Uchwała Nr …………………

Rady Miejskiej w Rzgowie

z dnia ………………………...

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Huta Wiskicka-Tadzin

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 2021 r. poz. 741), w związku z Uchwałą Nr LIX/467/2018 z dnia 26 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Huta Wiskicka-Tadzin oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, przyjętego Uchwałą Nr XXIII/218/2020 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 22 kwietnia 2020 roku,

Rada Miejska w Rzgowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Huta Wiskicka-Tadzin, zwany dalej planem.
   1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
      1. rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
      2. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
      3. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
      4. dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.
2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.
3. 1. W planie ustala się:
   * 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 krajobrazu;
     5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
     6. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
     7. 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;
     8. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
     9. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
     10. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
     11. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
     12. granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
     13. sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
     14. minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
   1. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:
      1. zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
      2. granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;
      3. granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
      4. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
      5. sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   * 1. **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
     2. **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
     3. **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
     4. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie do 1,5 m balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
     5. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
     6. **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi.
5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   * 1. granica obszaru objętego planem;
     2. linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
     3. nieprzekraczalna linia zabudowy;
     4. przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
        1. MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
        2. U – teren zabudowy usługowej,
        3. UMN – teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
        4. R – tereny rolnicze,
        5. WS – tereny wód powierzchniowych,
        6. WSr – tereny wód powierzchniowych – rowy melioracyjne,
        7. KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
        8. KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
        9. KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
        10. KDW – tereny dróg wewnętrznych.
     5. zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
     6. granica strefy ochrony konserwatorskiej-archeologicznej.
   1. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:
   * 1. kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
     2. minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
     3. zakaz kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych na sąsiednie działki budowlane.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
   * 1. obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
        1. MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
        2. UMN – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
     2. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
     3. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz z wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U;
     4. zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
     5. położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych: GZWP 401 Niecka Łódzka, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia niniejszej uchwały;
     6. nakaz zapewnienia dostępu do wód powierzchniowych oznaczonych symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 1WSr, 2WSr zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się, w strefie ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
   * 1. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
     2. w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
        1. nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b;
        2. dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich przebudowy i nadbudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
        3. jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 20 m;
     3. w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
        1. sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
        2. liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
           + dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
           + dla zabudowy zagrodowej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
           + dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 40 m2 powierzchni użytkowej obiektu;
        3. dla budynków nie wymienionych w lit. b – minimum 1 miejsce do parkowania na 40 m2 powierzchni użytkowej obiektu,
        4. minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla każdego terenu 1U, 1UMN– 1 stanowisko.
5. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wskazuje się:
   * 1. obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q=1%, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych w zakresie prawa wodnego;
     2. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych w zakresie prawa wodnego;
     3. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych w zakresie prawa wodnego.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
   * 1. w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
     2. minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
     3. kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 80° do 100°;
     4. parametry nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania, powiększania istniejących działek (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone niniejszą uchwałą) oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.
7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
   * 1. układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD;
     2. powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogę powiatową oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ, która częściowo zlokalizowana jest w obszarze objętym planem;
     3. dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
     4. dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
     5. minimalna szerokość dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów – 6,0 m wraz z placami manewrowymi o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
   * 1. możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
     2. dopuszczenie budowy obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w terenach przeznaczonych pod zabudowę, pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a nieprzekraczalną linią zabudowy;
     3. w zakresie zaopatrzenia w wodę:
        1. zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej oraz studni,
        2. przy realizacji sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
     4. w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
        1. odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
        2. dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
     5. w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
        1. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,
        2. dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
     6. w zakresie zaopatrzenia w gaz:
        1. zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
        2. dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
     7. w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
        1. zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
        2. dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,
        3. dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. d,
        4. zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
