

**UCHWAŁA NR ...../2018  
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE  
z dnia ..... 2018 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części miasta Rzgowa rejon ul. Nasiennej oraz części wsi Gospodarz  
działka nr 246/4, droga bez nazwy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, przyjętego uchwałą nr XL/314/2017 z dnia 30 sierpnia 2017 r. uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ul. Nasiennej oraz części wsi Gospodarz działka nr 246/4, droga bez nazwy, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej stanowiącej rysunek planu w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ul. Nasiennej oraz części wsi Gospodarz działka nr 246/4, droga bez nazwy”, 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 o zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3 do uchwały.

**2.** Uchwała dotyczy obszaru, którego granice zostały określone w załączniku graficznym do uchwały nr XLVII/385/2018 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ul. Nasiennej oraz części wsi Gospodarz działka nr 246/4, droga bez nazwy”.

**3.** Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§2.1.** Plan zawiera następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej

w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości oraz pokrycie dachów.

**2.** Ze względu na brak uwarunkowań plan nie zawiera następujących ustaleń:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

**§3.** Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 7 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1-6 i w Rozdziale 8 uchwały.

**§4.1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i opisaną w tekście planu linię określającą minimalną odległość, w której jest możliwe usytuowanie budynków od drogi, granicy działki lub innego obiektu, z dopuszczeniem wysunięcia przed tą linię takich obiektów jak: schody, okapy, dachy, zadaszenia, wykusze, ganki, balkony, podesty, pochylnie oraz części obiektów znajdujących się w całości pod poziomem terenu. Określa się maksymalną odległość tego wysunięcia na 1,0 m. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi z obowiązkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 2) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i opisaną w tekście planu linię, przy której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź ściany budynku, w skrajnym przypadku sam narożnik budynku, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych jak: schody, okapy, dachy, zadaszenia, wykusze, ganki, balkony, podesty, pochylnie oraz części obiektów znajdujących się w całości pod poziomem terenu. Określa się maksymalną odległość tego wysunięcia na 1,0 m. Dla budynków gospodarczych, garażowych i technicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, a także przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy. Dopuszcza się lokalizację stacji

transformatorowych pomiędzy obowiązującą linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi z obowiązkiem zachowania przepisów odrębnych;

- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy powszechnie obowiązującego prawa, z wyjątkiem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **przeznaczeniu terenów** – należy przez to rozumieć dopuszczony planem sposób zagospodarowania terenów oraz rodzaj obiektów budowlanych dopuszczonych do realizacji na danym terenie, zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) **strefie zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zieleni urządzonej, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu, 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;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 7) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane, w których jest prowadzona działalność nie będąca zadaniem własnym gminy, służąca zaspokojeniu popytu na towary i usługi oraz obiekty i urządzenia towarzyszące tym usługom.

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.

**§5.1.** Obowiązujące ustalenia planu stanowią następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenu;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) miejsce zmiany linii zabudowy;
- 7) strefa zieleni izolacyjnej;
- 8) granica pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV i wysokiego napięcia 110kV i 220kV;
- 9) działka, która bez udziału działki sąsiedniej nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

**§6.** Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1.MN, 2.MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem: **1.U, 2.U**;
- 3) teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczony symbolem **1.P**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **1.ZP**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczone symbolami: **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL**;

- 6) teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **1.KDD**;
- 7) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem **1.KDY**;
- 8) teren ciągu pieszego, oznaczonego symbolem **1.KDX**.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§7.1.** Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz zasadami i wskaźnikami zagospodarowania terenu, określonymi w ustaleniach szczegółowych.

**2.** Ustala się obowiązek realizacji strefy zieleni urządzonej na terenie 1.P.

**3.** Zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej.

**4.** Dopuszcza się realizację miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenach pomiędzy terenami dróg a linią zabudowy.

**5.** Określa się granice terenów przeznaczonych do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: terenu drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonego symbolem **1.KDD** oraz terenów dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczonych symbolami: **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL**, jako terenów budowy, utrzymania dróg publicznych i infrastruktury technicznej.

**6.** Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) określa się system przestrzeni publicznych stanowiący tereny komunikacji: teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1.KDD, tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolami: 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, teren zieleni urządzonej 1.ZP, teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1.KDY oraz teren ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1.KDX;
- 2) nakazuje się zagospodarowania terenów dróg i ciągów publicznych w sposób zapewniający ciągłość powiązań ruchu pieszego i rowerowego.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§8.1.** Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

**2.** Zakazuje się prowadzenia działalności powodujących przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych, gleby lub ziemi.

**3.** Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej.

**4.** Cały obszar objęty planem jest zlokalizowany w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”, dla którego zastosowanie mają przepisy odrębne.

