN i 2MN:

- 1) 6 m do maksymalnie sześciu działek;
- 2) 10 m do więcej niż sześciu działek.

7. Na końcach ślepo zakończonych dróg wewnętrznych obsługujących komunikacyjnie więcej niż sześć działek w pasie drogowym drogi wewnętrznej należy zapewnić plac do zawracania samochodów o wymiarach 15 m x 15 m.

8. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
 - a) dla terenów 1MN, 2MN - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla terenów 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U - 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
 - c) dla terenu 1E - 1 miejsce na każde rozpoczęte 800 m² powierzchni użytkowej;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 500 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 3) na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej oraz z projektowanej sieci wodociągowej po jej wybudowaniu;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość stosowania indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej po jej zrealizowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;
- 5) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych lub roztopowych szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z istniejącej i projektowanej sieci gazu przewodowego;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

11. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 10, które wykorzystują energię wiatru.

12. W zakresie usuwania nieczystości stałych ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego

§ 18. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego ustala się w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN, P/U;
- 2) 0,1 dla pozostałych terenów.

Rozdział 10

Ustalenia końcowe

§ 19. W granicach obszaru objętego planem miejscowym tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, przyjętego uchwałą Nr XI/95/2003 Rady Gminy Rzgów z dnia 22 lipca 2003 roku;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego części wsi Rzgów, Gospodarz, Guzew i Babichy, przyjętego uchwałą Nr XIX/161/2004 Rady Gminy Rzgów z dnia 01 kwietnia 2004 roku.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rzgowie

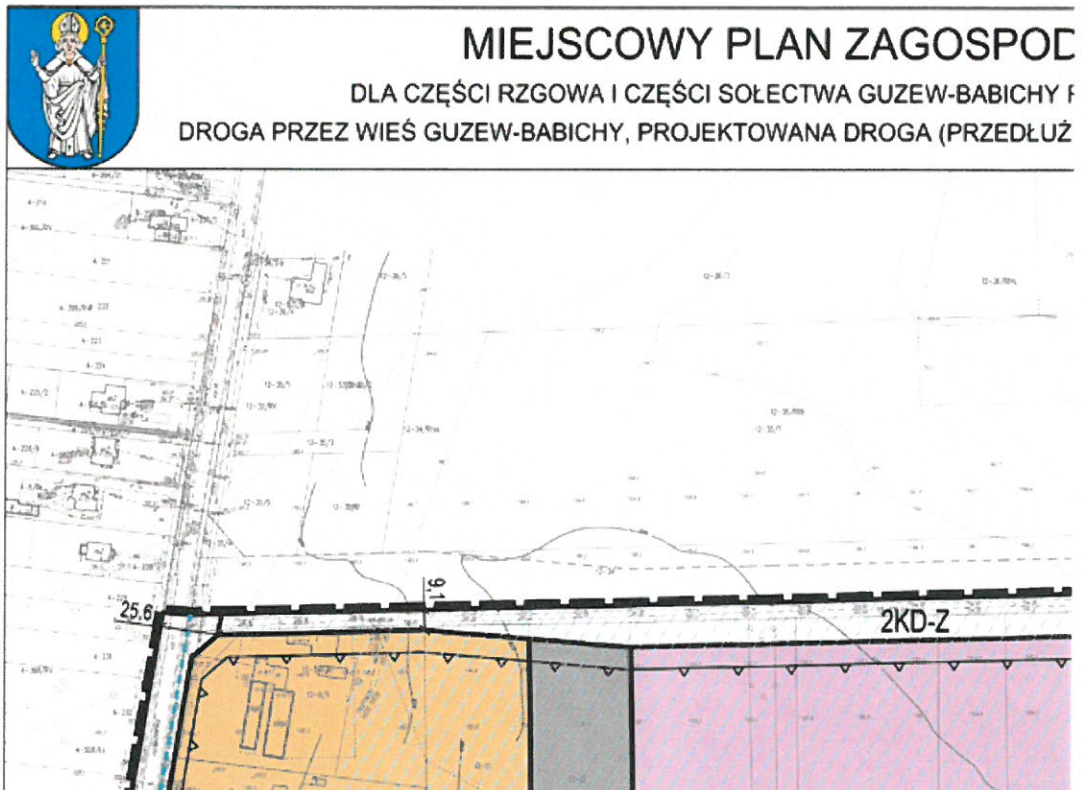
Jan Michalak

SPRAWDZONO POD WZGLĘDEM
FORMALNO - PRAWNYM
ADWOKAT

Agata Sobieszek-Krzywicka

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LX/477/2018
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 17 października 2018 r.

