

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE**  
**z dnia ..... roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Gadka gmina Rzgów rejon ul. Czartoryskiego, ul. Laskowej, ul. Śniadeckiego, granica cmentarza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą nr XXXVI/351/2021 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Gadka gmina Rzgów rejon ul. Czartoryskiego, ul. Laskowej, ul. Śniadeckiego, granica cmentarza, zmienioną uchwałą nr LV/567/2022 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 grudnia 2022 r. zmieniającą uchwałę nr XXXVI/351/2021 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Gadka gmina Rzgów rejon ul. Czartoryskiego, ul. Laskowej, ul. Śniadeckiego, granica cmentarza, stwierdzając że nie narusza on ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Gadka gmina Rzgów rejon ul. Czartoryskiego, ul. Laskowej, ul. Śniadeckiego, granica cmentarza, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składają się rysunki 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 do uchwały.

**§ 2.1.** Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr XXXVI/351/2021 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Gadka gmina Rzgów rejon ul. Czartoryskiego, ul. Laskowej, ul. Śniadeckiego, granica cmentarza, zmienioną uchwałą nr LV/567/2022 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 grudnia 2022 r. zmieniającą uchwałę nr XXXVI/351/2021 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Gadka gmina Rzgów rejon ul. Czartoryskiego, ul. Laskowej, ul. Śniadeckiego, granica cmentarza.

**2.** Granice obszaru objętego planem 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) 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;

- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego.

**2.** Z uwagi na brak występowania problematyki plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) 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, 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.

**§ 4.1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granica administracyjna Gminy Rzgów;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) objęty ochroną historyczny cmentarz wojskowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego cmentarza wojskowego;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 8) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 9) strefa izolacyjna;
- 10) działka, które bez udziału działki sąsiedniej w zakresie dostępu do drogi publicznej nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej;
- 11) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 12) symbole przeznaczenia terenu.

**2.** Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 5.** Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem literowym MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem literowym MN/U;
- 3) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie ogrodniczym oznaczony symbolem literowym RMo;
- 4) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem literowym P/U;
- 5) teren cmentarza oznaczony symbolem literowym ZC;

- 6) teren historycznego cmentarza wojskowego oznaczony symbolem literowym ZCh;
- 7) teren zieleni oznaczony symbolem literowym Z;
- 8) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczony symbolem literowym E;
- 9) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem literowym KDGP;
- 10) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem literowym KDZ;
- 11) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem literowym KDL;
- 12) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem literowym KDD;
- 13) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem literowym KDW.

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

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 4) 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 najniższej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższego punktu tego obiektu;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym;
- 6) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z prowadzoną działalnością niebędącą produkcją, służącą zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi;
- 7) obiektach produkcyjnych, składach i magazynach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane o funkcji produkcyjnej, składowej, magazynowej, biura i pomieszczenia socjalne oraz inne obiekty budowlane związane z prowadzoną działalnością produkcyjną i magazynowo - składową;
- 8) strefie izolacyjnej – należy przez to rozumieć obszar do zagospodarowania jako powierzchnia biologicznie czynna, wraz z krzewami i drzewami gatunków rodzimych, w tym również drzew i krzewów zimozielonych;
- 9) badaniach archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego – 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 zmian charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

**2.** Pozostałe pojęcia 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.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej.

## **Rozdział 2**

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

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

2. Ustala się teren historycznego cmentarza wojskowego oznaczonego symbolem 1ZCh wymagającego rewaloryzacji z uwzględnieniem wymagań z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków.

5. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania części budynków istniejących przed wejściem w życie planu znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich części budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku drogi od której nieprzekraczalna linia zabudowy jest wyznaczona.

6. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu o kształcie i nachyleniu dachu innym niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu.

7. 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, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub dokonania podziału po linii rozgraniczających.

8. Na rysunku planu wskazano działki, które bez udziału działki sąsiedniej w zakresie dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej.

## **Rozdział 3**

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

§ 8.1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 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, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

2. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym RMo jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Na obszarze planu występują urządzenia wodne 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 z zakresu prawa wodnego.

4. Zmiany stosunków gruntowo-wodnych nie mogą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

5. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka.

6. Na terenie 1ZCh znajduje się pomnik przyrody w postaci pojedynczego drzewa, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

§ 9.1. Obejmuje się ochroną historyczny cmentarz wojskowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków dla którego ustala się:

- 1) zachowanie historycznego układu i rozplanowania alejek wraz z ochroną istniejącego drzewostanu;
- 2) zachowanie minimum 80% powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) możliwość lokalizacji wyłącznie obiektów i budowli oraz infrastruktury technicznej związanej z cmentarzem.