     8. w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
        1. ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z obowiązkiem stosowania instalacji lub urządzeń (kotłów) spełniających graniczne wartości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi, w których stosuje się paliwa, spełniające wymogi przepisów odrębnych,
        2. dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c,
        3. zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
     9. w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
     10. prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.
9. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:
   * 1. 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, U, UMN;
     2. dla pozostałych terenów nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu.
10. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL i KDD.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN i 5MN** ustala się:
   * 1. przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej;
     2. dopuszczenie lokalizowania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
     3. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
        1. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
        2. udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
        3. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,5 dla działki budowlanej,
        4. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
        5. wysokość budynków:
           + dla budynków mieszkalnych do 10,0 m,
           + dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,
        6. zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej;
        7. ukształtowanie połaci dachowych:
           + budynków mieszkalnych: dachy płaskie, jednospadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
           + budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;
     4. w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
        1. powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m2,
        2. szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m, za wyjątkiem frontów przyległych do placów do zawracania;
     5. powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²,
     6. w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa z drogi oznaczonej symbolem 1KDL.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MN,** **4MN i 6MN** ustala się:
   * 1. przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej;
     2. dopuszczenie lokalizowania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
     3. dopuszczenie utrzymania istniejących budynków w zabudowie zagrodowej polegającej na ich przebudowie lub remoncie z zakazem realizacji nowych;
     4. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
        1. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
        2. udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
        3. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,5 dla działki budowlanej,
        4. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
        5. wysokość budynków:
           + dla budynków mieszkalnych do 10,0 m,
           + dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,
        6. zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej;
        7. ukształtowanie połaci dachowych:
           + budynków mieszkalnych: dachy płaskie, jednospadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
           + budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;
     5. w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
        1. powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m2,
        2. szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m, za wyjątkiem frontów przyległych do placów do zawracania;
     6. powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1200 m²,
     7. w zakresie obsługi komunikacyjnej:
        1. obsługę terenu 4MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDW, 2KDW,
        2. obsługę terenów 3MN, 6MN z drogi oznaczonej symbolem 1KDL.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:
   * 1. przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
     2. dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych;
     3. dopuszczenie lokalizowania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
     4. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
        1. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
        2. udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
        3. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
        4. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,04 dla działki budowlanej,
     5. wysokość budynków:
        + - dla budynków usługowych do 12,0 m,
          - dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,
        1. zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej;
        2. ukształtowanie połaci dachowych – płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 35°,
     6. w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
        1. powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m2,
        2. szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
     7. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m2;
     8. w zakresie obsługi komunikacyjnej:
        1. obsługa terenu oznaczonego symbolem 1U z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ i 1KDD,
        2. dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UMN** ustala się:
   * 1. przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej;
     2. dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych;
     3. dopuszczenie lokalizowania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
     4. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
        1. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
        2. udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
        3. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,5 dla działki budowlanej,
        4. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
        5. wysokość budynków:
           + dla budynków mieszkalnych i usługowych do 10,0 m,
           + dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,
        6. zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej;
        7. ukształtowanie połaci dachowych:
           + budynków mieszkalnych i usługowych: dachy płaskie, jednospadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
           + budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;
     5. w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
        1. powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m2,
        2. szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m, za wyjątkiem frontów przyległych do placów do zawracania;
     6. powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²,
     7. w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa z drogi oznaczonej symbolem 1KDL.
5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R** ustala się:
   * 1. przeznaczenie: tereny rolnicze;
     2. zakaz lokalizacji budynków.
6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS** ustala się:
   * 1. przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe;
     2. dopuszczenie lokalizowania przepustów i urządzeń wodnych;
     3. dopuszczenie lokalizowania zieleni naturalnej, przejść i dojazdów;
     4. zachowanie, rozbudowę, przebudowę urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WSr, 2WSr** ustala się:
   * 1. przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe – rowy melioracyjne;
     2. dopuszczenie lokalizowania przepustów i urządzeń wodnych;
     3. zachowanie, rozbudowę, przebudowę urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Oznaczenie terenu | Przeznaczenie terenu | Zasady zagospodarowania | Informacje |
| 1. | 1KDZ | droga publiczna klasy zbiorczej | w granicach obszaru objętego planem znajduje się fragment drogi,  szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 4,0 m do 10,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań | istniejąca droga powiatowa |
| 2. | 1KDL | droga publiczna klasy lokalnej | szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 12,0 m do 16,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań | istniejąca droga gminna |
| 3. | 1KDD | droga publiczna klasy dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m | projektowana droga gminna |
| 4. | 1KDW | droga wewnętrzna | szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6,0 m | istniejąca droga |
| 5. | 2KDW | droga wewnętrzna | szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań | istniejąca droga |

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.