

## UCHWAŁA NR XXXVI/ /2026 RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE

z dnia 26 sierpnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga na granicy przez wieś Babichy, ul. Kusocińskiego, droga bez nazwy, przedłużenie ul. Krasickiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, zm. poz. 912) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, zm. poz. 781, 912), w związku z art. 67 ust. 3 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, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668 oraz z 2026 r. poz. 781) oraz w związku z uchwałą Nr VI/63/2019 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga na granicy przez wieś Babichy, ul. Kusocińskiego, droga bez nazwy, przedłużenie ul. Krasickiego, stwierdzając że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów, przyjętego Uchwałą Nr XL/314/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2017 r., zmienionego Uchwałą Nr VI/61/2019 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 marca 2019 r., zmienionego Uchwałą Nr XXIII/218/2020 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 22 kwietnia 2020 r., zmienionego Uchwałą Nr LXV/642/2023 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2023 r. oraz zmienionego Uchwałą Nr VIII/62/2024 roku Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 listopada 2024 r. **uchwala się, co następuje:**

### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga na granicy przez wieś Babichy, ul. Kusocińskiego, droga bez nazwy, przedłużenie ul. Krasickiego, 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 do uchwały.

**§ 2. 1.** Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr VI/63/2019 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga na granicy przez wieś Babichy, ul. Kusocińskiego, droga bez nazwy, przedłużenie ul. Krasickiego.

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) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 10) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

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

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

§ 4. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia zawarte w Rozdziale 6 oraz ustalenia 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 bramy miasta;

- 6) strefa izolacyjna;
- 7) strefa ochronna linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 8) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 9) symbol przeznaczenia terenu.

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu jest oznaczeniem wynikającym z przepisów odrębnych - gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

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

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U, 10P/U;
- 2) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 1U;
- 3) tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczone symbolami 1KD-GP, 2KD-GP, 3KD-GP;
- 4) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolami 1KD-Z;
- 5) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D.

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 2) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których jest prowadzona działalność nie będąca produkcją, służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi oraz obiekty i urządzenia towarzyszące tym usługom, hale wystawiennicze i targowe;
- 3) obiektach produkcyjnych, składach i magazynach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane o funkcji produkcyjnej, składowej, magazynowej, w tym pomieszczenia biurowe i socjalne, obiekty przeładunkowe, inne obiekty budowlane związane z prowadzoną działalnością produkcyjną i magazynowo - składową;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, za wyjątkiem budynków portierni i urządzeń infrastruktury technicznej dla których zastosowanie mają przepisy odrębne oraz za wyjątkiem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych, jednak nie więcej niż 1,5 m;
- 5) 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;
- 6) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;

7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:

- a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
- b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli.

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 5P/U i 6P/U.

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

4. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania budynków istniejących przed wejściem w życie planu, znajdujących się w całości lub częściowo pomiędzy liniami rozgraniczającymi a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak planowana rozbudowa nie może naruszać przepisów odrębnych, w szczególności o drogach publicznych.

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

## **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;
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczonych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania 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 gruntu.

2. Jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych, dopuszcza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych na terenach 4P/U i 6P/U, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



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

- 1) minimalne powierzchnie działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości, należy przyjmować jak dla minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70° do 110°.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przez Gminę Rzgów.

#### **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, tworzenia nasadzeń i utrzymywania drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m w strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynoszącej 6 m od osi linii.

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

3. Oznacza się na rysunku planu istniejące gazociągi średniego ciśnienia, wybudowane po 12 grudnia 2001 r. wraz ze strefami kontrolowanymi o szerokości 0,5 m od osi gazociągu po obu jego stronach w granicach których szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów określają przepisy odrębne z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania.

#### **Rozdział 6.**

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

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

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

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

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 3,0;

- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 i 8 – 24 m;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy usługowej poza strefą bramy miasta - 50 m;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy usługowej w strefie bramy miasta - 80 m;
- 9) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dla zabudowy usługowej dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnym kącie nachylenia głównych połaci dachowych oraz o dowolnym kształcie i rodzaju dachu;
- 11) ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń gospodarczych i technicznych od strony terenów 1KD-Z, 1KD-L.

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

6. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 5 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub dokonania podziału po liniach rozgraniczających.

7. Obsługa komunikacyjna terenu 1P/U za pomocą terenów 1KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-D lub za pomocą istniejących dróg wewnętrznych.

