



**GARD - Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna - mgr inż. arch. Anna Woźnicka**  
siedziba: ul. Traktorowa 43/2, 91-117 Łódź; pracownia: ul. Wólczańska 55/59, pok.1003-1006, 90-608 Łódź  
NIP 947-106-73-33; tel. 426559336, 509959368, 508655541; www.gard.pl; biurogard@gmail.com

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA CZĘŚCI RZGOWA REJON UL. USTRONNA - GÓRNA -  
KOPERNIKA - ŁÓDZKA**

**PROJEKT PLANU**

**podstawa opracowania:** umowa Nr 156/2016 zawarta w dniu 5 września 2016 r.  
z Gminą Rzgów

**autorzy opracowania:**

*mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** - główny projektant planu - uprawniona do sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.)*

*mgr **Artur Lewczuk** - udział w opracowaniu projektu planu*

Łódź, październik 2017 r.

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Miejskiej w Rzgowie**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa rejon ul. Ustronna - Górna - Kopernika - Łódzka.**

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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianą z 2017 r. poz. 1566) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów uchwalonej 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**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa rejon ul. Ustronna - Górna - Kopernika - Łódzka.

2. Uchwała dotyczy części obszaru gminy Rzgów, według granic naniesionych na rysunek planu oraz określonych w załączniku graficznym do uchwały Nr XXIII/154/2016 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa rejon ul. Ustronna - Górna - Kopernika - Łódzka.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 30 ha.

4. Dla obszaru określonego w ust. 2 wprowadza się ustalenia planu będące przedmiotem niniejszej uchwały.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, będący integralną częścią planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:
  - a) rozstrzygnięcie w sprawie uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa rejon ul. Ustronna - Górna - Kopernika - Łódzka - stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,
  - b) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej;
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu;
- 5) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 uchwały;
- 6) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa rejon ul. Ustronna - Górna - Kopernika - Łódzka;
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym**, podstawowym przeznaczeniu terenu lub podstawowym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym**, uzupełniającym przeznaczeniu terenu lub uzupełniającym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku;
- 10) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 11) **strefach potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego (220kV), wysokiego (110kV) oraz średniego (15kV) napięcia (pasach technologicznych)** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości - odpowiednio 50 m, 29 m oraz 12 m (25 m na obie strony od osi linii 220kV, 14,5 m na obie strony od osi linii 110kV oraz 6 m na obie strony od osi linii 15kV), które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) **strefie ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia** - należy przez to rozumieć pas terenu, wyznaczony od osi gazociągu na obie strony po 20 m, który ze względu na bezpieczeństwo ludzi i potrzeby eksploatacyjne gazociągu wymaga ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów;
- 13) **szerokości frontu działki** - należy przez to rozumieć długość boku działki, mierzoną wzdłuż linii rozgraniczającej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z którymi działka ta bezpośrednio graniczy;
- 14) **terenach o charakterze publicznym** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno - przestrzennej gminy, dróg publicznych- posiadające szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 15) **terenie** - należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;
- 16) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Rzgowie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa rejon ul. Ustronna - Górna - Kopernika - Łódzka;
- 17) **usługach nieuciążliwych**- należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>), administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury, nauki i oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, poczty i telekomunikacji, itp., które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i których

funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza zajmowaną działką lub terenem do którego wykonujący te usługi ma tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich;

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem**

§ 3. W obszarze objętym planem wyodrębnia się - zgodnie z rysunkiem planu - następujące tereny, dla których plan ustala przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania:

- 1) oznaczone symbolem **MN(U)** - tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciąźliwych;
- 2) oznaczony symbolem **U(MN)** - teren przeznaczony pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) tereny komunikacyjne:
  - a) oznaczony symbolem **KDZ** - teren przeznaczony pod drogę publiczną - zbiorczą,
  - b) oznaczone symbolem **KDL** - tereny przeznaczone pod drogi publiczne - lokalne,
  - c) oznaczony symbolem **KDD** - teren przeznaczony pod drogę publiczną - dojazdową,
  - d) oznaczone symbolem **KDW** - tereny przeznaczone pod drogę wewnętrzną.