**5.** W granicach terenów oznaczonych symbolami: 1.P, 1.U, 1.MN, 3.KDL, 1.KDD są zlokalizowane urządzenia melioracji wodnych, zgodnie z rysunkiem planu, 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.

6. W zakresie ochrony powierzchni ziemi, nakazuje się przed realizacją budynków na terenach oznaczonych symbolami: 1.MN, 1.U, 2.U, zdjęcie próchnicznej warstwy gruntu i zagospodarowanie jej na miejscu budowy.

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

8. W pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i 220 kV oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz sadzenia roślinności, której naturalna wysokość przekracza 2,0 m.

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

#### **Rozdział 4.**

##### **Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości**

§9.1. 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 określone w ust. 2.

2. Ustala się dla każdej działki budowlanej, powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości, nakaz zachowania następujących parametrów:

- 1) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż (z wyłączeniem działek wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej):
  - w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 600 m<sup>2</sup>,
  - w granicach terenu zabudowy usługowej - 600 m<sup>2</sup>,
  - w granicach terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 5000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalny front działki budowlanej nie może być węższy niż:
  - w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 18,0 m,
  - w granicach terenu zabudowy usługowej - 18,0 m,
  - w granicach terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego, w graniach wszystkich terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, od 45° do 120°.

## Rozdział 5.

### Zasady budowy, modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

**§10.1.** Ustala się lokalny system komunikacji obszaru obejmujący istniejące i projektowane drogi publiczne, których tereny oznaczono symbolami: 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL i 1.KDD.

2. Ustala się powiązanie lokalnego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez tereny dróg publicznych.

3. Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w Rozdziale 7.

4. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) ustala się minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów:
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1.MN, 2.MN – 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: 1.U, 2.U – 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonego symbolem 1.P – 10 miejsc na 100 zatrudnionych lub pracowników zatrudnionych w systemie zmianowym;
- 2) miejsca postojowe należy bilansować w granicach danej nieruchomości; dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w garażach wolnostojących, wbudowanych w bryłę budynku lub w formie wydzielonych miejsc do parkowania w granicach działek budowlanych;
- 3) jeżeli powierzchnia użytkowa usług będzie większa niż 400 m<sup>2</sup> należy dodatkowo zapewnić jedno miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) dla terenów dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz strefach ruchu - minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§11.1.** Ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej poprzez istniejące i projektowane uzbrojenie terenu zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, powiązane z systemem infrastruktury technicznej zlokalizowanym poza obszarem objętym planem.

2. Ustala się utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej, jej przebudowę, rozbudowę, wymianę lub rozbiórkę oraz budowę nowej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§12.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) nakazuje się realizować zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, połączonej z gminnym systemem wodociągowym;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody, wyłącznie do celów gospodarczych;
- 3) nakazuje się prowadzić budowę oraz rozbudowę wodociągów w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych;
- 4) nakazuje się realizację przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę - zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§13.** W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, połączonej z gminnym systemem kanalizacyjnym; obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe - zgodnie z przepisami odrębnymi - przy zapewnieniu takiego samego poziomu ochrony środowiska, jak system kanalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację naziemnych lub podziemnych zbiorników bezodpływowych na ścieki przemysłowe - zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§14.** W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) zakazuje się odprowadzania powierzchniowego wód z powierzchni utwardzonych;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych - do kanalizacji deszczowej, studni chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów odwadniających drogi;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów - do kanalizacji deszczowej, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zlokalizowanych w obrębie działek budowlanych;
- 4) wody opadowe z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakazuje się ścieki opadowe z utwardzonych powierzchni parkingów neutralizować na miejscu do parametrów zwykłych ścieków opadowych.

**§15.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) nakazuje się realizować zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, połączonych z zewnętrznym systemem elektroenergetycznym;
- 2) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci elektroenergetycznej wyłącznie, jako podziemnej (z wyłączeniem stacji transformatorowych);
- 3) w celu zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się lokalizację indywidualnych instalacji odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy nie większej niż 100 kW oraz urządzeń kogeneracji (z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru);
- 4) ustala się pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) średniego napięcia 15kV - w odległości 6,0 m od osi linii,
  - b) wysokiego napięcia 110kV - w odległości 18,0 m od osi linii,
  - c) wysokiego napięcia 220kV w odległości - 25,0 m od osi linii;
- 5) w pasach technologicznych obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 8 ust. 8 i 9.

**§16.** W zakresie zaopatrzenie w gaz ustala się:

- 1) nakazuje się realizację zaopatrzenia w gaz z sieci średniego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

**§17.** Ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym sieci energii

elektrycznej oraz innych nośników spalanych w urządzeniach spełniających środowiskowe normy jakości emisji.

**§18.** Ustala się obsługę telekomunikacyjną poprzez wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, wymiany jak i rozbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§19.** Dopuszcza się realizację, innej niż wymieniona, infrastruktury technicznej wymaganej do rozwoju obszaru objętego planem.

**§20.** W zakresie gromadzenia, odbioru i usuwania odpadów ustala się:

- 1) nakazuje się gromadzenie odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych;
- 2) odbiór i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów i urządzeń, służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

**§21.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 1.MN, 2.MN – 30%;
- 2) dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: 1.U, 2.U – 30%;
- 3) dla terenu zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczonego symbolem 1.P - 30%;
- 4) dla pozostałych terenów – 0,1%.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§22.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.MN, 2.MN** ustala się przeznaczenie: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

**2.** W granicach terenów, określonych w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) budynków usługowych, jako uzupełniających w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym powierzchnia zabudowy budynków usługowych nie może przekroczyć 40% powierzchni zabudowy ustalonej dla działki budowlanej;
- 3) innych obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków technicznych, wiat, altan, dojsć, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

**3.** Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków, znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a wyznaczoną linią zabudowy, przy czym zakazuje się powiększania powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się linie zabudowy:
  - a) dla terenu 1.MN:
    - obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej oznaczonym symbolem 1.KDL,
    - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z terenem drogi publicznej oznaczonym symbolem 1.KDD, terenem ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1.KDY oraz w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej z terenem ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1.KDX,
  - b) dla terenu 2.MN:
    - obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych oznaczonymi symbolami: 1.KDL i 2.KDL,
    - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszym, oznaczonym symbolem 1.KDX;
- 2) ustala się zasady lokalizacji zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym,
  - b) budynków usługowych jako dobudowanych do budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie, jako uzupełniających w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej na danej działce budowlanej,
  - c) budynki należy lokalizować kalenicą główną równoległe lub prostopadłe do granic działek budowlanych, z tolerancją do 5°,
  - d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,6;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy nad poziom terenu:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych do 10,0 m,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m,
  - c) wiat i altan do 4,0 m,
  - d) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej do 3,0 m;
- 5) ustala się pokrycie dachu:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, w odcieniach szarości lub ceglastej czerwieni,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°, w odcieniach szarości lub ceglastej czerwieni,

- c) dopuszcza się zachowanie pokrycia dachu budynków istniejących przed wejściem w życie ustaleń planu, oraz ich przebudowę.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m<sup>2</sup>.

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

8. W terenie oznaczonym symbolem 1.MN ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, związane z występowaniem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, zgodnie z rysunkiem planu: obowiązek zachowania i utrzymania drożności urządzeń melioracji wodnych z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dla części terenu 1.MN obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w graniach obszaru występowania urządzeń melioracji wodnych - drenaż, obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 ust. 5;
- 2) w granicach pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 ust. 8 i 9.

10. W obszarze pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia obowiązują ustalenia zawarte w par. 15 ust. 5.

11. Obsługa komunikacyjna:

- 1) terenu 1.MN - z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1.KDL i 1.KDD oraz z terenu ciągu pieszo-jezdznego 1.KDY;
- 2) terenu 2.MN - z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1.KDL i 2.KDL.

**§23.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1.U** i **2.U** ustala się przeznaczenie: **teren zabudowy usługowej.**

2. W granicach terenów określonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków usługowych i usługowo-handlowych,
- 2) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków gospodarczych i technicznych, wiat, altan, dojsć, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla terenu 1.U - w odległości 6,0 m i 7,0 m od linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych, oznaczonymi symbolami: 1.KDL i 1.KDD,
  - b) dla terenu 2.U - w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych, oznaczonymi symbolami: 2.KDL, 3.KDL i 1.KDD oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem ciągu pieszo-jezdznego, oznaczonego symbolem 1.KDY;

- 2) ustala się zasady lokalizacji zabudowy:
  - a) budynki należy lokalizować kalenicą główną równolegle lub prostopadle do granic działek budowlanych, z tolerancją do 5°,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - dla terenu 1.U - 60%,
    - dla terenu 2.U - 50%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla terenu 1.U - 10%,
    - dla terenu 2.U - 30%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,2;
- 4) ustala się maksymalną wysokość nad poziom terenu:
  - a) budynków usługowych do 12,0 m,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,
  - c) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej do 3,0 m,
  - d) wiat i altan do 4,0 m;
- 5) ustala się pokrycie dachu:
  - a) budynków usługowych: dachy płaskie lub dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, w odcieniach szarości lub ceglastej czerwieni,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°, w odcieniach szarości lub ceglastej czerwieni.