**§ 13. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **2P/U** ustala się przeznaczenie jako teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

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

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

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 3,0;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu – 24 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dla zabudowy usługowej dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnym kącie nachylenia głównych połaci dachowych oraz o dowolnym kształcie i rodzaju dachu;
- 9) ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń gospodarczych i technicznych od strony istniejącej drogi publicznej - ulica Katowicka.

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

6. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 5 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub dokonania podziału po liniach rozgraniczających.

7. Obsługa komunikacyjna terenu 2P/U za pomocą terenów 3KD-L, 4KD-L, 3KD-D lub za pomocą istniejących dróg wewnętrznych.

**§ 14. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **3P/U** ustala się przeznaczenie jako teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 3P/U ustala się możliwość lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, wiat, budynków gospodarczych i garażowych, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 3,0;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu – 24 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń gospodarczych i technicznych od strony istniejącej drogi publicznej - ulica Katowicka.

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

6. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 5 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub dokonania podziału po liniach rozgraniczających.

7. Obsługa komunikacyjna terenu 3P/U za pomocą terenu 4KD-L lub za pomocą istniejącej drogi publicznej graniczącej bezpośrednio z obszarem planu.

**§ 15. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **4P/U** ustala się przeznaczenie jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 4P/U ustala się możliwość lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, wiat, budynków gospodarczych i garażowych, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

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

4. Do czasu realizacji przeznaczenia określonego w ust. 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych z możliwością zachowania funkcji istniejących budynków. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych na budynek garażowy lub gospodarczy.

5. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej;

- 4) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu – 24 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń gospodarczych i technicznych od strony terenu 4KD-L oraz od strony istniejącej drogi publicznej - ulica Katowicka.

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

8. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 7 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielania działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub dokonania podziału po liniach rozgraniczających.

9. Na terenie 4P/U obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 11.

10. Obsługa komunikacyjna za pomocą terenów 3KD-GP, 4KD-L, 5KD-L, 2KD-D lub za pomocą istniejących dróg wewnętrznych.

**§ 16.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **5P/U** ustala się przeznaczenie jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 5P/U ustala się możliwość lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, wiat, budynków gospodarczych i garażowych, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

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

4. Przy realizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej nakazuje się realizację strefy izolacyjnej.

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

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu – 24 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;

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

8. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 7 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielania działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub dokonania podziału po liniach rozgraniczających.

9. Na terenie 5P/U obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 11.

10. Obsługa komunikacyjna terenu 5P/U za pomocą istniejącej drogi publicznej graniczącej bezpośrednio z obszarem planu.

**§ 17. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **6P/U** ustala się przeznaczenie jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 6P/U ustala się możliwość lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, wiat, budynków gospodarczych i garażowych, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

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

4. Do czasu realizacji przeznaczenia określonego w ust. 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych z możliwością zachowania funkcji istniejących budynków. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych na budynek garażowy lub gospodarczy.

5. Przy realizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej nakazuje się realizację strefy izolacyjnej.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,8;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu – 24 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;

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

9. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 8 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub dokonania podziału po liniach rozgraniczających.

10. Na terenie 6P/U obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 11.

11. Obsługa komunikacyjna terenu 6P/U za pomocą terenu 6KD-L i 2KD-D.

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **7P/U** ustala się przeznaczenie jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 7P/U ustala się możliwość lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, wiat, budynków gospodarczych i garażowych, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

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

4. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i instalacji związanych z przetwarzaniem, w tym sortowaniem odpadów, z wyłączeniem instalacji do wytwarzania biogazu.

5. Ustala się zakaz lokalizacji składowisk odpadów.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,8;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu – 24 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;

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

8. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 7 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielania działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub dokonania podziału po liniach rozgraniczających.

9. Na terenie 7P/U obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 11.

10. Obsługa komunikacyjna terenu 7P/U za pomocą terenu 6KD-L.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **8P/U** ustala się przeznaczenie jako teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 8P/U ustala się możliwość lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, wiat, budynków gospodarczych i garażowych, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,8;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu – 24 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń gospodarczych i technicznych od strony terenu 1KD-Z oraz od strony istniejącej drogi publicznej - ulica Katowicka.

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

6. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 5 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielania działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub dokonania podziału po liniach rozgraniczających.

7. Obsługa komunikacyjna terenu 8P/U za pomocą terenu 1KD-Z.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **9P/U** ustala się przeznaczenie jako teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 9P/U ustala się możliwość lokalizacji wiat, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu – 9 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 300 m<sup>2</sup>.