§ 4. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu**:

- 1) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń szczegółowych, przy czym:
  - a) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a które:
    - zlokalizowane są pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy - mogą być wyłącznie remontowane i przebudowywane bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy i kubatury,
    - zostały przecięte linią zabudowy - mogą być rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
  - b) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich elementów budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, tarasy, części podziemne budynku, okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych we frontowej części działki (tj. między linią zabudowy, a płaszczyzną elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego);
- 3) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych;
- 4) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów: czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego,

fioletowego, różowego, purpurowego oraz koloru czarnego, przy czym zakaz ten nie dotyczy znaków firmowych.

**§ 5. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązek przestrzegania na całym obszarze objętym planem, położonym w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 401 - "Niecka Łódzka", wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń określonych dla tego obszaru w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji;
- 3) nakaz zaopatrywania w wodę terenów i budynków z miejskiej sieci wodociągowej;
- 4) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem ustaleń § 15 ust. 3 pkt 2 lit. b;
- 5) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 15 ust. 3 pkt. 2 lit. d- do gruntu i wód powierzchniowych;
- 6) nakaz usuwania odpadów - zgodnie z planem gospodarki odpadami - w ramach miejskiego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 7) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 8) zakaz lokalizowania:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem - określonych w planie - inwestycji celu publicznego, w tym infrastruktury technicznej,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:
    - inwestycji celu publicznego, w tym infrastruktury technicznej określonych w planie,
    - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - lokalizowanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
    - parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 9) nakaz zapewnienia ochrony akustycznej dla terenów MN(U) i U(MN) - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 10) w granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego (220kV), wysokiego (110kV) oraz średniego (15kV) napięcia (pasach technologicznych), w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przewidzianych na pobyt ludzi jedynie w przypadku likwidacji lub skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 11) nakaz utrzymania drożności rowów melioracyjnych oraz urządzeń melioracji wodnych. W przypadku kolizji urządzeń melioracji wodnych z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się ich przebudowę w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach sąsiednich.

**§ 6.1. W obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o charakterze publicznym:**

- 1) teren przeznaczony pod drogę publiczną - zbiorczą - oznaczoną symbolem KDZ;
- 2) tereny przeznaczone pod drogi publiczne - lokalne - oznaczone symbolem KDL;
- 3) teren przeznaczony pod drogę publiczną - dojazdową - oznaczoną symbolem KDD.

2. W ramach kształtowania terenów o charakterze publicznym- określonych w ust. 1 - ustala się:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego - wyodrębnionego na rysunku planu - terenu drogi publicznej, jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki, itd.;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) nakaz dostosowania terenów o charakterze publicznym do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do obiektów i urządzeń obsługi ludności oraz urządzeń komunikacyjnych.

3. W granicach terenów objętych planem nie występuje obszar przestrzeni publicznej, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 7.1.** W obszarze objętym planem **terenami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym** są:

- 1) teren przeznaczony pod drogę publiczną - zbiorczą - oznaczony symbolem KDZ;
- 2) tereny przeznaczone pod drogi publiczne - lokalne - oznaczone symbolem KDL;
- 3) teren przeznaczony pod drogę publiczną - dojazdową - oznaczony symbolem KDD.

2. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów, o których mowa w ust. 1.

**§ 8.** 1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się nakaz zapewnienia **ilości miejsc do parkowania** zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów i nieruchomości, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla nowych inwestycji obowiązuje zapewnienie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsc postojowych na 1 dom;
- 2) dla obiektów handlowych - minimum 25 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dla restauracji i kawiarni - minimum 25 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 4) dla innych usług - minimum 25 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

3. Do powierzchni użytkowej obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 2 i 4, nie wlicza się powierzchni użytkowej garaży.

4. W obrębie terenów dróg gminnych: lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD) dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych, w miejscach niezagrażających bezpieczeństwu ruchu, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego.

