

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE
z dnia roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy, rejon u. 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), 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 u. 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 u. 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała 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: 1000 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 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 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) zwymiarowane 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 ładu 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 70⁰ do 110⁰.

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^o;
- 3) na terenie 2MN budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do bocznej granicy działki z tolerancją do 5^o;
- 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^o do 45^o,

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

- 12) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 10^o 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^o;
- 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^o;
- 9) pokrycie dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 10^o 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, wydzielenia 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 5⁰;
- 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 30⁰;
- 9) pokrycie dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 10⁰ 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, wydzielania 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 30⁰;
- 8) pokrycie dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 10⁰ 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