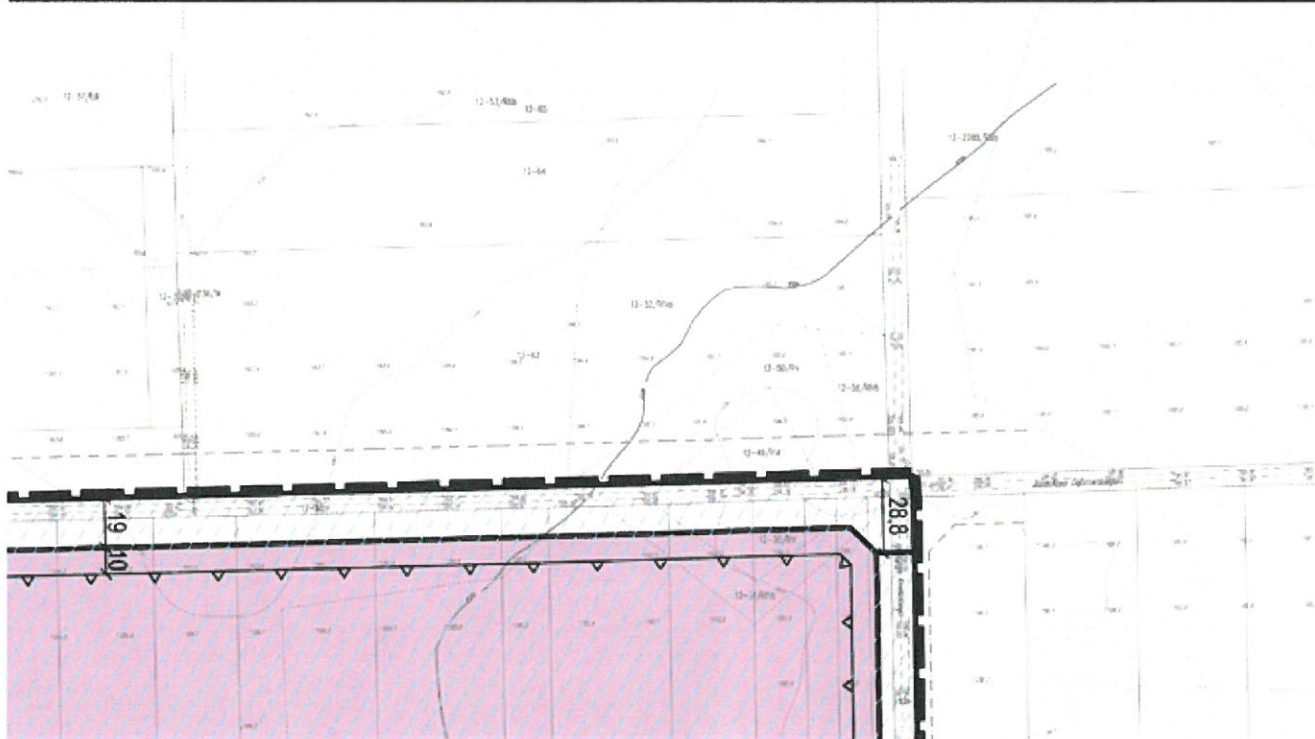
rysunek planu

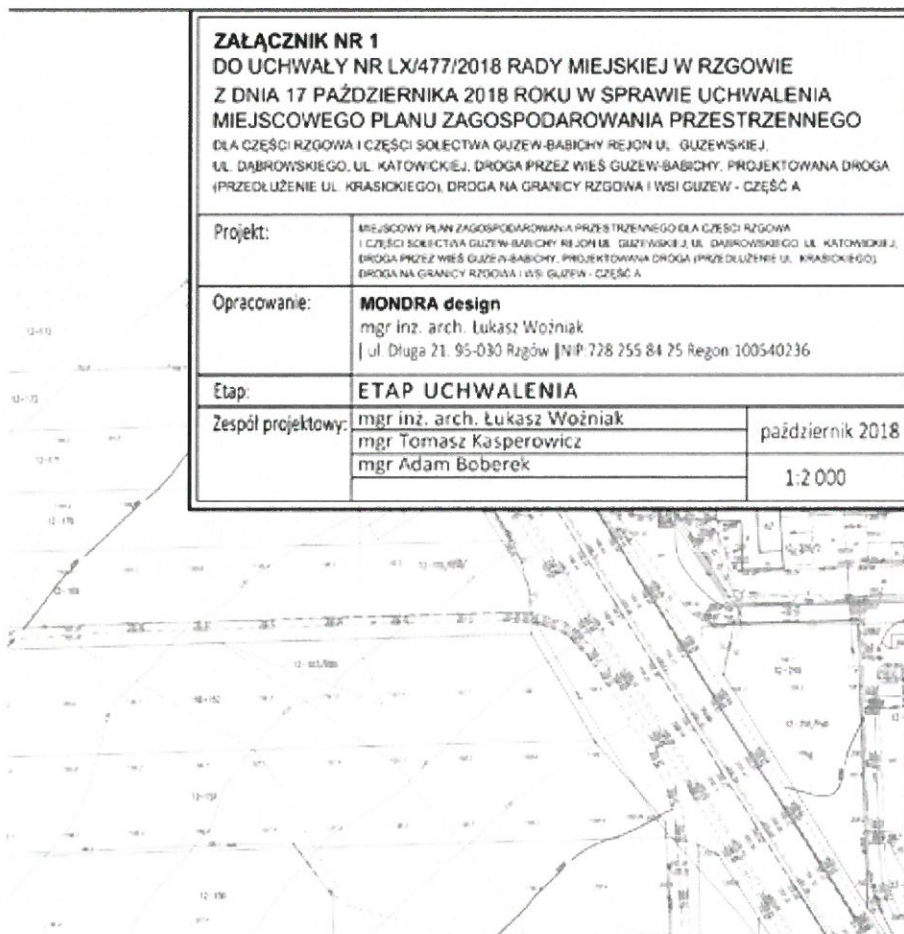


ODDAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W REJONIE UL. GUZEWSKIEJ, UL. DĄBROWSKIEGO, UL. KATOWICKIEJ,
(WŁĄCZENIE UL. KRASICKIEGO), DROGA NA GRANICY RZGOWA I WSI GUZEW - CZĘŚĆ A