**§ 9.1.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) nakaz zachowania minimalnych wielkości działek zgodnych z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalne wielkości wydzielanych działek, określone w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek pod dojścia i dojazdy, na potrzeby infrastruktury technicznej oraz dla regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) nakaz zachowania dla nowej działki szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m;

- 4) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 60 stopni do 120 stopni.

2. W granicach terenów objętych planem nie określa się obszarów przeznaczonych do scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

**§ 10.** Dla obszaru objętego planem **nie ustala się:**

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 3**

#### **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów**

**§ 11.1.** W granicach terenów oznaczonego symbolami **1.MN(U)**, **2.MN(U)**, **3.MN(U)** i **4.MN(U)** obowiązuje

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dla zabudowy usługowej, przy czym dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych.

2. W granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych (pasach technologicznych), położonych w terenach **2.MN(U)** i **3.MN(U)**, zakazuje się lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.

3. Dla terenów **MN(U)** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,5$ ;
- 2) obowiązek zachowania powierzchni zabudowy o wartości nie większej niż 40% powierzchni działki;
- 3) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 40%.

4. Dla terenów **MN(U)** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej i usługowej w układzie wolnostojącym;
- 2) wysokość budynków - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m;
- 3) nakaz stosowania dachów budynków mieszkalnych, usługowo-mieszkalnych i usługowych dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25 stopni i nie większym niż 45 stopni, przy czym główne połacie dachu muszą

posiadać jednakowy spadek, z dopuszczeniem innego nachylenia w zabudowie istniejącej;

- 4) nakaz stosowania dachów budynków gospodarczych dwu lub czterospadowych o kącie nachylenia połąci do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych tylko dla budynków lokalizowanych w granicy działki;
- 5) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;
- 6) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu, grafitu i szarości.

5. Dla terenów **MN(U)** ustala się obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 800 m<sup>2</sup>.

§ 12.1. W granicach terenów oznaczonego symbolem **1.U(MN)** i **2.U(MN)** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy usługowej, przy czym dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W obrębie w terenów **1.U(MN)** i **2.U(MN)** ustala się:

- 1) w granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych (pasach technologicznych):
  - a) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji,
  - b) przy lokalizacji: obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem - nakaz uwzględniania wymogów określonych w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
  - c) zakaz sadzenia pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m oraz nakaz przycinania krzewów i drzew rosnących pod liniami energetycznymi;
- 2) zakaz tworzenia hałd i nasypów pod linią elektroenergetyczną najwyższych napięć (220kV) i w odległości 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego.

3. Dla terenów **1.U(MN)** i **2.U(MN)** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,3$ ;
- 2) obowiązek zachowania powierzchni zabudowy o wartości nie większej niż 40% powierzchni działki;
- 3) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 30%.

4. Dla terenu **1.U(MN)** i **2.U(MN)** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej i usługowej w układzie wolnostojącym;
- 2) wysokość budynków - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m;



- 3) nakaz stosowania dachów budynków mieszkalnych, usługowo-mieszkalnych i usługowych dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25 stopni i nie większym niż 45 stopni, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, z dopuszczeniem innego nachylenia w zabudowie istniejącej;
  - 4) nakaz stosowania dachów budynków gospodarczych dwu lub czterospadowych o kącie nachylenia połaci do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych tylko dla budynków lokalizowanych w granicy działki;
  - 5) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;
  - 6) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu, grafitu i szarości.
5. Dla terenu **1.U(MN)** i **2.U(MN)** ustala się obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 1200 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacji**

§ 13.1. Tereny dróg publicznych przeznaczone są do pełnienia funkcji komunikacyjnych, z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej i zieleni - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Powiązania układu komunikacyjnego obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym zapewnia ul. Łódzka (droga powiatowa nr 2942E) oraz ul. Katowicka (droga krajowa nr 91).

3. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów i działek odbywać się będzie z przyległych dróg istniejących i nowoprojektowanych.

4. Dla położonych w obszarze objętym planem terenów dróg i ulic obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren **1.KDZ** (fragment ul. Łódzkiej) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy drogi zbiorczej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu do 2 m;
- 2) teren **1.KDL** (fragment ul. Ustronnej) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu do 4 m;
- 3) teren **2.KDL** (fragment ul. Ustronnej) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu od 1 m do 3 m;
- 4) teren **3.KDL** (ul. Kopernika) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 12 m;
- 5) teren **1.KDD** (ul. nowoprojektowana) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m.

