

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE

z dnia

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części m. Rzgowa (działki o nr ewid. 892, 893, 894, 895/1, 895/2, 896/1, 896/2, 897/1, 897/2, 1202, 1203, 1204, 1205/2, 1205/1, 1166, 1165, 1164, 1163, 1162, 1161, 2179/1, 2179/2, 2179/3, 2179/4, 2179/5, 2179/6, 2180, 2181, część działki nr 898 i 1201).

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz 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, 572, 1463), oraz w związku z uchwałą Nr XLVII/382/2018 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części m. Rzgowa (działki o nr ewid. 892, 893, 894, 895/1, 895/2, 896/1, 896/2, 897/1, 897/2, 1202, 1203, 1204, 1205/2, 1205/1, 1166, 1165, 1164, 1163, 1162, 1161, 2179/1, 2179/2, 2179/3, 2179/4, 2179/5, 2179/6, 2180, 2181, część działki nr 898 i 1201), po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów” przyjętego Uchwałą Nr VI/61/2019 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 marca 2019 r., zmienionego Uchwałą Nr LXV/642/2023 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2023r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów uchwała się, co następuje:

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1.1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla części m. Rzgowa (działki o nr ewid. 892, 893, 894, 895/1, 895/2, 896/1, 896/2, 897/1, 897/2, 1202, 1203, 1204, 1205/2, 1205/1, 1166, 1165, 1164, 1163, 1162, 1161, 2179/1, 2179/2, 2179/3, 2179/4, 2179/5, 2179/6, 2180, 2181, część działki nr 898 i 1201), zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem wyznaczone są na rysunku planu.

§2. Dla obszaru objętego planem 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 10⁰;
- 2) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię graniczną sytuowania nadziemnych kondygnacji budynków, wiat i altan; dopuszcza się przekroczenie tej linii o elementy wystroju architektonicznego, elementy na stałe związane z konstrukcją budynku na odległość do 1,0 m;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysach zewnętrznych, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów takich jak: schody i pochylnie zewnętrzne, tarasy naziemne, rampy zewnętrzne, daszki, okapy dachowe, występy dachowe, podziemne części budynków, studzienki piwniczne;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczony symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery jego przeznaczenie;
- 7) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (wszystkich kondygnacji nadziemnych) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej;

- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć ustalony w planie pionowy wymiar obiektu budowlanego wskazany w metrach, liczony od najniższego poziomu terenu, na którym posadowiony jest obiekt budowlany do najwyższego punktu pokrycia dachu lub attyki (bez kominów i innych elementów wyposażenia technicznego);
- 9) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania, w tym funkcji zabudowy i wykorzystania terenu, określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów, wskazując odpowiednio:
 - a) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej lub terenie, i obejmuje nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy działki budowlanej i/lub powierzchni użytkowej budynków na niej zlokalizowanych
 - b) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej lub terenie i i obejmuje nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki budowlanej i/lub powierzchni użytkowej budynków na niej zlokalizowanych.

§4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RM;
- 3) teren produkcji rolniczej, oznaczony na rysunku planu symbolem RP;
- 4) teren rolnicze – grunty orne i tereny upraw, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 5) tereny rolnicze - łąki i pastwiska, oznaczone na rysunku planu symbolem RŁ;
- 6) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZI;
- 7) teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL;
- 8) teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem KDD.

§5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) strefa ochrony ekspozycji Miasta Rzgowa;
- 6) strefa ochronna od wodociągu magistralnego Ø1200;
- 7) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 8) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia wysokie - 10%;
- 9) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia średnie - 1%;
- 10) tereny zmeliorowane,
- 11) granica obszaru przeznaczonego na lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kw wraz ze strefą ochronną,
- 12) linie wymiarowe.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 są oznaczeniami informacyjnymi.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów ustala się obowiązek zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie oraz kształtowania zabudowy w oparciu o parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone dla każdego terenu;
- 2) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) nakazuje się sytuowanie budynków zgodnie z ustaleniami planu, liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) dla budynków lub ich części, zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, dopuszcza się wyłącznie przebudowę na zasadach określonych w planie,
 - c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych pod warunkiem ich zgodności z ustaleniami terenu, na którym są realizowane. Wymóg zgodności z ustaleniami planu dla danego terenu nie dotyczy obiektów związanych z prowadzeniem robót budowlanych;

§7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji oraz infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
 - a) chowu i hodowli w terenie 1RP zwierząt, z uwzględnieniem ustaleń §18 ust 2 pkt 3,
 - b) inwestycji z zakresu telekomunikacji, infrastruktury technicznej i drogowej,
 - c) zabudowy systemami fotowoltaicznymi,
 - d) urządzeń wodnych oraz parkingów samochodowych;
- 3) zakazuje się chowu i hodowli norek;
- 4) w budynkach przeznaczonych do chowu i hodowli zwierząt ustala się nakaz stosowania systemu oczyszczania powietrza, mającego na celu redukcję uciążliwości odrowych oraz emisji pyłów;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 6) obowiązek zachowania z dopuszczeniem przebudowy istniejących urządzeń wodnych, w tym melioracji, w przypadku ich przebudowy należy zachować drożność całego systemu, właściwy stan techniczny i zapewnić prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i wykonywania prac mogących pogorszyć stosunki wodne na gruntach sąsiednich;
- 8) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób umożliwiający wykorzystanie ich na miejscu oraz odprowadzenie do gruntu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 9) ustala się obowiązek zachowania poziomu hałasu w środowisku określonego w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska:
 - a) tereny MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) pozostałe tereny nie są normowane akustycznie;
- 10) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

§8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) Ustala się strefę ochrony ekspozycji miasta Rzgowa, wskazaną graficznie na rysunku planu, w której obowiązuje:
 - a) zakaz wprowadzania nasadzeń, których naturalna wysokość przekracza 12m,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości powyżej 4m;

§9. Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 1KDD;
- 2) dla przestrzeni publicznych ustala się stosowanie jednorodnych nawierzchni dla chodników i ciągów pieszych;
- 3) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, w szczególności poprzez ukształtowanie nawierzchni i stosowanie rozwiązań materiałowych umożliwiających przemieszczanie się osobom z ograniczeniami ruchowymi w obrębie wszystkich ciągów komunikacji pieszej oraz korzystanie z obiektów i urządzeń stanowiących użytkowe wyposażenie przestrzeni.

§10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 4) teren objęty planem położony jest w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%, na których ustala się:
 - a) zakaz zmiany ukształtowania terenów,
 - b) zakaz zagospodarowania ograniczającego naturalny spływ wód w kierunku rzeki Ner,

- c) uwzględnienia zakazów wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka; zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu prawa geologicznego i prawa wodnego.

§11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w planie nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości określono w Rozdziale III niniejszej uchwały.

§12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV:
 - a) szerokość strefy 36,0 m, tj. 18 m na każdą stronę od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w strefie ograniczonego użytkowania obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - c) w strefie ograniczonego użytkowania obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 2) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV w przypadku przebudowy dopuszcza się:
 - a) zastosowanie linii kablowych układanych w gruncie,
 - b) zastosowanie linii napowietrznej, pod warunkiem, że nie spowoduje zmiany przebiegu i zwiększenia zasięgu ustalonej strefy ograniczonego użytkowania od tej linii;
- 3) w przypadku likwidacji sieci uzbrojenia terenu, o których mowa w pkt 1, zakazy dotyczące stref ograniczonego użytkowania przestają obowiązywać;
- 4) ustala się strefę ograniczonego użytkowania wodociągu magistralnego Ø 1200:
 - a) szerokość strefy 20,0 m, tj. 10 m na każdą stronę od osi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w strefie ograniczonego użytkowania obowiązuje zakaz lokalizacji budowli wymagających fundamentowania;

§13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę gminną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL – ulica Nadrzeczna oraz drogę 1KDD – ulica Wschodnia;
- 2) ustala się zachowanie istniejącego systemu dróg publicznych z możliwością przebudowy i rozbudowy we wskazanych na rysunku planu liniach rozgraniczających tych dróg;
- 3) wymagania dotyczące sposobu zagospodarowania dróg określono w Rozdziale III;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania realizowanych w ramach działki budowlanej, przy czym miejsca do parkowania dla nowej zabudowy nie mogą pomniejszać liczny miejsc do parkowania dla istniejącej zabudowy, zgodnie z przepisami Rozdziału III niniejszej uchwały;
- 5) obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy uwzględnieniu przepisów niniejszej uchwały określonych w Rozdziale III.

§14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej obszaru planu z układem sieci miejskich realizowane poprzez ich budowę i rozbudowę;
- 2) dopuszcza się podział działek dla obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej; dla wydzielenia tych działek nie obowiązują wielkości działek określone w Rozdziale III;
- 3) dopuszcza się przebudowę i budowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem z zachowaniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) w zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW ustala się:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) ustala się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wyłącznie w granicach wyznaczonych na rysunku planu,
 - c) strefę ochronną, której granica pokrywa się z granicą obszaru, o którym mowa w ppkt. b);
 - d) w strefie o której mowa w ppkt. c) ustala się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - e) ustala się maksymalną wysokość urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW do 5.0m;

§15. Ustala się następującą wysokość jednorazowej opłaty określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, która wynosi:

- 1) 30% dla terenów MN, RM, RP;
- 2) dla pozostałych terenów nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa oraz towarzyszące jej budynki gospodarcze i garaże, wiaty, altany, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, budowle związane z funkcją podstawową.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) zakaz lokalizacji usług jako jedyne go sposobu zagospodarowania działki budowlanej;
 - 2) zakaz sytuowania budynków i wiat w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi budowlanymi;
 - 3) obowiązuje realizacja funkcji mieszkaniowej jednocześnie bądź wyprzedzająco do funkcji usługowej;
 - 4) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej – 900m²;
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,7;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) obowiązuje zapewnienie ilości miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde pełne 50 m² powierzchni usługowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania,
 - b) 1 miejsce do parkowania dla każdego lokalu mieszkalnego,
 - c) w przypadku lokalizacji na działce funkcji mieszkaniowej oraz usługowej ustala się wyznaczenie miejsc parkingowych odpowiednio dla każdej z funkcji,
 - d) na parkingach dla samochodów osobowych realizowanych na potrzeby zabudowy usługowej i liczących więcej niż 10 miejsc do parkowania, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) rodzaj dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązuje realizacja dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - b) dla pozostałych budynków obowiązuje realizacja dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się maksymalną wysokość do 11,0 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla pozostałych budynków, wiat i altan, ustala się wysokość do 7,0 m, lecz nie więcej niż jedna kondygnacja,
 - c) dla budowli, ustala się maksymalną wysokość do 11,0 m.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości;
 - 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości;
 - 3) ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia: 900 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu: 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 85°-95° lub równoległe do istniejących granic;
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) z drogi publicznej – drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL ;
 - 2) z drogi publicznej – drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.
6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Rozdziale IV.

§17.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM** – teren zabudowy zagrodowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – garaże, miejsca postojowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, budowle związane z funkcją podstawową.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) zakaz sytuowania budynków i wiat w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi budowlanymi,
 - 2) w terenie 1RM ustala się maksymalną łączną obsadę w budynkach inwentarskich poniżej 40 DJP.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,4;
 - 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na działce w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;
 - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - 5) rodzaj dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązuje realizacja dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° oraz dachów płaskich,
 - b) dla pozostałych budynków obowiązuje realizacja dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 45°, w tym dachów płaskich;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych ustala się maksymalną wysokość do 11,0m,
 - b) dla budynków inwentarskich ustala się maksymalną wysokość do 12,0m,
 - c) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat ustala się wysokość do 6,0 m,
 - d) dla budowli ustala się maksymalną wysokość do 12,0 m;
 - 7) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej – drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.
5. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Rozdziale IV.

§18.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RP** – teren produkcji rolniczej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – produkcja rolnicza w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych, urządzenia odnawialnych źródeł energii elektrycznej o mocy powyżej 100kW,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – garaże, budynki gospodarcze, wiaty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, budowle związane z funkcją podstawową, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca w ramach zabudowy zagrodowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nie dopuszcza się sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi budowlanymi,
 - 2) w terenie 1RP ustala się maksymalną łączną obsadę w budynkach inwentarskich poniżej 210 DJP,
 - 3) ustala się zakaz hodowli trzody chlewnej i drobiu kurzego,
 - 4) w granicach wskazanych na rysunku planu ustala się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, na warunkach określonych w §14 pkt. 4.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,001 do 0,4;
 - 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na działce w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania,
 - b) 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - c) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 10 miejsc do parkowania, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 5) dopuszcza się dowolne rozwiązania w zakresie geometrii i pokryć dachów wszystkich budynków;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych ustala się maksymalną wysokość do 11,0m,
 - b) budynków innych niż wymienione w ppkt) „a” i wiat ustala się maksymalną wysokość do 14,0 m,
 - c) dla budowli, z wyłączeniem wiat, ustala się wysokość do 18,0 m;
 - 7) nie ustala się rodzaju pokrycia dachów;
4. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
5. Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej - drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Rozdziale IV.

§19.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R**, **2R**, o następujących ustaleniach:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze – grunty orne i tereny upraw;
- 2) zakaz lokalizacji budynków,
- 3) w terenie 2R dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, na warunkach określonych w §14 pkt. 4.

§20.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RŁ**, o następujących ustaleniach:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze - łąki i pastwiska;
- 2) zakaz lokalizacji budynków,

- 3) obowiązuje uwzględnienie zakazów zawartych w §10 pkt 4 uchwały.

§21.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZI** o następujących ustaleniach:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna rozumiana jako pas zwartej zieleni wielopiętrowej, złożony z drzew i krzewów, niebędący lasem lub plantacją w rozumieniu przepisów odrębnych o lasach i ochronie przyrody, oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o różnym sposobie zagospodarowania
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 80%;
- 2) nakaz kształtowania zieleni w formie zwartej zieleni wielopiętrowej – niskiej, średniowysokiej i wysokiej, z minimum 40% udziałem roślinności zimozielonej;
- 3) wysokość budowli do 10,0 m.

4. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Rozdziale IV.

§22.1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** - teren dróg publicznych – droga lokalna.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 12,0m - 12,3m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe.

§23.1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** - teren dróg publicznych – droga dojazdowa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 9,0m do 9,4m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, przystanki oraz wiaty przystankowe.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§24. 1. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno – bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) w przypadku braku możliwości zaopatrzenia w wodę na zasadach określonych w pkt. 1) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań.

2. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków poprzez istniejące lub projektowane sieci do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych w szczególności z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
 - 2) w przypadku braku możliwości odprowadzania ścieków określonych w pkt. 1) dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych.
3. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach nieruchomości przez naturalną i wymuszoną retencję gruntu;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych poprzez zbiorowy system sieci kanalizacji deszczowej.
4. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
 - 2) dla nowo realizowanych odcinków sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie,
 - 3) dopuszczenie indywidualnych systemów zaopatrzenia w energię, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy:
 - a) nieprzekraczającej 100 kW w terenie 1RP i 1RM,
 - b) mocy mikroinstalacji, w pozostałych terenach;
 - 4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.
5. Ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez:
- a) przyłączenie do istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
 - b) rozwiązania indywidualne w tym zakresie;
6. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczających dopuszczalne normy;
 - 2) w zakresie wykorzystywania źródeł energii odnawialnej do zaopatrzenia w ciepło, dopuszcza się stosowanie rozwiązań wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną i energię geotermalną, w rozumieniu przepisów odrębnych.
7. W zakresie wyposażenia w infrastrukturę telekomunikacyjną dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych, zgodnie z ustaleniami planu, w szczególności z ustaleniami w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi.
8. W zakresie telekomunikacji ustala obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
9. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki odpadami.

ROZDZIAŁ V
USTALENIA KOŃCOWE

- §25. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i na stronie internetowej Miasta i Gminy Rzgów.
- §26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.