

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE
z dnia roku

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXVI/267/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Edukacyjnej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew, zmienionej uchwałą Nr XLII/333/2017 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 sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Edukacyjnej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, przyjętej Uchwałą Nr XXIII/218/2020 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 22 kwietnia 2020 roku, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Edukacyjnej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew, 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;
- 5) danych przestrzennych - załącznik nr 4

§ 2.1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr XLII/333/2017 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 sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Edukacyjnej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew.

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) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) strefa buforowa;
- 7) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 8) symbole 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, 3MN, 4MN;
- 2) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 1U;

- 3) tereny zabudowy usług publicznych oznaczone symbolami 1Up, 2Up;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1P/U, 2P/U;
- 5) teren rolniczy oznaczony symbolem 1R;
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem 1WS;
- 7) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolami 1KD-Z, 2KD-Z;
- 8) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L;
- 9) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KD-D.

§ 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) zabudowie usług publicznych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z nauką, oświatą, kulturą, zdrowiem i opieką społeczną, administracją publiczną, sportem i rekreacją;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynku mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, jako wysokość mierzona od najniżej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższego punktu tego obiektu;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym.

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 i 2P/U.

3. Dopuszcza się realizację miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a linią zabudowy.

4. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunek minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej

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 ziemi.

2. Ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności przepływu wód powierzchniowych śródlądowych oraz ich ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów 1Up, 2Up jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

5. 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, 3MN, 4MN, 1U - 600 m²;
- 2) dla terenów 1Up, 2Up - 1000 m²;
- 3) dla terenów 1P/U, 2P/U - 5000 m².

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

- 1) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 1U - 18 m;
- 2) dla terenów 1Up, 2Up - 25 m;
- 3) dla terenów 1P/U, 2P/U - 50 m.

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

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 oraz nasadzeń i utrzymywania drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynoszącej 6 m od osi linii.

2. W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje.

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, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych.

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 budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do bocznej granicy działki z tolerancją do 5^o;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 9 – 10 m;

- 9) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 10) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° ,
 - b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° ;
- 11) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2 .

7. Na terenie 2MN występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 11.

§ 13.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu 3MN ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych.

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 budynku mieszkalnego 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 lub terenu wód powierzchniowych śródlądowych.

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 równolegle lub prostopadle do bocznej granicy działki z tolerancją do 5° ;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 9 – 10 m;
- 9) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 10) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° ,
 - b) pozostałych obiektów i budynków oraz budynków istniejących przed wejściem w życie planu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° ;

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

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

9. Na terenie 3MN występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 11.

§ 14.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **4MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu 4MN ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych.

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 budynku mieszkalnego 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 a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg.

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 równolegle lub prostopadle do bocznej granicy działki z tolerancją do 5° ;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 9 – 10 m;
- 9) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 10) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° ,
 - b) pozostałych obiektów i budynków oraz budynków istniejących przed wejściem w życie planu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° ;
- 11) pokrycie dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

9. Na terenie 4MN występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 11.

§ 15.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 1U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usługowej, budynków garażowych, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych.

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

4. 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 dróg.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% 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 – 0,9;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 8 – 7 m;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^o.

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

§ 16.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1Up** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy usług publicznych.

2. W granicach terenu 1Up ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usług publicznych, budynków garażowych, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych.

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 równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5^o;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,7;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^o.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².

§ 17.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2Up** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy usług publicznych.

2. W granicach terenu 2Up ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usług publicznych, budynków garażowych, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych.

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

4. 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 terenu wód powierzchniowych śródlądowych.

5. 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 – 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,7;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45⁰.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².

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

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

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

4. Przy lokalizacji obiektów produkcyjnych składów i magazynów oraz zabudowy usługowej nakazuje się realizację strefy buforowej.

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

6. 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 – 24 m;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30⁰;

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

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

§ 19.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1R** ustala się przeznaczenie jako teren rolniczy.

2. 2. W granicach terenu 1R ustala się możliwość lokalizacji związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego budynków gospodarczych, wiat, szklarń oraz niewymagających wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5° ;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,3;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° ;
- 8) pokrycie dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

§ 20.1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1WS ustala się przeznaczenie jako tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dopuszcza się możliwość budowy urządzeń wodnych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów przez tereny wód powierzchniowych śródlądowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 21.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-Z** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 21.1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi KD-Z, KD-L, KD-D oraz poprzez istniejące drogi przylegające do granic obszaru objętego planem miejscowym.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-L, 4KD-L.

3. Ustala się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem 1KD-Z o szerokości zmiennej od 12 m do 21 m, zgodnie z załącznikiem graficznym.

4. Ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej:

- 1) teren 1KD-L o szerokości zmiennej od 15 m do 29,7 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) teren 2KD-L o szerokości zmiennej od 15 m do 24,8 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 3) teren 3KD-L o szerokości zmiennej od 0 m do 30 m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- 4) teren 4KD-L o szerokości zmiennej od 9,5 m do 18,1 m, zgodnie z załącznikiem graficznym.

5. Ustala się teren 1KD-D jako teren drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości zmiennej od 10 m do 20 m, zgodnie z załącznikiem graficznym.

6. Na terenach oznaczonych symbolami literowymi KD-Z, KD-L, KD-D dopuszcza się lokalizację, urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych.

7. Na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się minimalną szerokość pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

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

8. 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 12,5 m x 12,5 m.

9. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów wliczając miejsca w garażach:
 - a) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla terenu 1U - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla terenów 1Up, 2Up - 1 miejsce na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej usług publicznych,
 - d) dla terenów 1P/U, 2P/U - 1 miejsce na 4 zatrudnionych;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 300 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

§ 22.1. 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;
- 4) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;
- 5) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, 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 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

§ 23. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego ustala się w wysokości 20%.

Rozdział 10

Ustalenia końcowe

§ 24. 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.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Rzgowie