§ 14.1. Tereny **KDW** przeznaczone są pod drogi wewnętrzne, z dopuszczeniem lokalizowania infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów **KDW** obowiązuje zachowanie następujących szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) teren **1.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 2) teren **2.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 8 m z poszerzeniem do 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz placem do zawracania o szerokości 12 m.

§ 15.1. Obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem w zakresie uzbrojenia i wyposażenia technicznego zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci systemów infrastruktury technicznej.

2. Terenami przeznaczonymi do lokalizacji sieci infrastruktury technicznej są tereny dróg publicznych i wewnętrznych, przy czym dopuszcza się:

- 1) budowę sieci infrastruktury technicznej w pasach technicznych zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a liniami zabudowy;
- 2) remont, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej zlokalizowanej poza terenami dróg publicznych oraz terenami, o których mowa w pkt. 1.

3. W obszarze objętym planem ustala się:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
  - a) zaopatrzenie w wodę z układu gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o ujęcie wody w Rzgowie,
  - b) rozbudowę sieci wodociągowej, w tym budowę nowych wodociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) minimalne parametry sieci wodociągowej - DN 100,
  - d) obowiązek - przy rozbudowie i przebudowie sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem ustaleń lit. b,
  - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie: przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych,
  - c) minimalne parametry sieci kanalizacji sanitarnej - DN 100,
  - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem ich zagospodarowania w granicach własnej nieruchomości,
  - e) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym z terenów niewyposażonych w tę kanalizację dopuszcza się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych do rowów odwadniających, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - f) minimalne parametry sieci kanalizacji deszczowej - DN 100;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:
  - a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) minimalne parametry sieci gazowniczej - DN 32,
  - c) nakaz przestrzegania w granicach strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia wszelkich nakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających dla tej strefy z przepisów odrębnych,

- d) obowiązek - podczas prowadzenia prac polegających na przebudowie lub remoncie dróg - zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody, przy czym gazociągi, które w wyniku przebudowy dróg znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
  - a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, węglem, koksem, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła o mocy nieprzekraczającej 100kW,
  - b) budowę, przebudowę i rozbudowę lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem ustaleń § 5 pkt. 7;
- 5) w zakresie **zasilania w energią elektryczną**:
  - a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki z Głównej Stacji Zasilającej 110/15kV „KALINKO”, za pomocą kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, zasilających stacje transformatorowe 15/0,4kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się zaopatrzenie w zakresie elektroenergetyki z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW,
  - b) minimalne parametry sieci elektroenergetycznej - 0,4kV,
  - c) budowę sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) dopuszcza się możliwość wykonywania napraw, remontów, konserwacji, odbudowy, rozbudowy i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - e) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220kV relacji Pabianice-Janów,
  - f) w przypadku skablowania linii 220kV, obowiązek uwzględniania ograniczeń w zabudowie, w pasie technologicznym linii kablowej,
  - g) dla warunków lokalizacji obiektów budowlanych nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi w pasie technologicznym linii 220kV (strefie potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania od napowietrznych linii elektroenergetycznych) obowiązek uwzględniania wymogów określonych w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
  - h) zakaz lokalizacji elektrowni (farm) wiatrowych względem linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN tj. 220 i 400kV w odległości bliższej niż trzykrotna średnica koła (3xd) zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej - w rozumieniu jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od osi linii,
  - i) budowę stacji transformatorowych 15/0,4kV jako wewnętrznych wolnostojących lub wbudowanych w obiekty kubaturowe, przy czym dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy istniejących słupowych stacji transformatorowych;
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami**:
  - a) gromadzenie, odprowadzenie i zagospodarowanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;
- 7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:

- a) rozbudowę sieci teletechnicznych w formie linii kablowych lub bezprzewodowych,
- b) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 16.** Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu ustala się w wysokości 30%.

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

**§ 18.** Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady