

**Projekt**

z dnia 18 marca 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XLVI/ /2022  
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE**

z dnia 30 marca 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, poz. 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXXVI/267/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Edukacyjnej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew, zmienioną uchwałą Nr XLII/333/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 25 października 2017 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego uchwały Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Edukacyjnej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, przyjętej Uchwałą Nr XXIII/218/2020 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 22 kwietnia 2020 roku, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Edukacyjnej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 1000 będący integralną częścią uchwały - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych - załącznik nr 4

§ 2. 1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr XLII/333/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 25 października 2017 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego uchwały Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Edukacyjnej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
- 9) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, granic terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

§ 4. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 6 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach od 1 do 5 oraz od 7 do 10 uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) granica administracyjna miasta;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) strefa izolacyjna;
- 7) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 8) symbole przeznaczenia terenu.

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

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

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

**§ 7. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 2) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub pomieszczenia, w których jest prowadzona działalność, służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi oraz obiekty i urządzenia towarzyszące tym usługom, hale wystawiennicze i targowe;
- 3) zabudowie usług publicznych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z nauką, oświatą, kulturą, zdrowiem i opieką społeczną, administracją publiczną, sportem i rekreacją;
- 4) obiektach produkcyjnych, składach i magazynach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane o funkcji produkcyjnej, składowej, magazynowej, w tym pomieszczenia biurowe i socjalne, obiekty przeładunkowe oraz inne obiekty budowlane związane z prowadzoną działalnością produkcyjną i magazynowo - składową;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na terenie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ustalonej linii rozgraniczającej lub granicy obszaru objętego planem miejscowym. Linia ta nie dotyczy budynków portierni i urządzeń infrastruktury technicznej dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;

- 6) strefie izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zieleni składający się z nasadzeń drzew i krzewów gatunków rodzimych, w tym również drzew i krzewów zimozielonych, o strukturze gatunkowej i przestrzennej optymalnej do pełnienia funkcji ochronnych przed pyłami, spalinami lub hałasem;
- 7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynku mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, jako wysokość mierzona od najniższej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższego punktu tego obiektu;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 8. 1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Ustala się obowiązek realizacji strefy izolacyjnej na terenach 1P/U i 2U.

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

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

## **Rozdział 3.**

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

§ 9. 1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej;
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych;
- 4) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

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

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów 1Up, 2Up jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

5. Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych, dla których ustala się obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 10. 1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy uwzględnić zasady i warunki określone w ust. 2, 3, 4.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1U, 2U - 600 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenów 1Up, 2Up - 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenu 1P/U - 5000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1U, 2U - 18 m;
- 2) dla terenów 1Up, 2Up - 25 m;
- 3) dla terenu 1P/U - 40 m.

4. Ustala się kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 11. 1. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń i utrzymywania drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynoszącej 6 m od osi linii.

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

#### **Rozdział 6.**

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

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 5MN ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 1MN, 2MN, 5MN ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych.

3. Zabudowę usługową należy realizować jako obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o funkcjach innych niż usługowe.

4. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 9 – 10 m;
- 9) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 10) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
  - b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 11) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

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

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

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

3. Zabudowę usługową należy realizować jako obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o funkcjach innych niż usługowe.

4. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

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

6. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub terenu wód powierzchniowych śródlądowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadle do bocznej granicy działki z tolerancją do 5°;
- 3) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 9 – 10 m;
- 9) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 10) dachy:
  - a) nowych budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 11) pokrycie dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m<sup>2</sup>.

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

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

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

3. Zabudowę usługową należy realizować jako obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o funkcjach innych niż usługowe.

4. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

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

6. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 9 – 10 m;
- 9) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 10) dachy:
  - a) nowych budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 11) pokrycie dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

4. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1%;



- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,9;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 7 m;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

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

**§ 16. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **2U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej.

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

3. Przy lokalizacji obiektów budowlanych nakazuje się realizację strefy izolacyjnej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 35%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 2,0;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m<sup>2</sup>.

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

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

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

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,1;

- 6) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,7;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 18.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2Up** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usług publicznych.

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

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

4. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej terenu wód powierzchniowych śródlądowych.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległe lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,7;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 19.** 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, budynków garażowych, 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. Dopuszcza się przerwanie strefy izolacyjnej w celu lokalizacji ogrodzeń, infrastruktury technicznej lub wjazdów i wejść na działkę.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5<sup>0</sup>;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,8;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 24 m;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30<sup>0</sup>;
- 9) pokrycie dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 10<sup>0</sup> w kolorach czerwonych, ceglastych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

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

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1WS** ustala się przeznaczenie jako teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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

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

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

**§ 23.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KD-L**, **2KD-L**, **3KD-L**, **4KD-L** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

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

**§ 24.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-D** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

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

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia w zakresie komunikacji**

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

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

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

4. Ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej:

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

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

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

7. Na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN ustala się minimalną szerokości pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

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

8. Na końcach ślepo zakończonych nowo wydzielanych dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu obsługujących komunikacyjnie więcej niż sześć działek w pasie drogowym drogi wewnętrznej należy zapewnić plac do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

9. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów wliczając miejsca w garażach:
  - a) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) dla terenów 1U, 2U - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) dla terenów 1Up, 2Up - 1 miejsce na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - d) dla terenu 1P/U - 1 miejsce na 4 zatrudnionych;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 300 m<sup>2</sup> należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

- 3) na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 26.** 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej oraz z projektowanej sieci wodociągowej po jej wybudowaniu;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość stosowania indywidualnych ujęć wody.

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

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 4) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;
- 5) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z sieci gazu przewodowego po jej wybudowaniu;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów oraz z odnawialnych źródeł energii.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

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

### **Rozdział 9.**

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

§ 27. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego ustala się w wysokości 10%.

### **Rozdział 10.**

#### **Ustalenia końcowe**

§ 28. W granicach obszaru objętego planem miejscowym tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, przyjętego uchwałą Nr XI/95/2003 Rady Gminy Rzgów z dnia 22 lipca 2003 roku;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego części wsi Rzgów, Gospodarz, Guzów i Babichy, przyjętego uchwałą Nr XIX/161/2004 Rady Gminy Rzgów z dnia 01 kwietnia 2004 roku.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Rzgowie

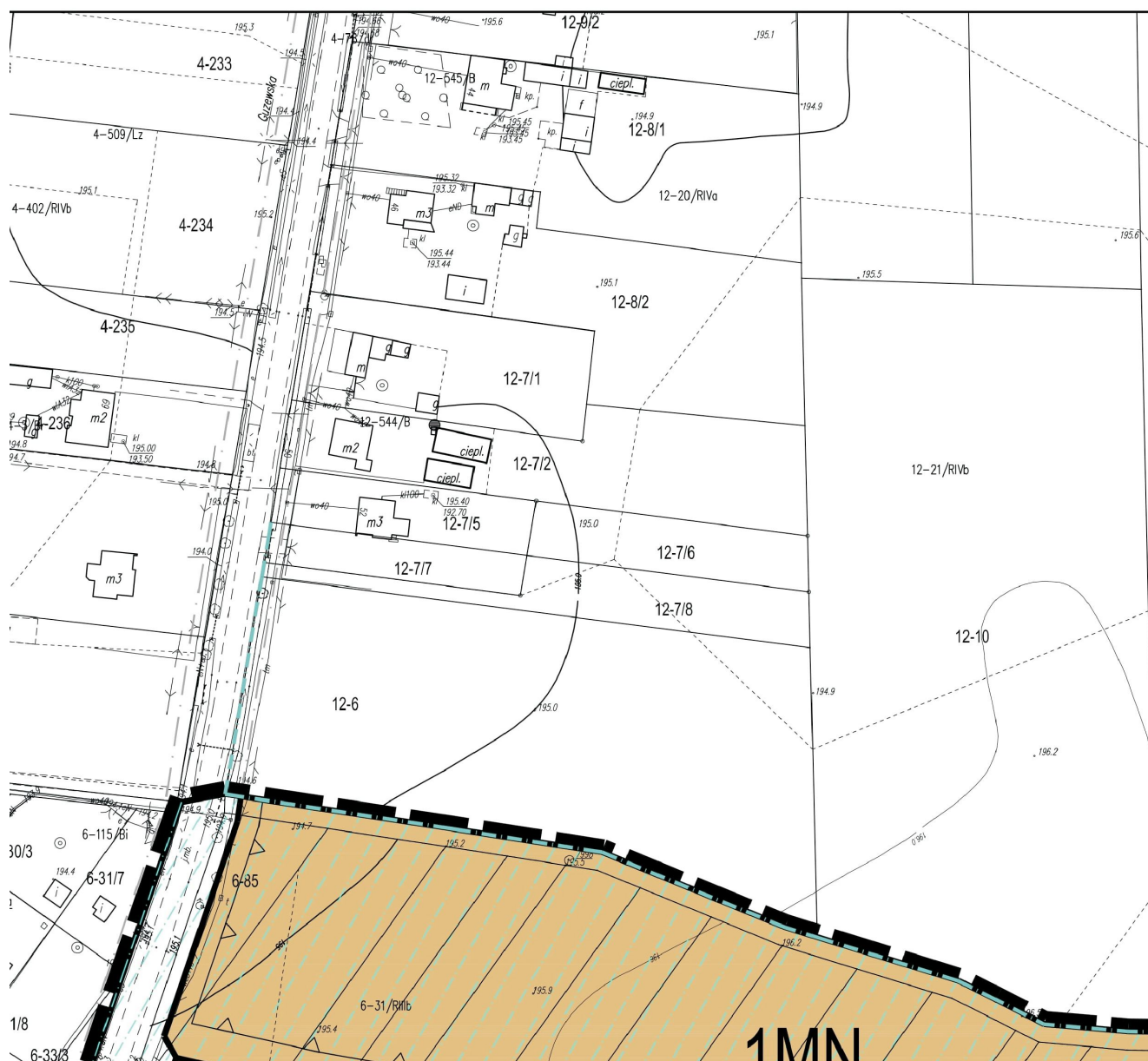
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVI/ /2022  
Rady Miejskiej w Rzgowie  
z dnia 30 marca 2022 r.