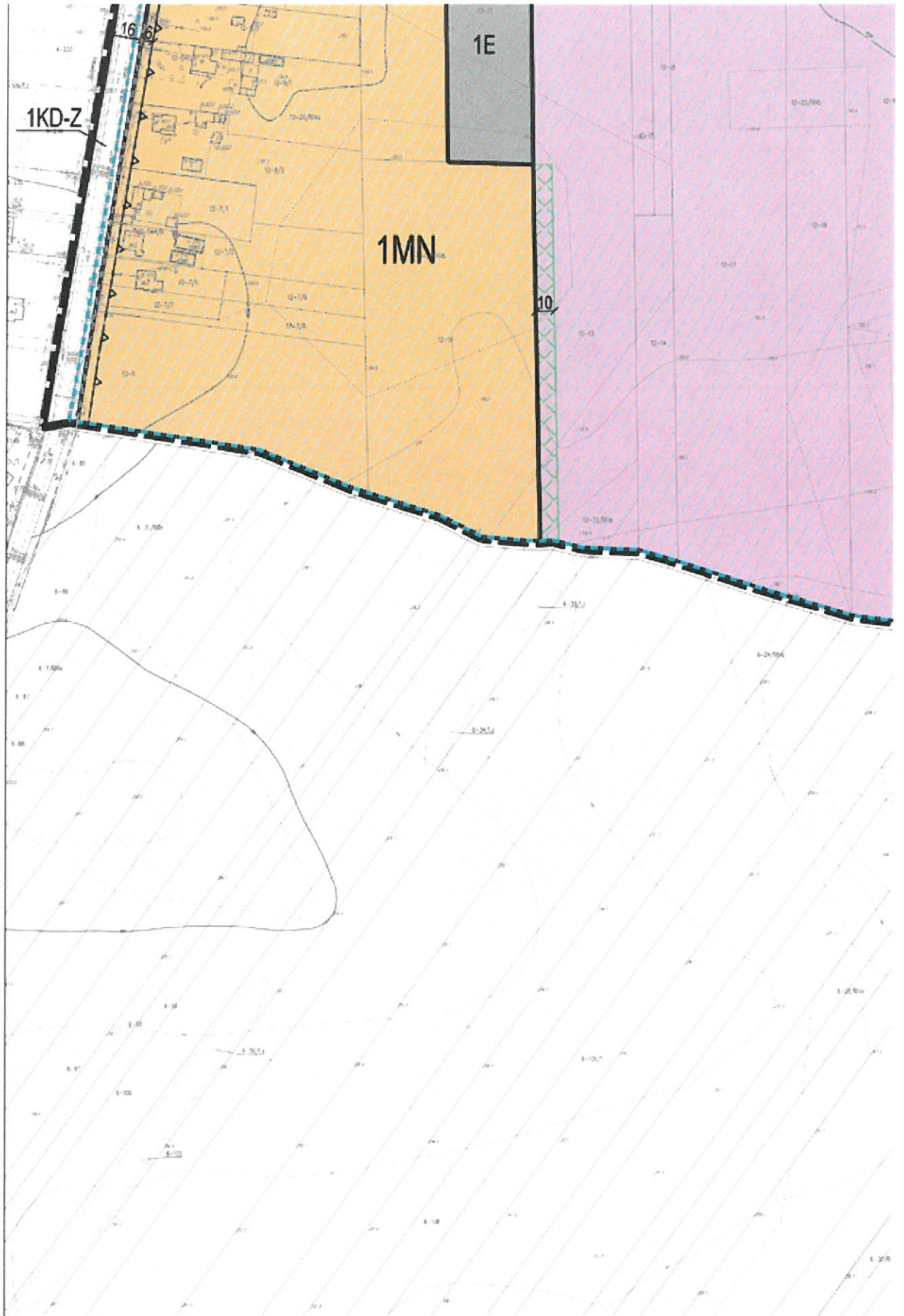
SKALA

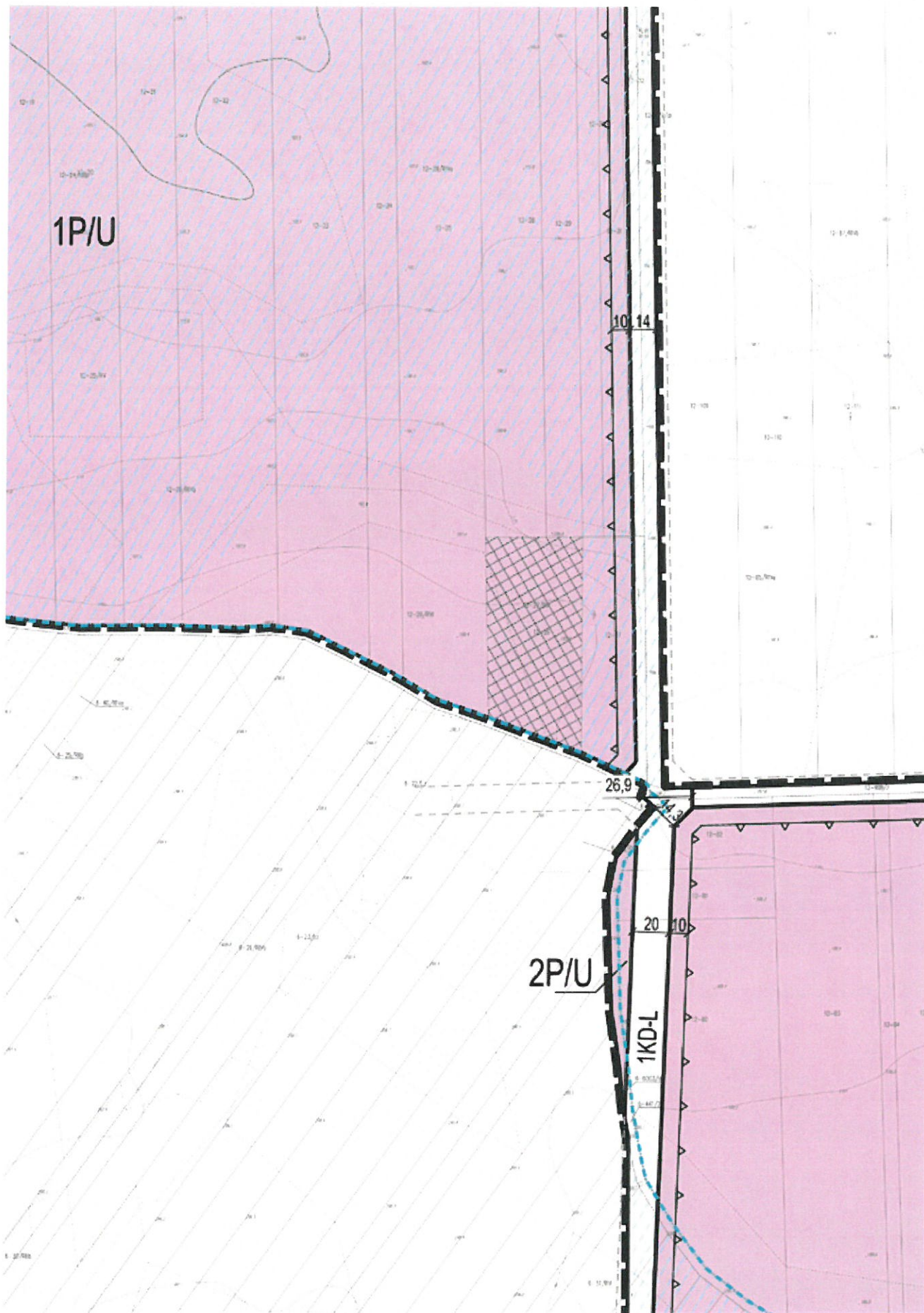


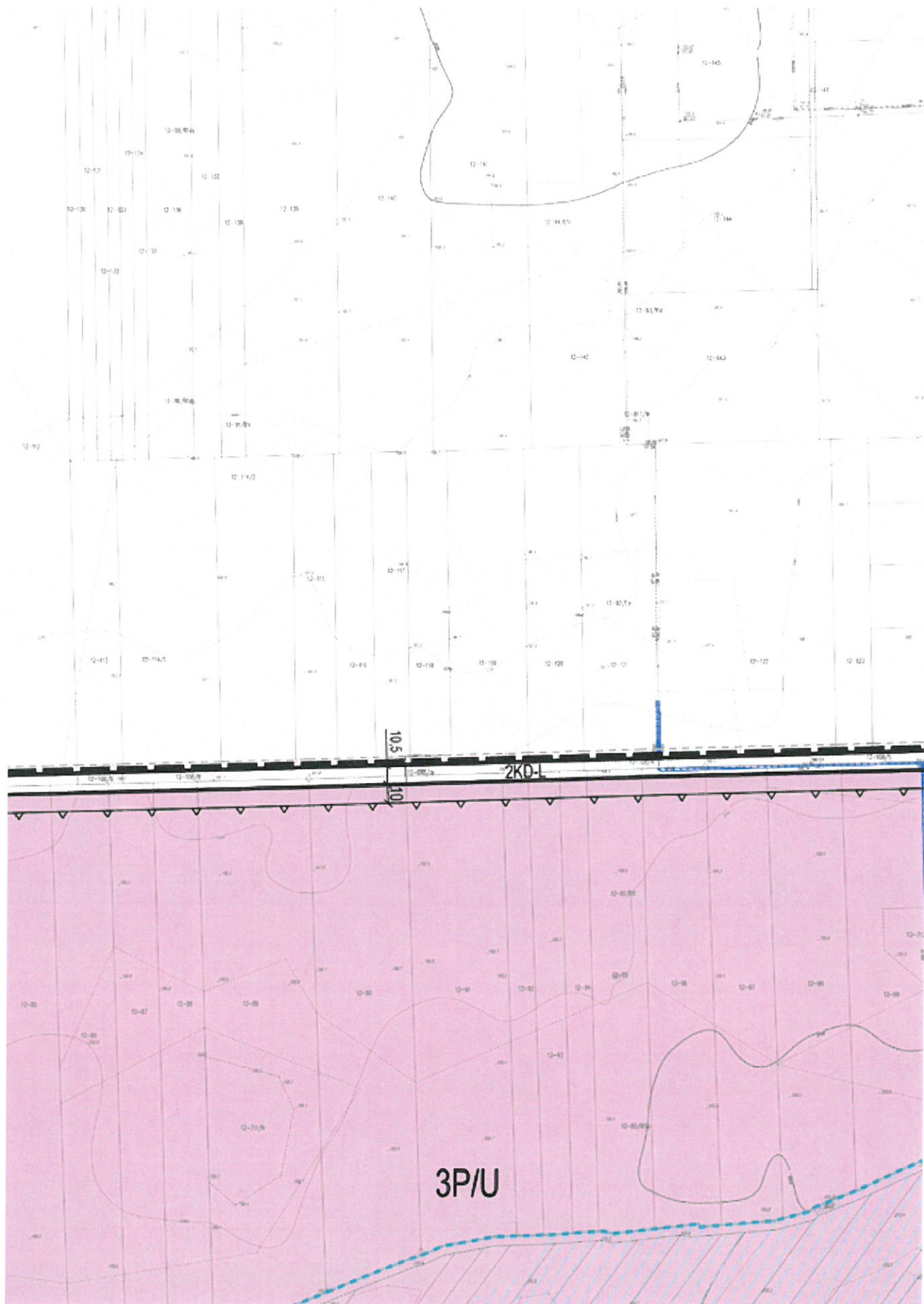


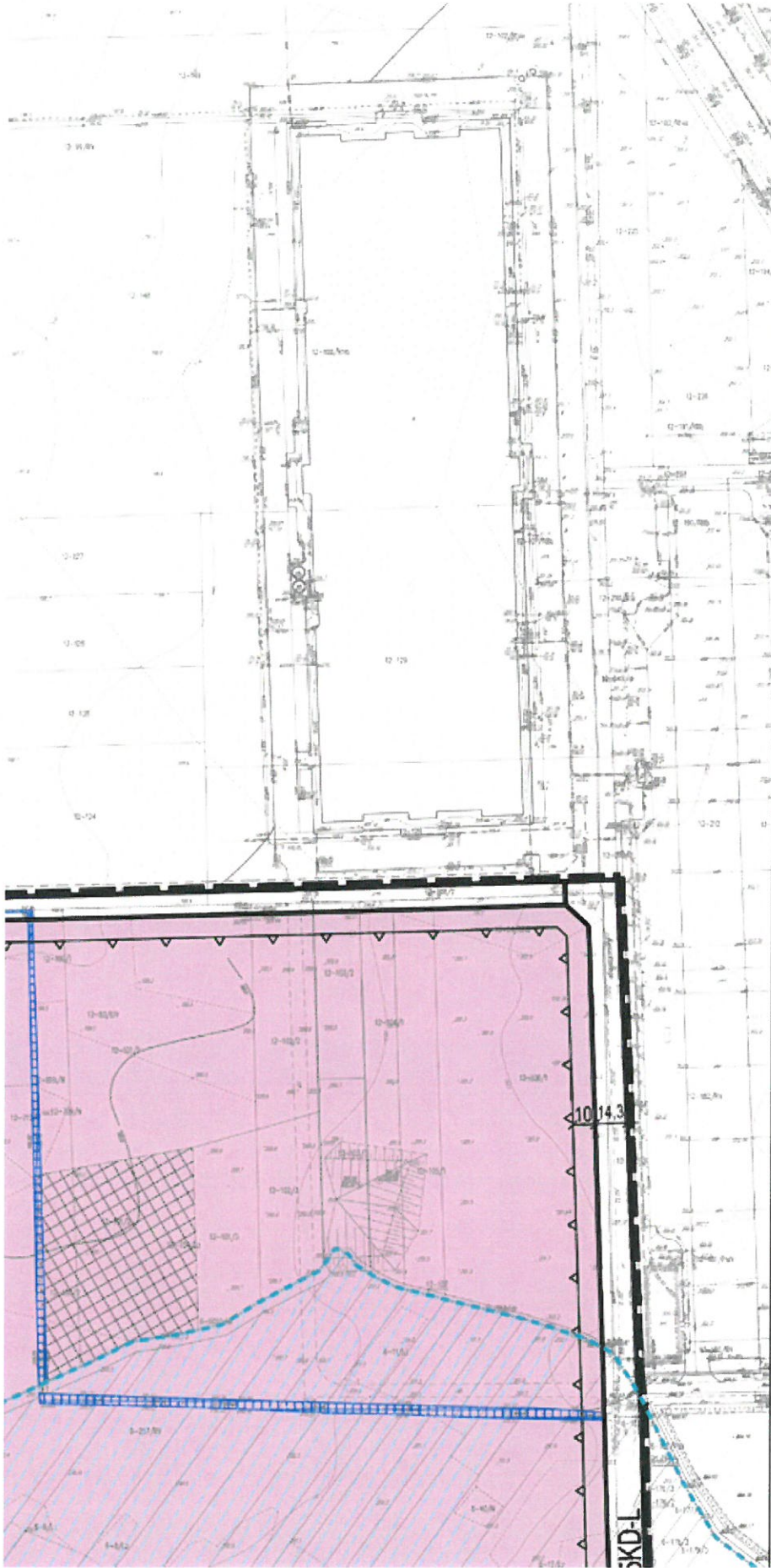
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LX/477/2018 RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE
Z DNIA 17 PAŹDZIERNIKA 2018 ROKU W SPRAWIE UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 DLA CZĘŚCI RZGOWA I CZĘŚCI SOŁECTWA GUZEW-BABICHY REJON UL. GUZEWSKIEJ,
 UL. DĄBROWSKIEGO, UL. KATOWICKIEJ, DROGA PRZEZ WIEŚ GUZEW-BABICHY, PROJEKTOWANA DROGA
 (PRZEDŁUŻENIE UL. KRASICKIEGO), DROGA NA GRANICY RZGOWA I WSI GUZEW - CZĘŚĆ A