6. Obsługa komunikacyjna terenu 9P/U za pomocą terenu 1KD-D.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **10P/U** ustala się przeznaczenie jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 10P/U ustala się możliwość lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, wiat, budynków garażowych, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,4;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu – 10 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>.

5. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 4 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielania działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub dokonania podziału po liniach rozgraniczających.

6. Obsługa komunikacyjna terenu 10P/U za pomocą terenu 1KD-D.

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

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,6;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu – 10 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;

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

5. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 4 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielania działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub dokonania podziału po liniach rozgraniczających.

6. Obsługa komunikacyjna terenu 1U za pomocą drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ulica Rzemieślnicza.

7. Działki w granicach terenu 1U bez udziału działki sąsiedniej w zakresie dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej.

**§ 23.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KD-GP, 2KD-GP, 3KD-GP** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej klasy głównej ruch przyspieszonego.

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

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

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

**§ 25.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej klasy lokalnej.

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

**§ 26.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia w zakresie komunikacji**

**§ 27.** 1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi KD-GP, KD-Z, KD-L, KD-D.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KD-GP, 1KD-Z, 1KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 1KD-D.

3. Ustala się tereny drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego:

- 1) teren 1KD-GP o szerokości zmiennej od 14,5 m do 112,8 m zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) teren 2KD-GP o szerokości zmiennej od 0 m do 52 m zgodnie z załącznikiem graficznym będący fragmentem istniejącej drogi publicznej;
- 3) teren 3KD-GP o szerokości zmiennej od 6,5 m do 24,1 m zgodnie z załącznikiem graficznym będący fragmentem istniejącej drogi publicznej.

4. Ustala się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczony symbolem 1KD-Z o szerokości zmiennej od 8,1 m do 32 m zgodnie z załącznikiem graficznym.

5. Ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej:

- 1) teren 1KD-L o szerokości zmiennej od 6 m do 16 m zgodnie z załącznikiem graficznym;



- 2) teren 2KD-L o szerokości 4,5 m zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 3) teren 3KD-L o szerokości zmiennej od 4,6 m do 18 m zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 4) teren 4KD-L o szerokości zmiennej od 7 m do 70 m zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 5) teren 5KD-L o szerokości zmiennej od 10 m do 19 m zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 6) teren 6KD-L o szerokości zmiennej od 8 m do 17,6 m zgodnie z załącznikiem graficznym;

6. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:

- 1) teren 1KD-D o szerokości zmiennej od 8,8 m do 52,1 m zgodnie z załącznikiem graficznym, będący fragmentem istniejącej drogi gminnej, bez wylotu w kierunku południowym oraz bez możliwości połączenia z drogą oznaczoną symbolem 1KDGP;
- 2) teren 2KD-D o szerokości zmiennej od 8 m do 15 m zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 3) teren 3KD-D o szerokości zmiennej od 15 m do 39 m zgodnie z załącznikiem graficznym, będący fragmentem istniejącej drogi gminnej, bez wylotu w kierunku północnym oraz bez możliwości połączenia z drogą oznaczoną symbolem 1KDGP.

7. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
  - a) dla istniejących budynków mieszkalnych na terenie 4P/U i 6P/U - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) dla terenów 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U, 1U - 1 miejsce na 4 zatrudnionych;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 400 m<sup>2</sup> należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 3) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w 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**

**§ 28.** 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 i projektowanej sieci wodociągowej;
- 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 istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej oraz do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej po jej zrealizowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnych 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 sieci kanalizacji deszczowej oraz projektowanej sieci kanalizacji deszczowej po jej zrealizowaniu;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;
- 5) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych lub roztopowych szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

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

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

10. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW.

11. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 10, które wykorzystują energię wiatru.

12. W zakresie usuwania nieczystości stałych, ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 29.** Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego ustala się w wysokości:

- 1) 20% dla terenów 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U, 10P/U, 1U;
- 2) 0,1 dla pozostałych terenów.