**4.** Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m<sup>2</sup>.

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

**6.** Obsługa komunikacyjna:

- 1) terenu 1.U - z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1.KDD oraz 1.KDL;
- 2) terenu 2.U - z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1.KDD oraz 2.KDL, 3.KDL.

**7.** Dla części terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w granicach obszaru występowania urządzeń melioracji wodnych - drenażu, obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 ust. 5;
- 2) w granicach pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 ust. 8 i 9.

**§24.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1.P** ustala się przeznaczenie: **teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów.**

**2.** W granicach terenu określonego w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków produkcyjnych,
- 2) budynków magazynowych, budynków składowych, specjalistycznych budynków typu chłodnie, mroźnie, hurtownie, w tym budynków z częścią biurowo-socjalną,
- 3) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków gospodarczych i technicznych, budynków usługowych, budynków biurowo-socjalnych, portierni, budynków pompowni, budowli, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

**3.** Przy realizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej nakazuje się realizację strefy zieleni izolacyjnej, o szerokości 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonym symbolem 1.KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

**4.** W strefie o której mowa w ust. 3 dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, dojazdów, wejść i wjazdów na działkę budowlaną, powodujących przerwanie ciągłości strefy.

**5.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
  - a) 20,0 m, 10,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczonymi symbolami: 1.KDL, 3.KDL,
  - b) 6,0 m od południowej i północnej linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1.KDD;
- 2) ustala się zasady lokalizacji zabudowy:
  - a) ustala się lokalizację usług w formie lokali usługowych, wydzielonych w obiektach produkcyjnych, składów i magazynów, w formie usług logistycznych i biurowych,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i technicznych, usługowych, biurowo-socjalnych, portierni, pompowni jako obiektów wolnostojących, obiektów służących do obsługi powierzchni produkcyjnej, składowej i magazynowej, przy czym powierzchnia zabudowy tych budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy ustalonej dla działki budowlanej;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,2;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy nad poziom terenu - 15,0 m;
- 5) ustala się geometrie dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°.

**6.** Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 5000 m<sup>2</sup>.

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

8. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3.KDL oraz z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1.KDD.

9. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w granicach obszaru występowania urządzeń melioracji wodnych - drenażu, obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 ust. 5;
- 2) w granicach pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 ust. 8 i 9.

**§25.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem: **1.ZP** ustala się przeznaczenie: **teren zieleni urządzonej.**

**2.** W granicach terenu określonego w ust. 1 ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenów w formie zieleni;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów typu wiata, dla której ustala się następujące parametry:
  - a) wysokość - do 3,0 m,
  - b) dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej do 25°;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15%;
- 4) dopuszcza się realizację dojazdów, dojazdów i infrastruktury technicznej.

**§26.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDD** ustala się przeznaczenie: **teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej.**

**2.** W granicach terenu określonego w ust. 1 dopuszcza się realizację budowli drogowych wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.

**3.** Ustala się klasę drogi jako droga dojazdowa (klasa D).

**4.** Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**5.** Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§27.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL** ustala się przeznaczenie: **teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej.**

**2.** W granicach terenu określonego w ust. 1 dopuszcza się realizację budowli drogowych wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.

**3.** Ustala się klasę dróg jako drogi lokalne (klasa L).

**4.** Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenu oznaczonego symbolem:

- 1) 1.KDL – od 7,5 m do 21,0 m;
- 2) 2.KDL – 6,5 m;
- 3) 3.KDL – 6,0 m.

5. Tereny oznaczone symbolami: 2.KDL i 3.KDL stanowią poszerzenie dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem.

6. Dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§28.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem: **1.KDY** ustala się przeznaczenie: **teren ciągu pieszo-jezdnego.**

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 5,0 m.

3. Dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§29.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem: **1.KDX** ustala się przeznaczenie: **teren ciągu pieszego.**

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 3,0 m.

3. Dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8.**

### **Przepisy końcowe**

**§30.** W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Stara Gadka, Gospodarz rejon ul. Czartoryskiego – Nasiennej – Kombajnowej, przyjętego uchwałą nr V/43/2011 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 16 marca 2011 r.

**§31.** W obszarze objętym planem są zlokalizowane grunty rolne chronionych klas bonitacyjnych o łącznej powierzchni 5,70 ha, objęte zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze: decyzja znak: GZ.tr.057-602-484/09 z dnia 08 lipca 2018 r.

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

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

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Rzgowie**