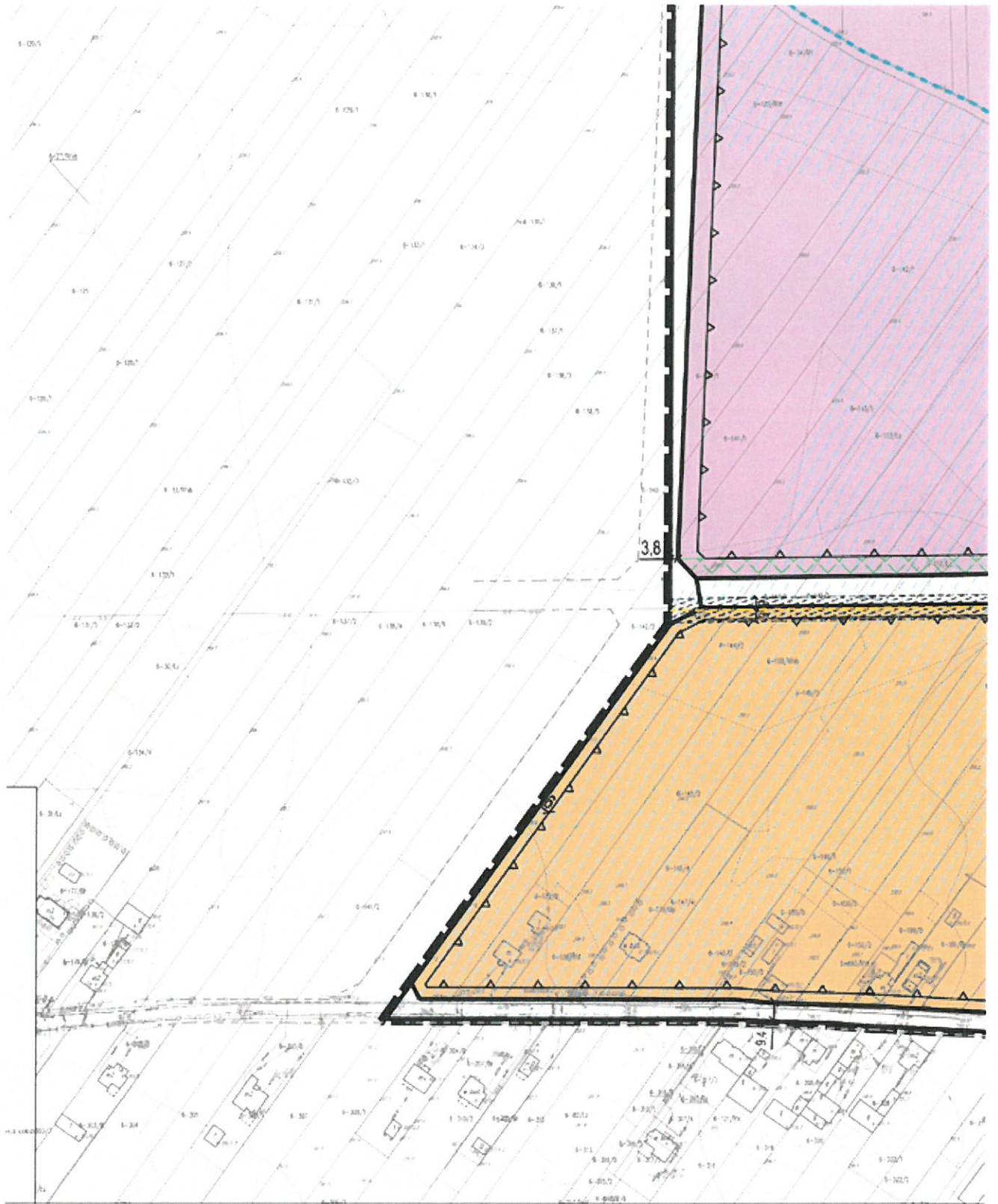
Projekt:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI RZGOWA I CZĘŚCI SOŁECTWA GUZEW-BABICHY REJON UL. GUZEWSKIEJ UL. DĄBROWSKIEGO UL. KATOWICKIEJ, DROGA PRZEZ WIEŚ GUZEW-BABICHY, PROJEKTOWANA DROGA (PRZEDŁUŻENIE UL. KRASICKIEGO), DROGA NA GRANICY RZGOWA I WSI GUZEW - CZĘŚĆ A	
Opracowanie:	MONDRA design mgr inż. arch. Łukasz Woźniak ul. Długa 21, 95-030 Rzgów NIP: 728 255 84 75 Regon: 100540236	
Étap:	ETAP UCHWALENIA	
Zespół projektowy:	mgr inż. arch. Łukasz Woźniak	październik 2018
	mgr Tomasz Kasperowicz	
	mgr Adam Boberek	1:2 000

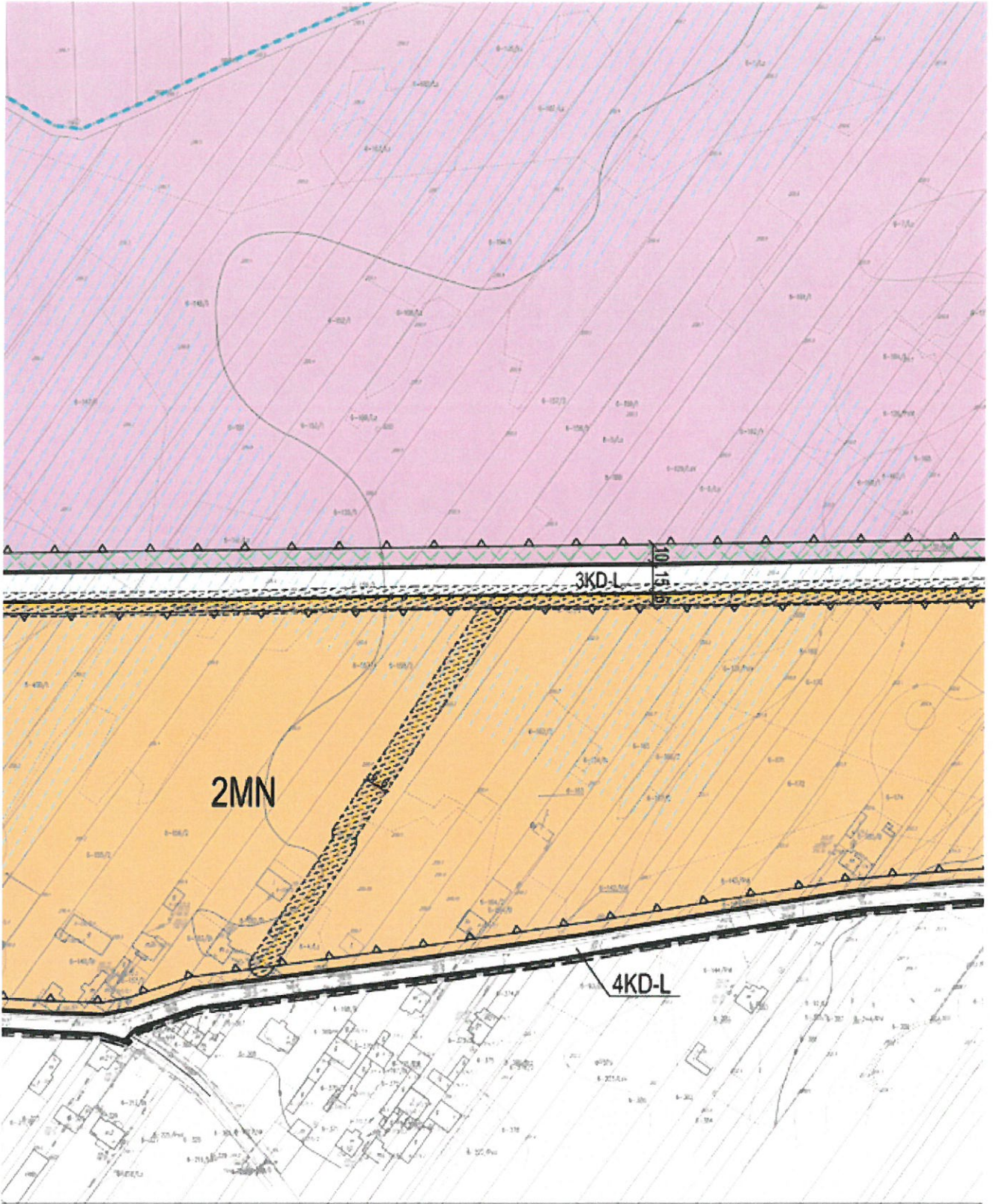


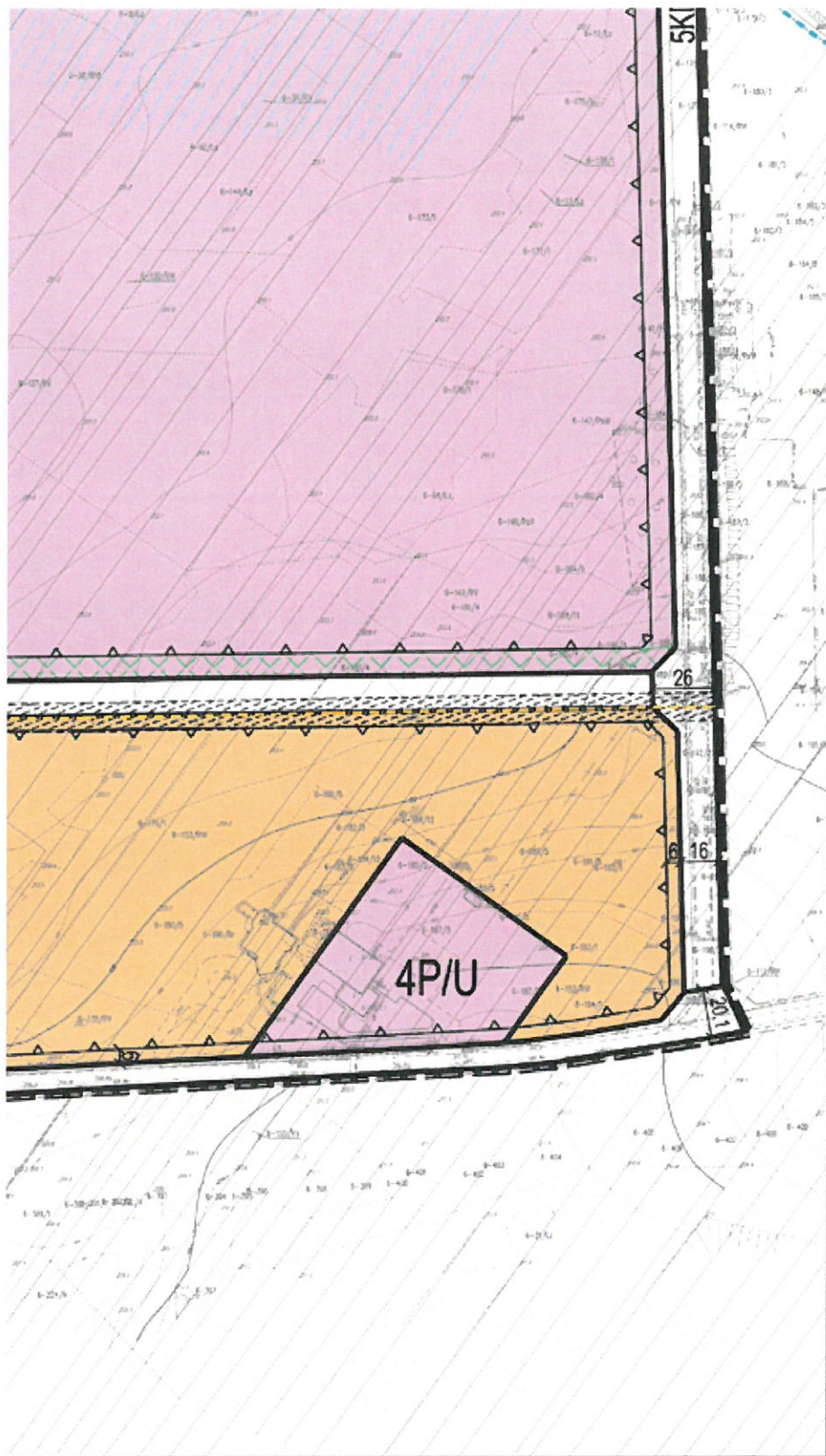












PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE

Jan Michalak

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LX/477/2018
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 17 października 2018 r.

rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu Rada Miejska w Rzgowie nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).



Przewodniczący Rady Miejskiej w Rzgowie

Jan Michalak

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LX/477/2018
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 17 października 2018 r.

rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska w Rzgowie stwierdza, iż po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy, rejon ul. Guzewskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew - część A przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- budowa, rozbudowa oraz przebudowa dróg realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych.

Zadania 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

Jan Michalak
Jan Michalak

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy, rejon ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew – część A

1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr XXXVI/266/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy, rejon ul. Guzewskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew, zmienionej uchwałą Nr XLII/332/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 25 października 2017 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego uchwały Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy, rejon ul. Guzewskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew oraz uchwałą Nr LIV/431/2018 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 czerwca 2018 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVI/266/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Guzewskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew oraz zmiany uchwały Nr XLII/332/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 25 października 2017 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego uchwały Rady Miejskiej w Rzgowie Nr XXXVI/266/2017 z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Guzewskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Ustalono również obowiązek realizacji strefy buforowej na terenach oznaczonych symbolem 1P/U, 3P/U. Na rysunku planu zaznaczono również działki, które po uchwaleniu planu miejscowego, bez udziału działki sąsiedniej nie będą mogły stanowić samodzielnej działki budowlanej. Pozostałe działki mają zapewnioną obsługę komunikacyjną. Działki, które nie przylegają bezpośrednio do drogi publicznej, mają zapewnioną obsługę komunikacyjną, gdyż należą do tej samej osoby, która jest właścicielem działki lub działek sąsiednich posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej nad poziom terenu do 10 metrów. Ustalone wysokości zabudowy mieszkaniowej nawiązują do istniejących budynków. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z ustaleń studium, istniejącego zagospodarowania działek budowlanych oraz parametrów i wskaźników ustalonych w obowiązujących planach miejscowych. W otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wyznaczono teren istniejącej zabudowy produkcyjnej (teren 4P/U). Na terenach mieszkaniowych dopuszczono możliwość lokalizacji usług wbudowanych w budynki mieszkalne lub w formie budynków wolnostojących, jednak nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej. Ustalono również rodzaj stosowanego pokrycia

dachowego oraz jego kolor.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej) oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych. Określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka. Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych dla których ustalono obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia planu dla tego obszaru nie wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W granicach obszaru planu występują grunty leśne, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 ze zm.), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia tj. w odległości mniejszej niż 6 metrów od osi linii ustalono zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Walamami ekonomicznymi obszaru objętego planem jest m.in. możliwość wykorzystania części istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej do obsługi planowanej nowej zabudowy. Tereny mieszkaniowe mają dostęp do istniejącej infrastruktury społecznej, w tym szkoły i przedszkola zlokalizowanego przy ul. Edukacyjnej w Guzewie. W sąsiedztwie przechodzi droga krajowa nr 91 oraz zlokalizowany jest węzeł drogi ekspresowej S-8 i A-1, co jest bardzo dużym atutem pod kątem lokalizacji obiektów związanych z różnego rodzaju działalnością gospodarczą.

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Projektowane drogi publiczne zostały zaprojektowane w sposób zgodny z wnioskiem mieszkańców sołectwa.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani z nimi nie graniczy.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego dla części miasta Rzgowa i sołectwa Guzew-Babichy – część A, głównie polega na wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i działalności gospodarczej, zgodnie z wnioskami mieszkańców sołectwa oraz w związku z zainteresowaniem inwestorów tym obszarem.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Obszar objęty planem przylega do drogi publicznej w której zlokalizowany jest wodociąg oraz sieć

elektroenergetyczna. Dla części terenów realizacja ustaleń planu będzie wymagała rozbudowy wodociągu i sieci elektroenergetycznej oraz budowy kanalizacji sanitarnej. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały Nr XXXVI/266/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy, rejon ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew, zmienionej uchwałą Nr XLII/332/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 25 października 2017 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 03 stycznia 2018 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono cztery wnioski. Dwa uwzględniono w całości, natomiast pozostałe dwa nie uwzględniono w części.

W dniu 27 czerwca 2018 r. Rada Miejska w Rzgowie podjęła uchwałę Nr LIV/431/2018 w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVI/266/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Guzewskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew oraz zmiany uchwały Nr XLII/332/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 25 października 2017 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego uchwały Rady Miejskiej w Rzgowie Nr XXXVI/266/2017 z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Guzewskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew. Uchwała zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego podzieliła obszar wyznaczony w uchwale początkowej na dwie części, które po przeprowadzeniu procedur planistycznych będzie można oddzielnie uchwalać. Związane jest to z przewidywanym innym tempem prac dla poszczególnych części. W granicach części „A” występuje mniej uwarunkowań mogących mieć wpływ na procedurę planistyczną, przez co część „A” będzie można szybciej przedstawić Radzie Miejskiej celem uchwalenia, niż część „B”, dla której bezpośrednie sąsiedztwo drogi krajowej może spowolnić tempo prac. W związku z podjętą uchwałą ogłoszono

o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 24 sierpnia 2018 r. Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Nie złożono wniosków do planu miejscowego. Podział uchwały na części „A” i „B” nie wymagał uzyskania dodatkowych opinii i uzgodnień. Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 sierpnia 2018 roku do 18 września 2018 roku w siedzibie Urzędu Miejskiego w Rzgowie, Pl. 500-lecia 22, 95-030 Rzgów, w godzinach pracy urzędu w pok. nr 37. Dnia 11 września 2018 roku o godzinie 9⁰⁰ odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 02 października 2018 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu planu.

Składanie wniosków i uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres sekretariat@rzgow.pl.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Miejskim w Rzgowie.

2.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W granicach obszaru planu zlokalizowany jest wodociąg, który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości z istniejącego ujęcia wody. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Pełna realizacja ustaleń planu będzie wymagała rozbudowy istniejącego wodociągu. Na obszarze objętym planem dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem obejmuje fragmenty miasta Rzgowa oraz sołectwa Guzew-Babichy na których znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa. W związku z widocznym ruchem budowlanym oraz zainteresowaniem inwestorów tym terenem przystąpiono do sporządzenia planu miejscowego dla tej części gminy Rzgów. Pierwotnie obszar planu miał obejmować obszar między ul. Katowicką (droga krajowa nr 91), ul. Edukacyjną, ulicą przez miejscowości Babichy i Guzew oraz ul. Dąbrowskiego, jednak ze względu na występowanie na tym terenie gleb klasy III, dla których koniecznym jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, podzielono cały obszar na dwie uchwały początkowe. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie ma gleb klasy III. Przy sporządzaniu planu miejscowego, nie będzie konieczności uzyskania zgód Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Na obszarze objętym planem miejscowym występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Wyznaczone w projekcie planu tereny zabudowy mieszkaniowej nawiązują do istniejącej zabudowy, a projektowane drogi publiczne wynikają z wniosków mieszkańców sołectwa, właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym oraz wcześniejszych przesądzeń planistycznych. Przy realizacji ustaleń planu można wykorzystać istniejącą infrastrukturę techniczną i drogową do obsługi planowanej nowej zabudowy. Tereny mieszkaniowe mają dostęp do istniejącej infrastruktury społecznej, w tym szkoły i przedszkola zlokalizowanych w miejscowości Guzew przy ul. Edukacyjnej. Oprócz zabudowy mieszkaniowej i usługowej wyznaczono zgodnie ze studium tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej. W sąsiedztwie przechodzi droga krajowa nr 91 oraz zlokalizowany jest węzeł drogi ekspresowej S-8 i A-1, co jest bardzo dużym atutem pod kątem lokalizacji obiektów związanych z różnego rodzaju działalnością gospodarczą. W celu zminimalizowania oddziaływania terenów oznaczonych symbolem P/U na tereny mieszkaniowe wprowadzono konieczność realizacji stref buforowych, z drzewami i krzewami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały Nr XXXVI/266/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy, rejon ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew, zmienionej uchwałą Nr XLII/332/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 25 października 2017 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 03 stycznia 2018 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono cztery wnioski. Dwa uwzględniono w całości, natomiast pozostałe dwa nie uwzględniono w części.

W dniu 27 czerwca 2018 r. Rada Miejska w Rzgowie podjęła uchwałę Nr LIV/431/2018 w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVI/266/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Guzowskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew oraz zmiany uchwały Nr XLII/332/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 25 października 2017 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego uchwały Rady Miejskiej w Rzgowie Nr XXXVI/266/2017 z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Guzowskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie

ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew. Uchwała zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego podzieliła obszar wyznaczony w uchwale początkowej na dwie części, które po przeprowadzeniu procedur planistycznych będzie można oddzielnie uchylać. Związane jest to z przewidywanym innym tempem prac dla poszczególnych części. W granicach części „A” występuje mniej uwarunkowań mogących mieć wpływ na procedurę planistyczną, przez co część „A” będzie można szybciej przedstawić Radzie Miejskiej celem uchwalenia, niż część „B”, dla której bezpośrednio sąsiedztwo drogi krajowej może spowolnić tempo prac. W związku z podjętą uchwałą ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 24 sierpnia 2018 r. Ogłoszenie

o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Nie złożono wniosków do planu miejscowego. Podział uchwały na części „A” i „B” nie wymagał uzyskania dodatkowych opinii i uzgodnień.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 sierpnia 2018 roku do 18 września 2018 roku w siedzibie Urzędu Miejskiego w Rzgowie, Pl. 500-lecia 22, 95-030 Rzgów, w godzinach pracy urzędu w pok. nr 37. Dnia 11 września 2018 roku o godzinie 9⁰⁰ odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 02 października 2018 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią fragment już istniejącej wykształconej, struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miasta Rzgowa oraz miejscowości Babichy. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu. Obszary objęte planem przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową stanowiąc mają przedłużenie już istniejącej zabudowy usługowej miasta Rzgowa.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z uchwałą Nr XXVII/190/2016 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 września 2016 r. w sprawie „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Rzgów”. Obszar objęty planem miejscowym został zakwalifikowany w ww. ocenie, jako obszar postulowany do sporządzenia nowego planu miejscowego.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Obszar objęty ustaleniami planu obejmuje głównie działki prywatne. Ustalenia planu przewidują konieczności budowy nowych dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej. Obszar objęty planem przeznaczony jest w zdecydowanej większości pod zabudowę związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej (tereny P/U). Realizacja ustaleń planu w tym zakresie może przynieść Gminie Rzgów wymierne korzyści w postaci zwiększonych wpływów m.in. z tytułu podatku od nieruchomości.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Guzewskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowicka, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew - część A, dla obszaru obejmującego ok. 91,8 ha w tym nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę zakłada, iż w przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, szacowane nakłady na jego realizację mogą osiągnąć sumę rzędu 14 234 tys. zł a równocześnie wpływy do budżetu gminy osiągną kwotę rzędu 14 275,2 tys. zł. Natomiast prognozowane możliwości budżetu to rząd wielkości 1 039,50 tys. zł. rocznie. Ze względu na znaczącą kwotę nakładów na realizację ustaleń planu, należy rozważyć rozłożenie na etapy realizacji nowych przebiegów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w

niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 ugn opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi. W celu osiągnięcia spójności z zapisami ustawy o finansach publicznych, konieczne jest ujęcie nakładów w wieloletnim programie inwestycyjnym w celu zabezpieczenia środków w budżecie na realizację przewidywanych inwestycji.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Rzgowie


Jan Michalak