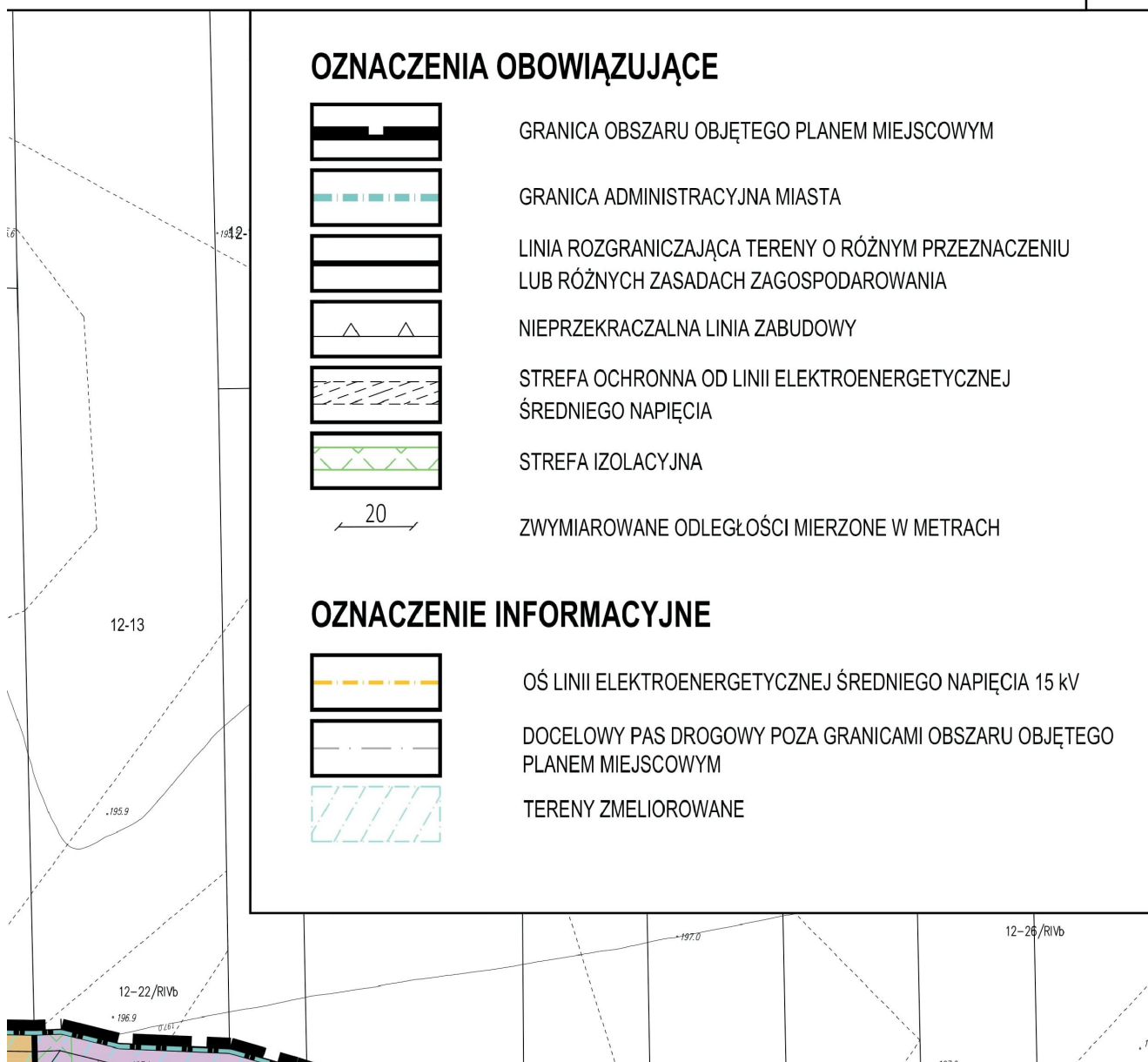
# RY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PI BUZEW-BABICHY REJON UL. EDUKACYJNEJ, DR (PRZEDŁUŻENIE UL. KRASICKIEGO), DROGA N



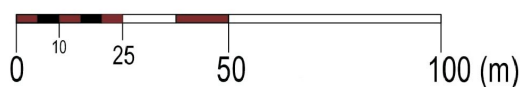
# PRZESTRZENNEGO

## ROGA PRZEZ WIEŚ GUZEW-BABICHY,

### NA GRANICY RZGOWA I WSI GUZEW

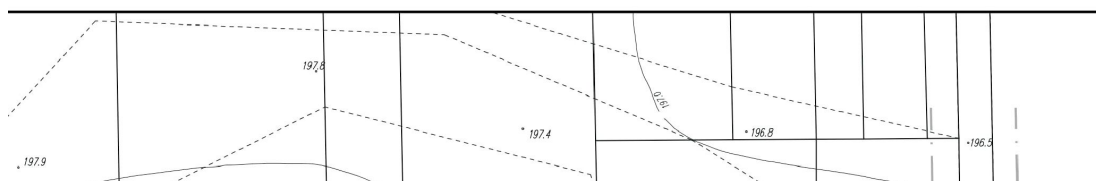


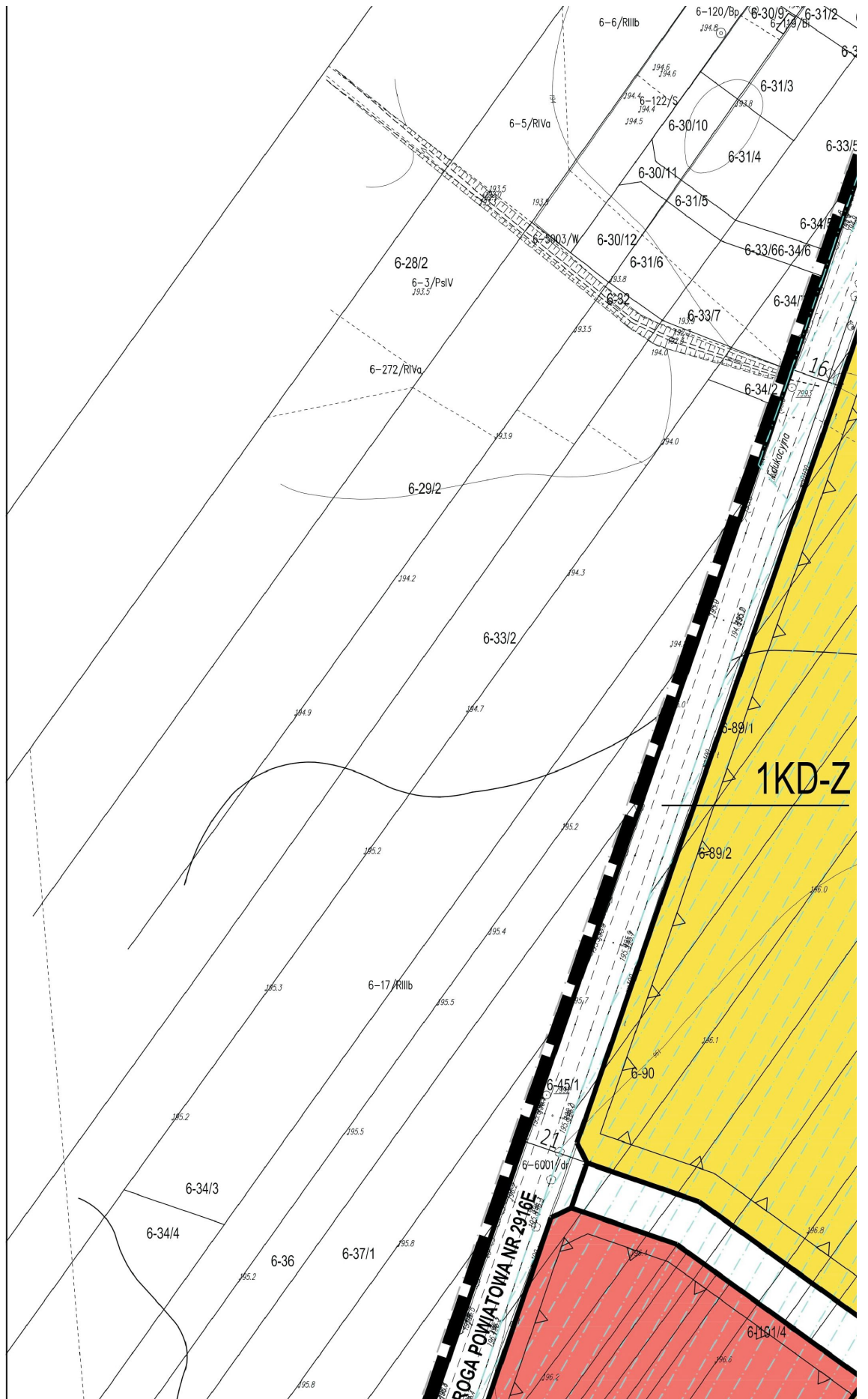
**SKALA 1:1 000**

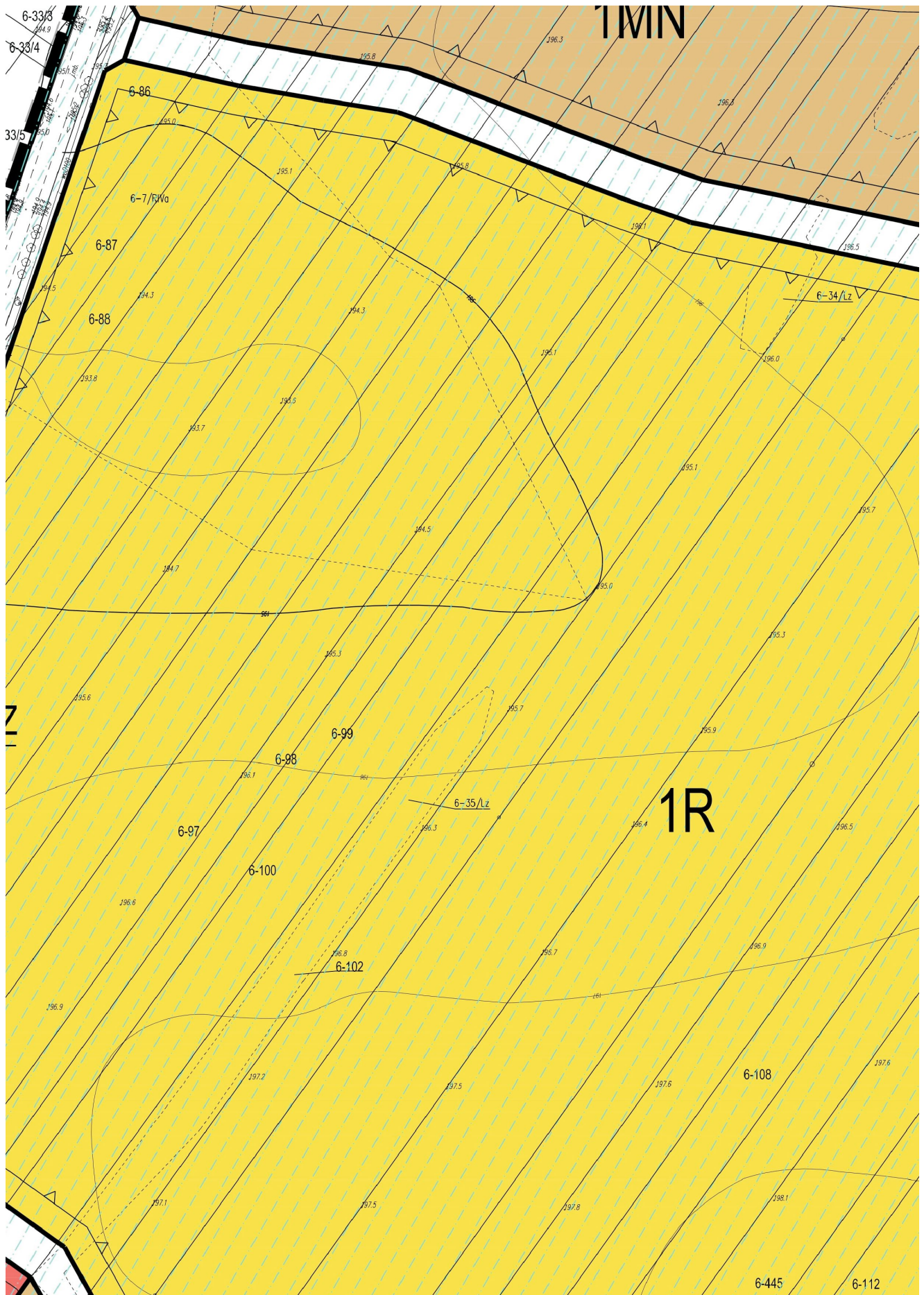


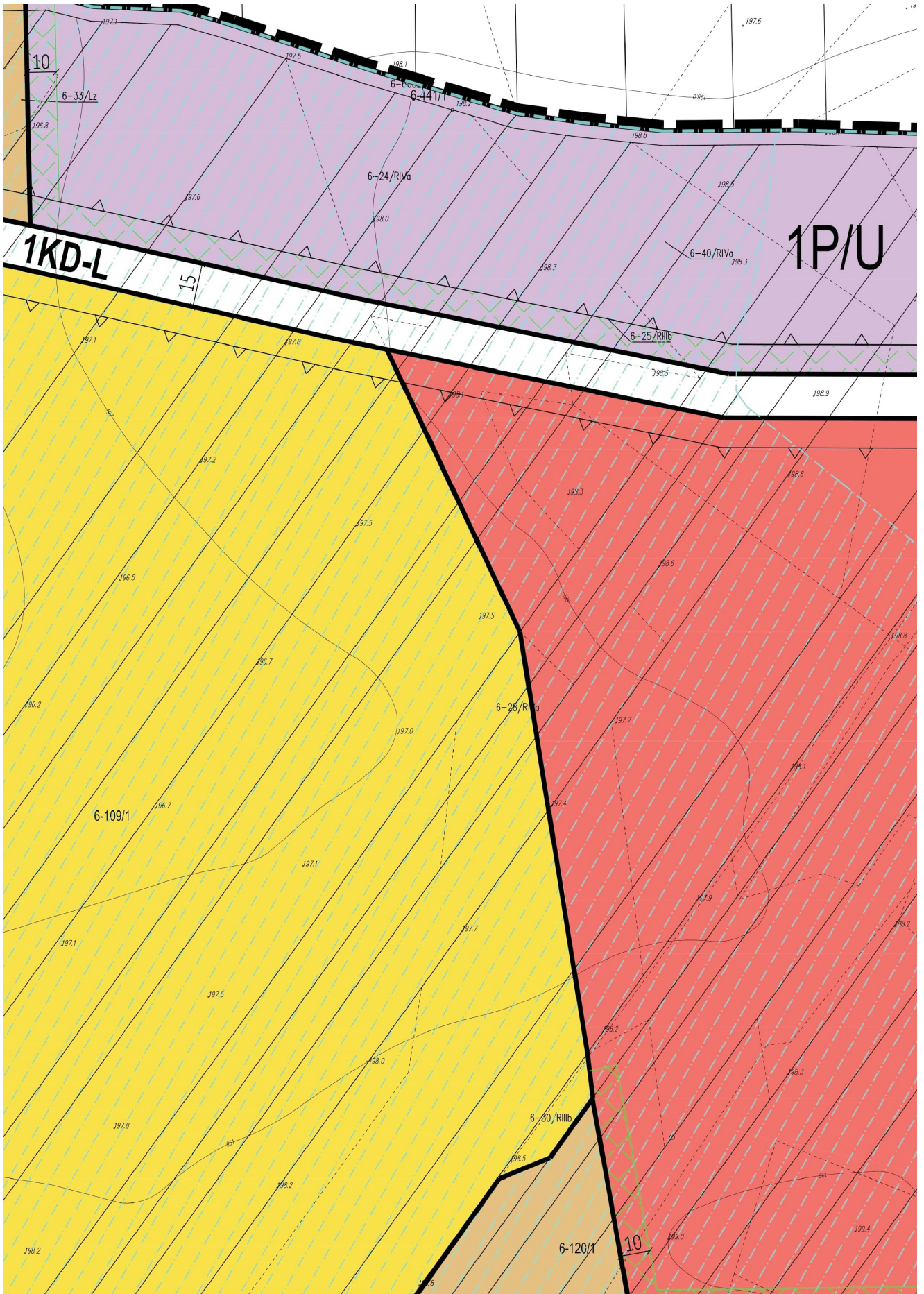
**SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU**