2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego cmentarza w której obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych wyższych niż 6 metrów za wyjątkiem budynków kościoła lub kaplic dla których obowiązuje wysokość nie większa niż 12 m;
- 2) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym;
- 3) zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

3. Oznacza się na rysunku planu stanowiska archeologiczne będące zabytkiem archeologicznym.

4. Na obszarze lokalizacji zabytków archeologicznych przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w której, poza granicami zabytku archeologicznego, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 6**

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

§ 10. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MN, MN/U, P/U, E należy przyjmować jak dla minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - b) dla terenów 1ZC, 1ZCh nie mniejsza niż 50 000 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenu 1Z nie mniejsza niż 1 000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 18 m;

- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od  $40^{\circ}$  do  $140^{\circ}$ .

## **Rozdział 7**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 11.1.** W strefach sanitarnych od cmentarza w odległości do 150 m od terenu cmentarza obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych, w tym zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności i studni.

**2.** Część obszaru planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Łódź, w których obowiązują ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa.

**3.** Ograniczenie wysokości, o którym mowa w ust. 2 obejmuje również kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia umieszczane na obiekcie.

**4.** W zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Łódź obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, wynikający z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa.

**5.** Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia 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.

**6.** W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej średniego napięcia zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje.

**7.** Oznacza się na rysunku planu istniejące gazociągi średniego ciśnienia wybudowane po 12 grudnia 2001 r. wraz ze strefami kontrolowanymi o szerokości 1,0 metra w granicach których szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów określają przepisy odrębne z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania.

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 12.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**2.** W granicach terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, budynków mieszkalno-usługowych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

**3.** Zakaz lokalizacji na działce budowlanej wyłącznie zabudowy usługowej.

**4.** Powierzchnia użytkowa usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

**5.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 10 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do  $45^{\circ}$ ,

- 8) pokrycie dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż  $10^{\circ}$  w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 600 m<sup>2</sup>.

**§ 13.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **4MN/U** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

2. W granicach terenów 1MN/U, 2MN/U, 4MN/U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, budynków mieszkalno-usługowych, garaży, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy jednorodzinnej – 40%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 10 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do  $45^{\circ}$ ,
- 9) pokrycie dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż  $10^{\circ}$  w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 600 m<sup>2</sup>.

**§ 14.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **3MN/U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 3MN/U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, budynków mieszkalno-usługowych, garaży, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy jednorodzinnej – 40%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 12 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do  $45^{\circ}$ ,
- 9) pokrycie dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż  $10^{\circ}$  w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 600 m<sup>2</sup>.

**§ 15.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1RMo** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie ogrodniczym.

2. W granicach terenu 1RMo ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, budowli rolniczych, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, szklarni, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

**3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>0</sup>;
- 7) pokrycie dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 10<sup>0</sup> w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

**§ 16.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1P/U** ustala się przeznaczenie jako teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

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

**3.** Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

**5.** W strefie izolacyjnej dopuszcza się lokalizację ogrodzeń oraz podziemnej lub nadziemnej infrastruktury technicznej, która umożliwi zagospodarowanie strefy, jako powierzchni biologicznie czynnej.

**6.** Dopuszcza się przerwanie strefy izolacyjnej zlokalizowanej wzdłuż terenu 1KDZ w celu lokalizacji wjazdów i wejść na działkę.

**7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 2,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>0</sup>;
- 7) pokrycie dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 10<sup>0</sup> w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

**8.** Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m<sup>2</sup>.

**9.** Obsługa komunikacyjna terenu za pomocą drogi 1KDZ, 10KDD lub poprzez istniejącą drogę powiatową.

**§ 17.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZC** ustala się przeznaczenie jako teren cmentarza.

**2.** W granicach terenu 1ZC ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych związanych z obsługą i funkcjonowaniem cmentarza, w tym zabudowy usługowej, wiat, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

**3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0001 do 0,05;



- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 5 – 5,5 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków kościoła lub kaplic – 12 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>0</sup>;
- 8) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

**§ 18.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZCh** ustala się przeznaczenie jako teren historycznego cmentarza wojennego.

**2.** W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji wyłącznie budowli związanych z miejscem pamięci, pomników, masztów, tablic pamiątkowych lub informacyjnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanej z cmentarzem.

**3.** Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki budowlanej.

**4.** Maksymalna wysokość zabudowy – 6 m.

**5.** Dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>0</sup>.

**§ 19.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1Z** ustala się przeznaczenie jako teren zieleni.

**2.** Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń infrastruktury technicznej niebędących budynkami.

**3.** Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej.

**§ 20.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1E** ustala się przeznaczenie jako teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyczna.

**2.** W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji elektroenergetycznych urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń infrastruktury technicznej innych niż elektroenergetyczne, urządzeń wodnych.

**3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>0</sup>;
- 7) pokrycie głównych połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

**4.** Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 200 m<sup>2</sup>.

**§ 21.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **2E** ustala się przeznaczenie jako teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyczna.

**2.** W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji elektroenergetycznych urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń infrastruktury technicznej innych niż elektroenergetyczne, urządzeń wodnych.

**3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>0</sup>;
- 7) pokrycie głównych połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 30 m<sup>2</sup>.

§ 22.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDGP** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.

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

§ 23.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie jako tereny drogi publicznej klasy zbiorczej.

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

§ 24.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej klasy lokalnej.

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

§ 25.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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

§ 26.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg wewnętrznych.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia w zakresie komunikacji**

§ 27.1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDP oraz poprzez istniejące drogi publiczne graniczące z obszarem planu.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KDGP, 1KDZ, 1KDL, 5KDL oraz poprzez drogi gminne i powiatowe bezpośrednio graniczące z obszarem planu.

3. Ustala się teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem 1KDGP o szerokości zmiennej od 3,1 m do 13,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu stanowiący poszerzenie istniejącej drogi krajowej.

4. Ustala się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ o szerokości zmiennej od 10,3 m do 44,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej:

- 1) teren 1KDL o szerokości zmiennej od 10,0 m do 23,6 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDL o szerokości zmiennej od 12,0 m do 35,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDL o szerokości zmiennej od 12,0 m do 22,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren 4KDL o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren 5KDL o szerokości zmiennej od 6,0 m do 13,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**6. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:**

- 1) teren 1KDD o szerokości zmiennej od 9,0 m do 23,6 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDD o szerokości zmiennej od 5,0 m do 10,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDD o szerokości zmiennej od 4,0 m do 10,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren 4KDD o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren 5KDD o szerokości zmiennej od 6,0 m do 12,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) teren 6KDD o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) teren 7KDD o szerokości zmiennej od 5,0 m do 17,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) teren 8KDD o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) teren 9KDD o szerokości zmiennej od 5,0 m do 13,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) teren 10KDD o szerokości zmiennej od 10,0 m do 14,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**7. Ustala się tereny dróg wewnętrznych:**

- 11) teren 1KDW o szerokości 4,5 w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) teren 2KDW o szerokości od 0 m do 6,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**8. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:**

- 1) 6 m do nie więcej niż czterech działek budowlanych;
- 2) 8 m do więcej niż czterech działek budowlanych.

**9. Na końcach ślepo zakończonych dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, obsługujących komunikacyjnie więcej niż pięć działek należy zapewnić plac do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.**

**10. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:**

- 1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla lokali mieszkalnych w budynkach usługowo-mieszkalnych nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
  - c) dla biur nie mniej niż 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
  - d) dla obiektów handlowych nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - e) dla gastronomii nie mniej niż 1 miejsce na 4 miejsca konsumenckie,
  - f) dla pozostałych usług nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) dla obiektów produkcyjnych nie mniej niż 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
  - h) dla terenu 1ZC nie mniej niż 1 miejsce na 10 arów cmentarza,

- i) dla pozostałych obiektów nie ustala się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 100 m<sup>2</sup> należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

11. Ustala się obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach i w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu.

## **Rozdział 10**

### **Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej**

**§ 28.1.** Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i planowany 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 sieci wodociągowej;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 3) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się możliwość lokalizacji i wykorzystywania indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zagospodarowywania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość wykorzystywania wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się 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 spełniających przepisy odrębne i normy w zakresie emisji spalin oraz z odnawialnych źródeł energii, 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. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

11. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW z zastrzeżeniem ust. 12.

12. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy nie większej niż 2 kW będące inwestycją celu publicznego.

13. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 11**

### **Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego**

§ 29. Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 10%.

## **Rozdział 12**

### **Ustalenia końcowe**

§ 30. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Starowa Góra – zachód i części wsi Stara Gadka, przyjętego uchwałą Nr XXIX/240/2001 Rady Gminy Rzgów z dnia 24 października 2001 roku.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Rzgowie