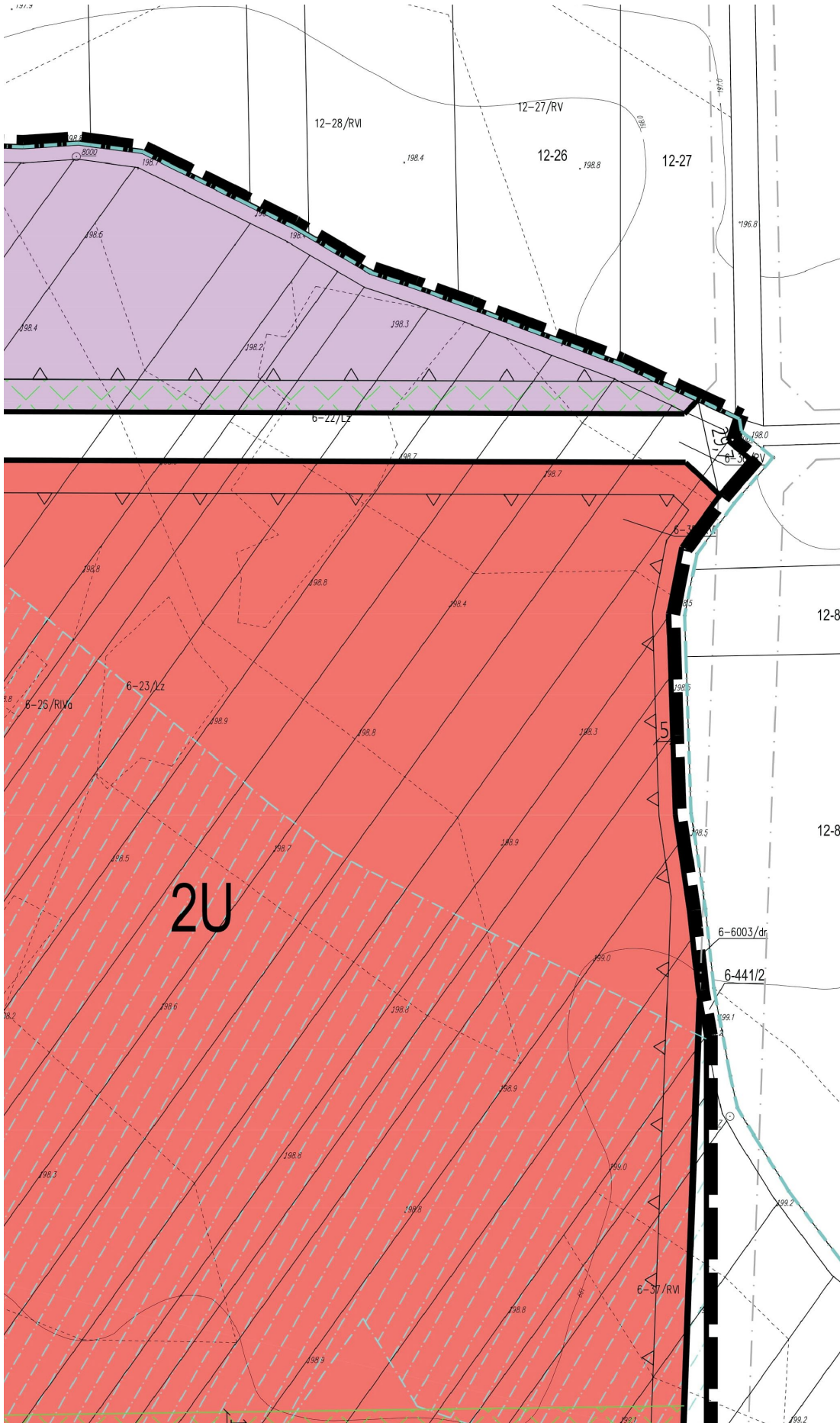
MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
U	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
Up	TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
P/U	TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
R	TEREN ROLNICZY
WS	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
KD-Z	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
KD-L	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
KD-D	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ



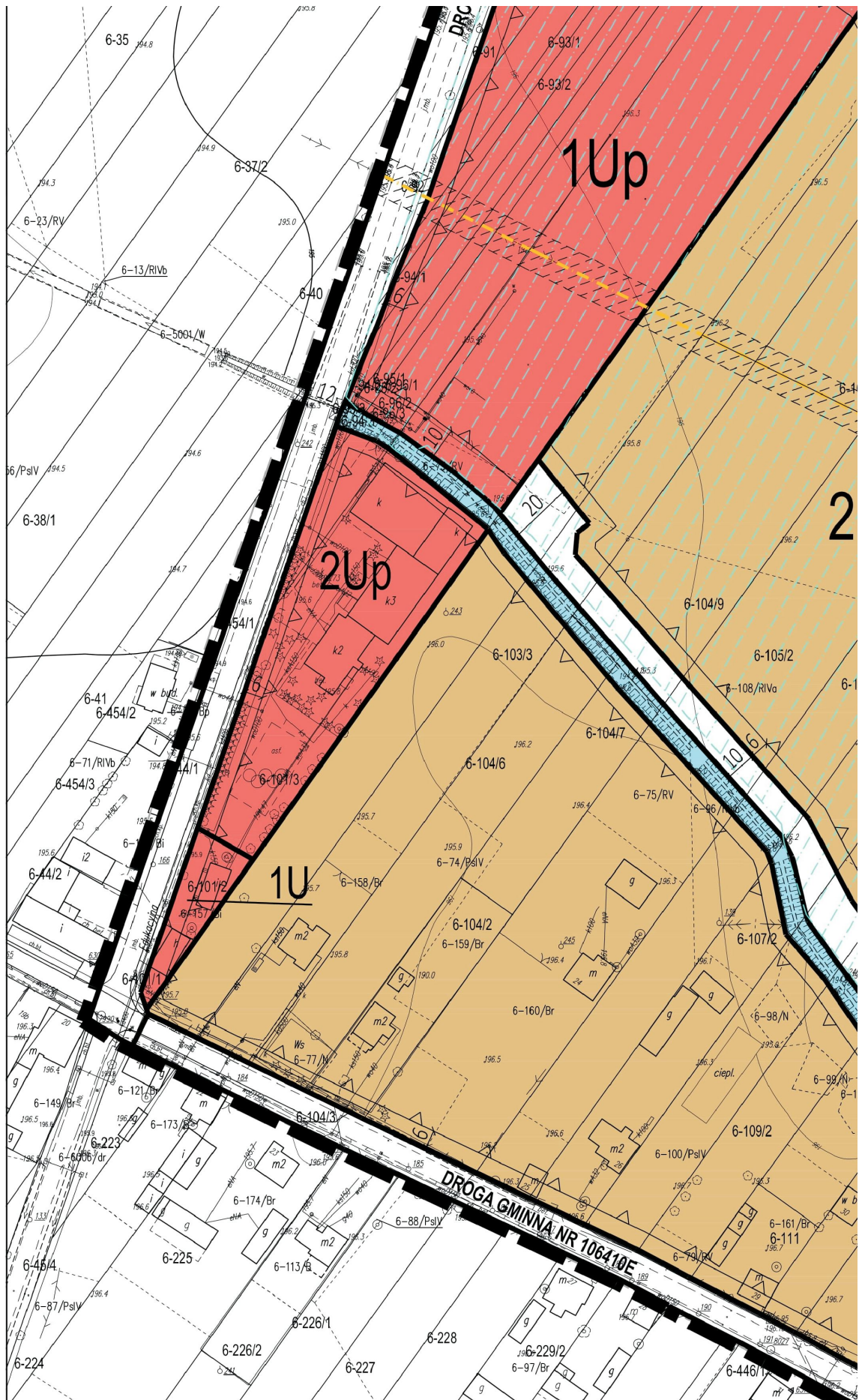


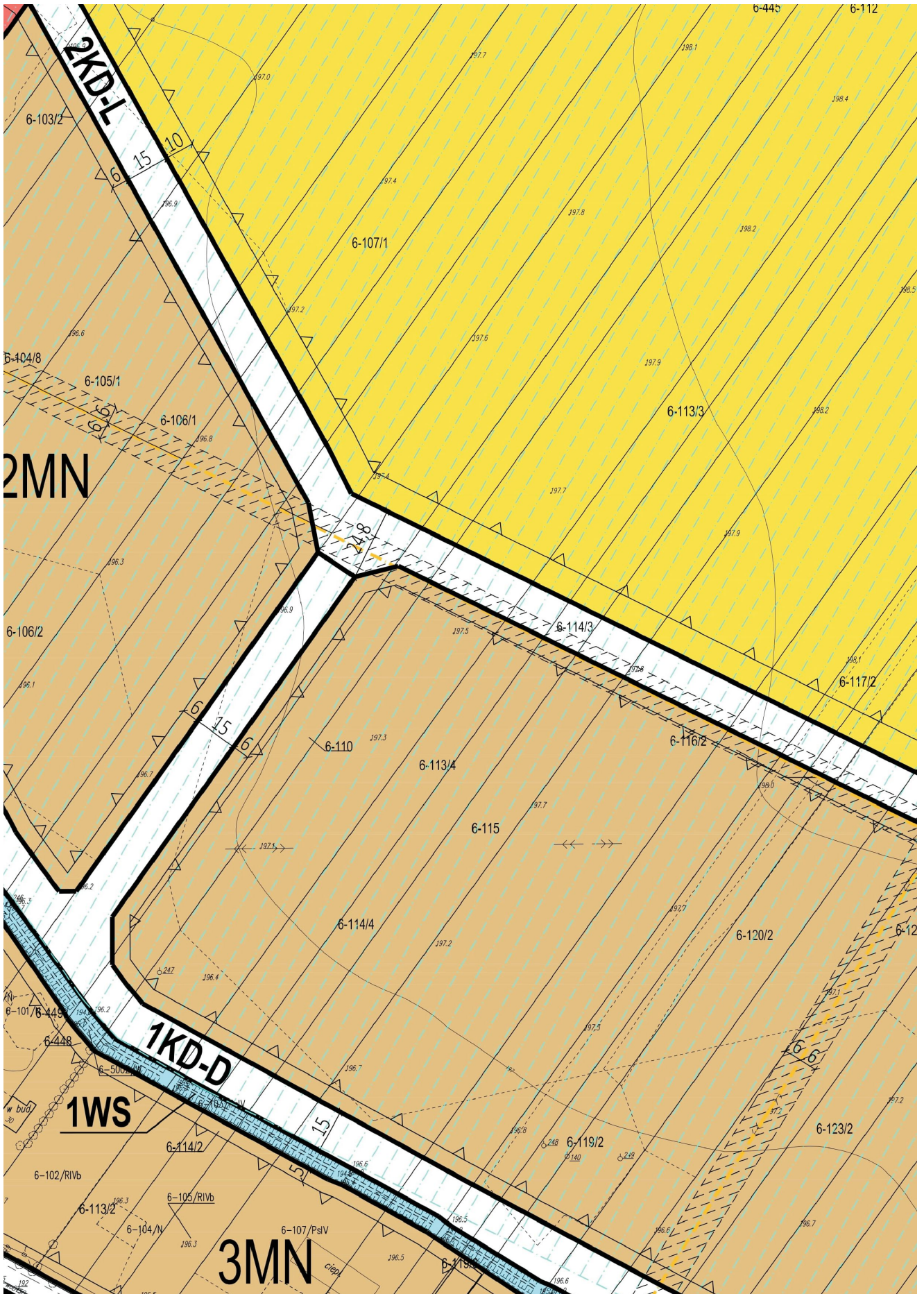


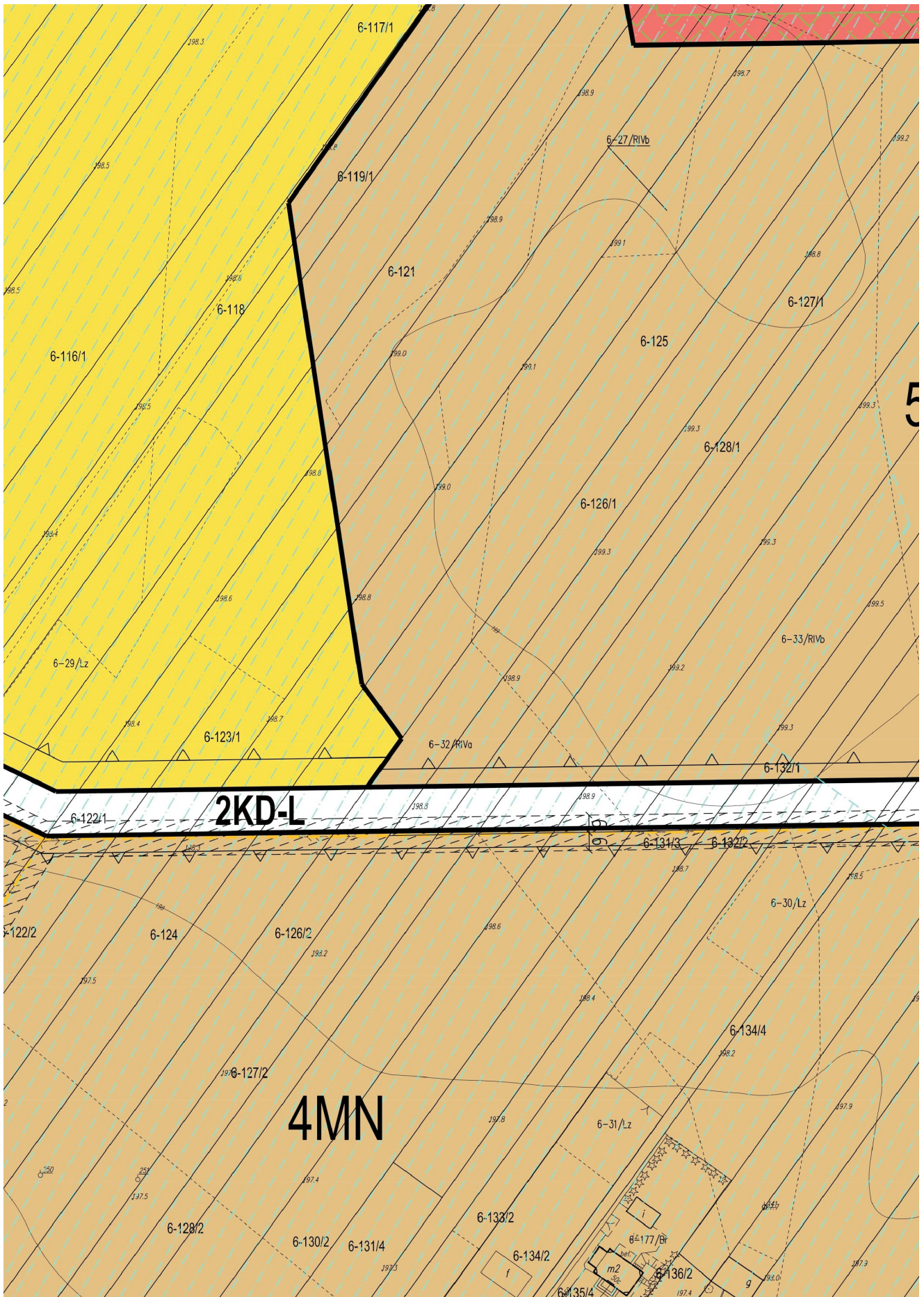


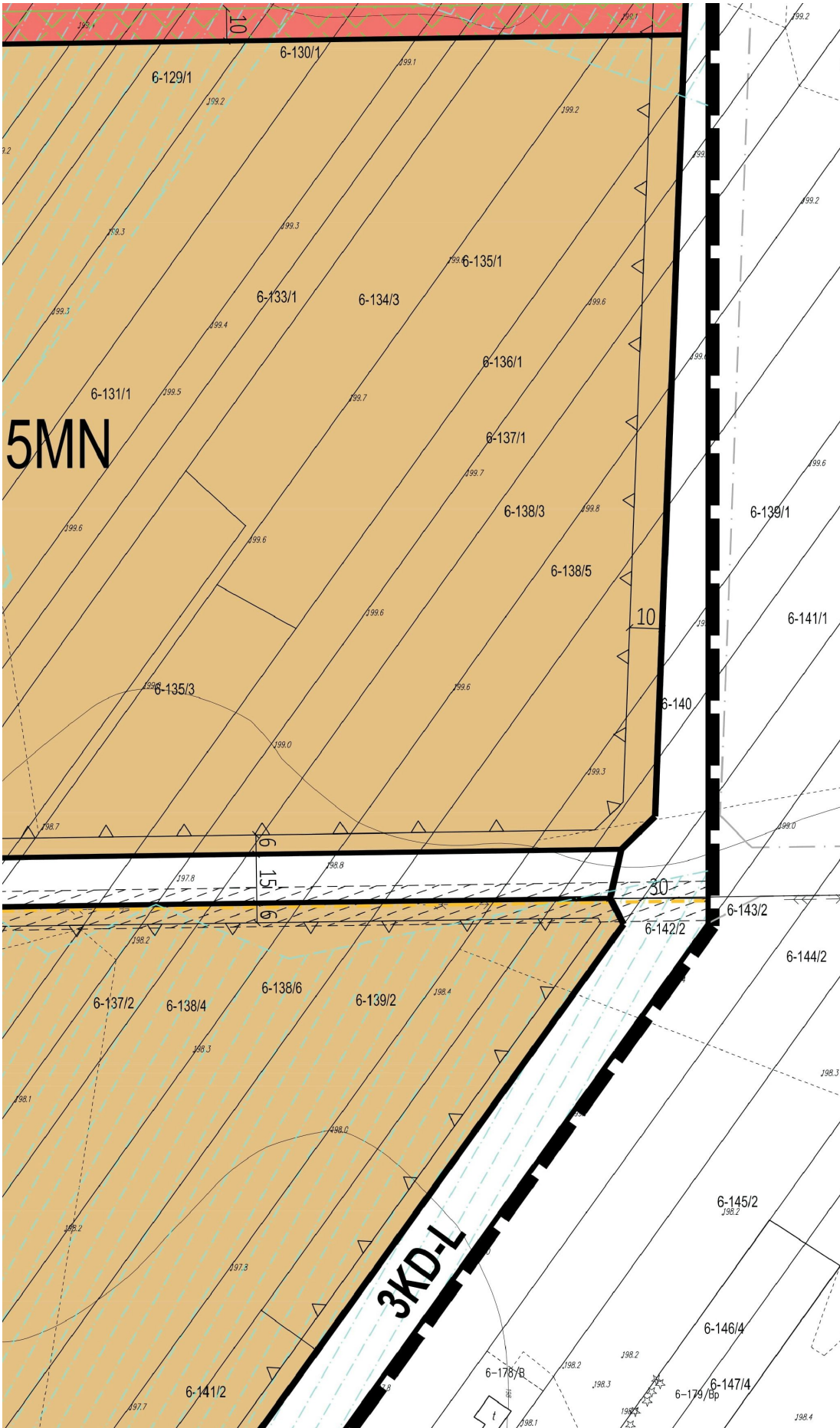






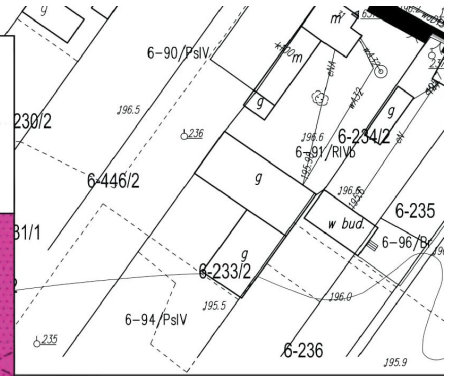
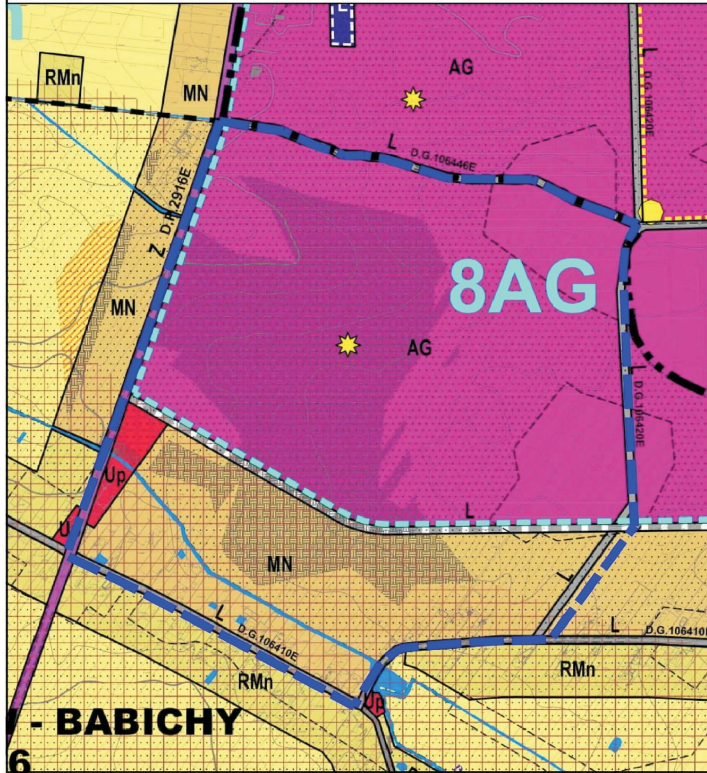






WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY RZGÓW UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XXIII/218/2020 RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE  
Z DNIA 22 KWIEŚNIA 2020 ROKU

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

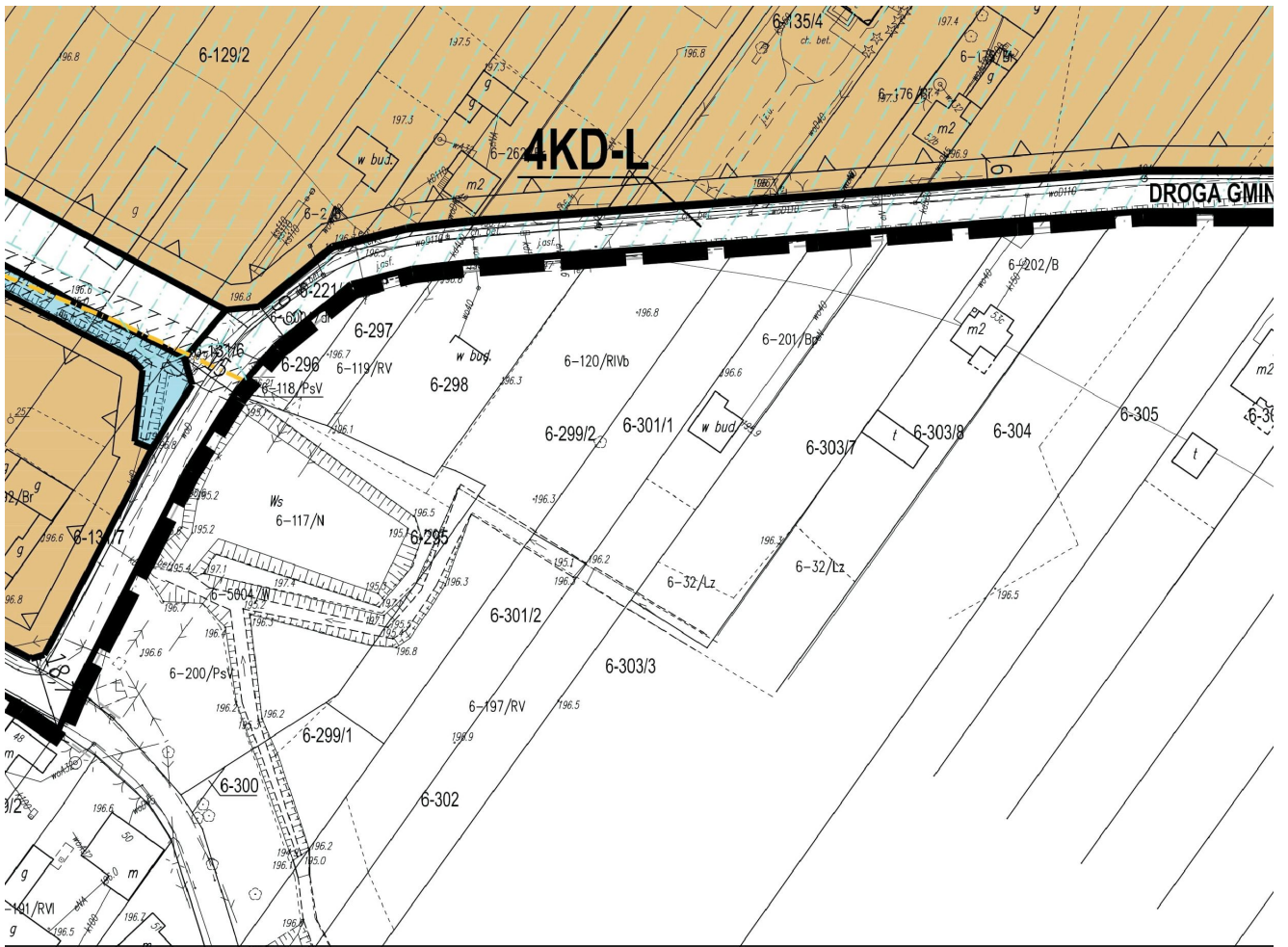


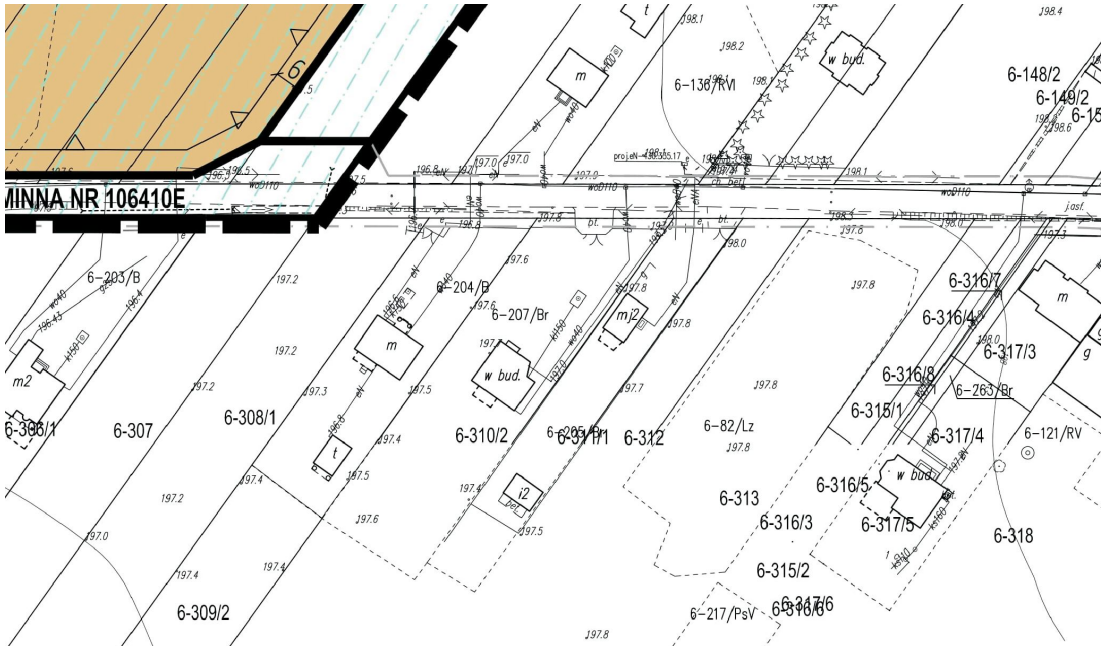
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM

	GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA RZGÓW
	GRANICA OBSZARÓW DLA KTÓRYCH OKREŚLONO KIERUNKI ROZWOJU
<b>1MÜ</b>	OZNACZENIE OBSZARU
OZNACZENIE TERENU	PRZEWAŻAJĄCA FUNKCJA TERENU
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
Up	TEREN KONCENTRACJI ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH z zakresu administracji, zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji itp.
AG	TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ
	ROZMIESZCZENIE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SI powyżej 2000m <sup>2</sup>
D.P. 2942E	DROGI POWIATOWE
D.G. 106410	DROGI GMINNE
	PROJEKTOWANE WAŻNIEJSZE DROGI PUBLI
Z	DROGI KLASY "Z" - ZBIORCZE
L	DROGI KLASY "L" - LOKALNE
	TERENY O MAŁO KORZYSTNYCH I BARDZO NIEKORZYSTNYCH WARTOŚCIACH GRUNT (wymagane badanie podłoża przed podjęciem decyzji o lokalizacji obiektów budowlanych)
	TERENY ZMELIOROWANE
	TERENY WYMAGAJĄCE ZGODY NA WYŁĄCZENIE TERENÓW ROLNYCH Z PRODUKCJI

6 - BABICHY







Projekt:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI SOŁECTWA GUZEW-BABICHY REJON UL. EDUKACYJNEJ, DROGA PRZEZ WIEŚ GUZEW-BABICHY, PROJEKTOWANA DROGA (PRZEDŁUŻENIE UL. KRASICKIEGO), DROGA NA GRANICY RZGOWA I WSI GUZEW	
Opracowanie:	<b>MONDRA® design</b> mgr inż. arch. Łukasz Woźniak   ul. Długa 21. 95-030 Rzgów   NIP:728 255 84 25 Regon:100540236	
Etap:	UCHWALENIE	
Zespół projektowy:	mgr inż. arch. Łukasz Woźniak mgr Tomasz Kasperowicz	marzec 2022
Współpraca:	mgr Michał Kubiak	1:1 000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Rzgowie

z dnia.....2022 r.

## ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Rzgowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej przez Burmistrza Rzgowa uwagi wniesionej do projektu planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rzgowie w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	07.04.2021 r.	PTAK Spółka Akcyjna ul. Żeromskiego 6 95-030 Rzgów	1. Zmiana ustaleń projektu planu na: 1)ustalenie wskaźników i parametrów zabudowy: a)minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35%, b)maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej, c)maksymalna intensywność zabudowy – 2, d)maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu – 16 m. e)dachy budynków, jako płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, 2)ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości	Tereny 2U, 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN.	Ustalenia jak dla terenów 2U, 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN.			Uzasadnienie do ust. 1 pkt 1:  Wnioskowane parametry uwzględniono dla zabudowy usługowej (teren 2U), natomiast dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren 5MN) ustalono wskaźniki zgodnie z obowiązującym studium oraz w nawiązaniu do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzów-Babichy, rejon ul. Guzewskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzów-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzów - część A, który bezpośrednio od wschodu graniczy z obszarem planu.  Uzasadnienie do ust. 1 pkt 2:  Ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego na poziomie 2,5% w znacznym stopniu ograniczyłoby możliwość rekompensaty

			<p>nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego na poziomie 2,5%.</p> <p>2. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN ustalenie dachów budynków jako płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe.</p>				<p>poniesionych przez Gminę Rzgów kosztów sporządzenia planu miejscowego oraz budowy dróg i infrastruktury technicznej na obszarze planu.</p> <p>Uzasadnienie do ust. 2:</p> <p>Dopuszczenie możliwości stosowania dachów budynków, jako płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN nie byłoby spójne z przyjętym uchwałą nr LX/477/2018 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 17 października 2018 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy, rejon ul. Guzewskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew - część A, który bezpośrednio od wschodu graniczy z obszarem planu. W planie o którym mowa powyżej dla terenów oznaczonych symbolem MN ustalono dachy budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°.</p>
--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVI/ /2022  
Rady Miejskiej w Rzgowie  
z dnia 30 marca 2022 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO  
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Rzgowie stwierdza, iż po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Edukacyjnej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- budowa, rozbudowa oraz przebudowa dróg realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- środki finansowe będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak środki strukturalne, fundusze unijne, programy rządowe, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy,
- nakłady inwestycyjne zostaną zrównoważone poprzez wzrost wpływów do budżetu gminy w wyniku realizacji ustaleń planu,
- na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej mogą zostać wykorzystane dochody wynikające ze wzrostu podatku od nieruchomości,
- finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej, będzie określone w uchwałach budżetowych i odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVI/ /2022

Rady Miejskiej w Rzgowie

z dnia 30 marca 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).**

## UZASADNIENIE

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

#### 1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXXVI/267/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Edukacyjnej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew, zmienionej uchwałą Nr XLII/333/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 25 października 2017 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego uchwały Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Edukacyjnej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

#### 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

##### a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Ustalono również obowiązek realizacji strefy izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami 1P/U i 2U.

##### b) walory architektoniczne i krajobrazowe

W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej nad poziom terenu do 10 metrów. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej z istniejącą zabudową ustalono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z ustaleń studium oraz istniejącego zagospodarowania działek budowlanych. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 4MN i 5MN oraz terenów obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub zabudowy usługowej ustalono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie obowiązującego studium. Na terenach mieszkaniowych dopuszczono możliwość lokalizacji usług wbudowanych w budynki mieszkalne lub w formie budynków wolnostojących, jednak ich powierzchnia nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na działce budowlanej. Ustalono również kolor stosowanego pokrycia dachowego.

##### c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej) oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych. Określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz usług publicznych. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka. Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych dla których ustalono obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi. Zachowano istniejący ciek wodny oznaczony symbolem IWS, który wymaga ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia planu wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla części użytków rolnych klasy III. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał częściową zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla terenów mieszkaniowych i dróg.

W granicach obszaru planu brak jest lasów, przez co nie ma konieczności uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej.

- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm. ), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, w strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych średniego napięcia tj. w odległości mniejszej niż 6 metrów od osi linii ustalono zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorami ekonomicznymi obszaru objętego planem jest m.in. możliwość wykorzystania części istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej do obsługi planowanej nowej zabudowy. Tereny mieszkaniowe mają dostęp do istniejącej infrastruktury społecznej, w tym szkoły i przedszkola zlokalizowanych na terenie 1Up i 2Up. Obszar planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Rzgowa, w tym dużych hal targowych i wystawienniczych, będących wizytówką całej gminy Rzgów. W sąsiedztwie przechodzi droga krajowa nr 91 oraz zlokalizowany jest węzeł drogi ekspresowej S-8 i A-1, co jest bardzo dużym atutem pod kątem lokalizacji obiektów związanych z różnego rodzaju działalnością gospodarczą.

- g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Projektowane drogi publiczne zostały zaprojektowane w sposób zgodny z wnioskiem mieszkańców sołectwa.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani z nimi nie graniczy.

i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego dla części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Edukacyjnej, głównie polega na wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i działalności gospodarczej, zgodnie z wnioskami mieszkańców sołectwa oraz w związku z zainteresowaniem inwestorów tym terenem. Dodatkowo część obszaru planu przeznaczono pod usługi publiczne, co ma zapewnić możliwość lokalizacji nowych obiektów w sąsiedztwie istniejącej szkoły.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Obszar objęty planem przylega do drogi publicznej w której zlokalizowany jest wodociąg oraz sieć elektroenergetyczna. Dla części terenów realizacja ustaleń planu będzie wymagała rozbudowy wodociągu i sieci elektroenergetycznej oraz budowy kanalizacji sanitarnej. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały Nr XXXVI/267/2017 z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Edukacyjnej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew, zmienionej uchwałą Nr XLII/333/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 25 października 2017 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 03 stycznia 2018 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono jeden zbiorowy wniosek mieszkańców sołectwa, w którym m.in. zaproponowano lokalizację nowych dróg, które miałyby obsługiwać komunikacyjnie obszar planu, dopuszczenie możliwości dobudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy oraz przeznaczenie działki o nr. ewid. 295 na cele użyteczności publicznej (pętla autobusowa i zbiornik p.poż.). Wniosek został nieuwzględniony w części dotyczącej przeznaczenia działki na cele publiczne, gdyż działka ta zlokalizowana jest poza obszarem planu, a zmiana uchwały skutkowałaby koniecznością ponowienia wykonanych do tej pory czynności.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 marca 2021 r. do 13 kwietnia 2021 r. Dnia 3 kwietnia 2021 r. w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 27 kwietnia 2021 r. każdy zainteresowany mógł zgłosić uwagi do projektu planu. W terminie wskazanym w ogłoszeniu złożono 1 uwagę, która została częściowo uwzględniona przez

Burmistrza Rzgowa. Projekt planu wymagał ponownienia etapu opinii i uzgodnień w niezbędnym zakresie.

Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 stycznia 2022 r. do 17 lutego 2022 r. Dnia 07 lutego 2022 r. o godzinie 9:00 w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 4 marca 2022 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. W terminie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków i uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Miejskim w Rzgowie.

- m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Obszar objęty planem przylega do drogi publicznej w której zlokalizowany jest wodociąg, który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości z istniejącego ujęcia wody. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Pełna realizacja ustaleń planu będzie wymagała rozbudowy istniejącego wodociągu. Na obszarze objętym planem dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem obejmuje fragment sołectwa Guzów-Babichy z istniejącą zabudową mieszkaniową i usługową. W związku z widocznym ruchem budowlanym oraz zainteresowaniem inwestorów tym terenem przystąpiono do sporządzenia planu miejscowego dla tej części gminy Rzgów. Pierwotnie obszar planu miał obejmować obszar między ul. Katowicką (droga krajowa nr 91), ul. Edukacyjną, ulicą przez miejscowości Babichy i Guzów oraz ul. Dąbrowskiego, jednak ze względu na występowanie na tym terenie gleb klasy III, dla których koniecznym jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, podzielono cały obszar na dwie uchwały początkowe. W granicach obszaru objętego niniejszym planem występują gleby klasy III. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał częściową zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów



rolnych na cele nierolnicze, terenów mieszkaniowych i dróg. Pozostały fragment planu dla których Minister nie wydał zgody pozostanie w rolniczym przeznaczeniu.

Na obszarze objętym planem miejscowym występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa, w tym usługi publiczne. Wyznaczone w projekcie planu tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej nawiązują do istniejącej zabudowy, a projektowane drogi publiczne wynikają z wniosków mieszkańców sołectwa oraz właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym. Przy realizacji ustaleń planu można wykorzystać istniejącą infrastrukturę techniczną i drogową do obsługi planowanej nowej zabudowy. Tereny mieszkaniowe mają dostęp do istniejącej infrastruktury społecznej, w tym szkoły i przedszkola zlokalizowanych na terenie 1Up i 2Up. Oprócz zabudowy mieszkaniowej i usługowej wyznaczono tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej. Związane jest to przede wszystkim z bezpośrednim sąsiedztwem miasta Rzgowa, w tym dużych hal targowych i wystawienniczych, będących wizytówką całej gminy. W sąsiedztwie przechodzi droga krajowa nr 91 oraz zlokalizowany jest węzeł drogi ekspresowej S-8 i A-1, co jest bardzo dużym atutem pod kątem lokalizacji obiektów związanych z różnego rodzaju działalnością gospodarczą. W celu zminimalizowania oddziaływania terenów 1P/U i 2U na tereny mieszkaniowe wprowadzono konieczność realizacji stref izolacyjnych. Strefy należy zagospodarować, jako powierzchnie biologicznie czynną z drzewami i krzewami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały Nr XXXVI/267/2017 z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Guzów-Babichy rejon ul. Edukacyjnej, droga przez wieś Guzów-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzów, zmienionej uchwałą Nr XLII/333/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 25 października 2017 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 03 stycznia 2018 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono jeden zbiorowy wniosek mieszkańców sołectwa, w którym m.in. zaproponowano lokalizację nowych dróg, które miałyby obsługiwać komunikacyjnie obszar planu, dopuszczenie możliwości dobudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy oraz przeznaczenie działki o nr. ewid. 295 na cele użyteczności publicznej (pętla autobusowa i zbiornik p.poż.). Wniosek został nieuwzględniony w części dotyczącej przeznaczenia działki na cele publiczne, gdyż działka ta zlokalizowana jest poza obszarem planu, a zmiana uchwały skutkowałaby koniecznością ponowienia wykonanych do tej pory czynności.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 marca 2021 r. do 13 kwietnia 2021 r. Dnia 3 kwietnia 2021 r. w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 27 kwietnia 2021 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. W terminie wskazanym w ogłoszeniu złożono 1 uwagę, która została częściowo uwzględniona przez Burmistrza Rzgowa. Projekt planu wymagał ponowienia etapu opinii i uzgodnień w niezbędnym zakresie.

Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 stycznia 2022 r. do 17 lutego 2022 r. Dnia 07 lutego 2022 r. o godzinie 9:00 w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 4 marca 2022 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. W terminie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią fragment już istniejącej wykształconej, struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miejscowości Babichy i Guzew, przy drodze powiatowej oraz gminnej. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu. Obszary objęte planem przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową stanowią przedłużenie już istniejącej zabudowy usługowej miasta Rzgowa.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z uchwałą Nr XXVII/190/2016 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 września 2016 r. w sprawie „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Rzgów”.

Obszar objęty planem miejscowym został zakwalifikowany w ww. ocenie, jako obszar postulowany do sporządzenia nowego planu miejscowego. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Obszar objęty ustaleniami planu obejmuje głównie działki prywatne. Ustalenia planu przewidują konieczności budowy nowych dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej. W granicach planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana jest infrastruktura techniczna. Istniejące drogi publiczne wymagają poszerzenia co spowoduje konieczność wykupu części nieruchomości. Projekt planu ustala tereny dróg 1KDL, 2KDL, 3KDL i 1KDD, które będą wymagały realizacji i wykupu w całości.

W celu realizacji ustaleń planu, należy rozważyć rozłożenie na etapy rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej i komunikacji.

Proponuje się przyjęcie dwóch etapów:

- Etap I - obejmujący okres do 5 lat od uchwalenia planu, czyli do upływu terminu wnoszenia roszczeń z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
- Etap II - obejmujący okres do 10 lat od uchwalenia planu, w którym konieczna jest realizacja całości określonych w planie inwestycji.

Ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 10%. Oprócz „renty planistycznej”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.