## **Rozdział 10.**

### **Ustalenia końcowe**

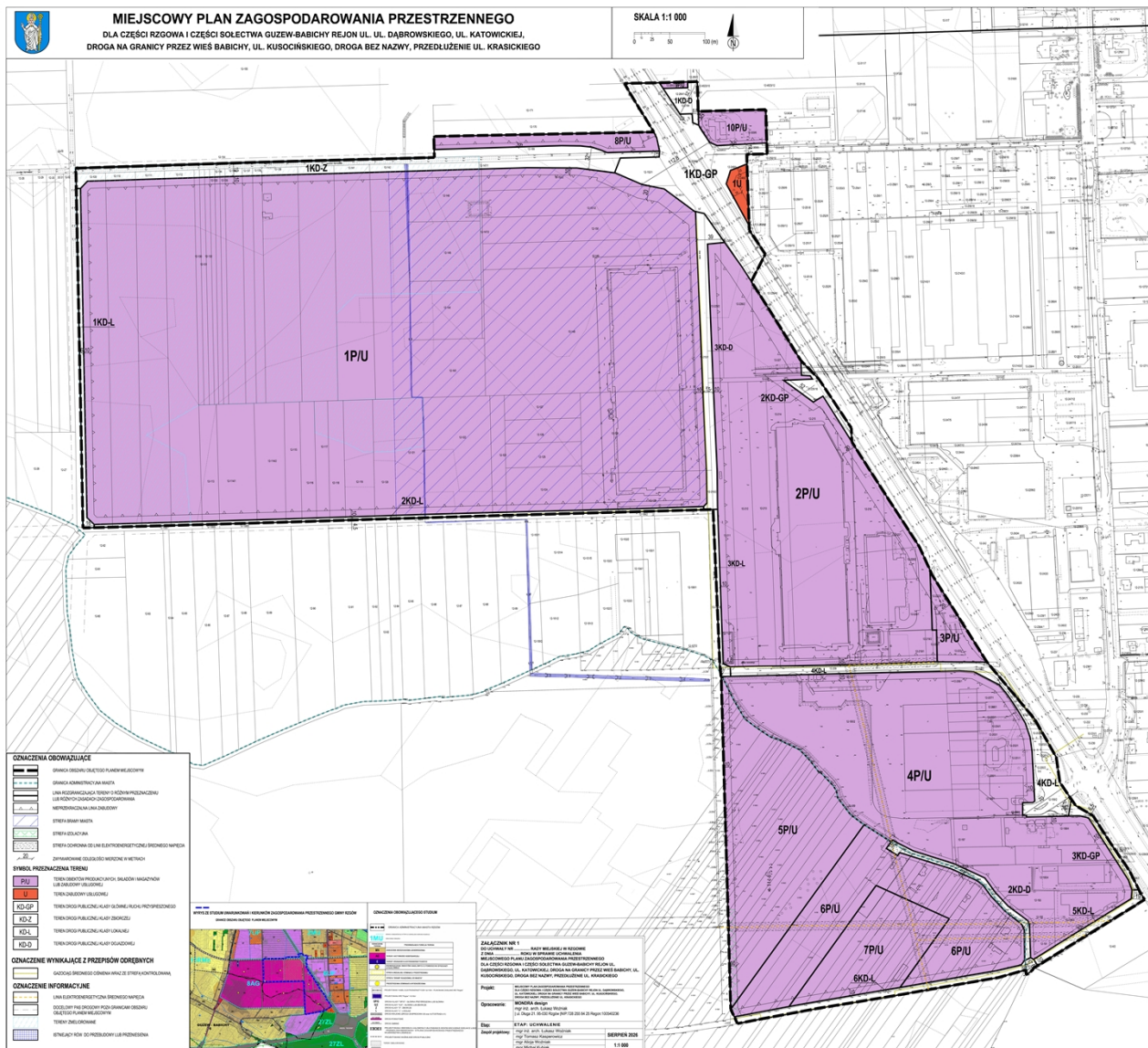
**§ 30.** W granicach obszaru objętego planem miejscowym tracą moc ustalenia:

- 1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Rzgów, przyjętej uchwałą Nr XII/80/99 Rady Gminy Rzgów z dnia 14 października 1999 roku;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, przyjętego uchwałą Nr XI/95/2003 Rady Gminy Rzgów z dnia 22 lipca 2003 roku;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego części wsi Rzgów, Gospodarz, Guzów i Babichy, przyjętego uchwałą Nr XIX/161/2004 Rady Gminy Rzgów z dnia 1 kwietnia 2004 roku;
- 4) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa w rejonie ulic Dąbrowskiego, Kusocińskiego i Krasickiego, przyjętej uchwałą Nr XLVII/346/2009 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 14 października 2009 roku;
- 5) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa w rejonie ulic Katowickiej, Żeromskiego i Kusocińskiego, przyjętej uchwałą Nr IV/24/2011 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 2 lutego 2011 roku.

**§ 31.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXVI/ /2026  
Rady Miejskiej w Rzgowie  
z dnia 26 sierpnia 2026 r.

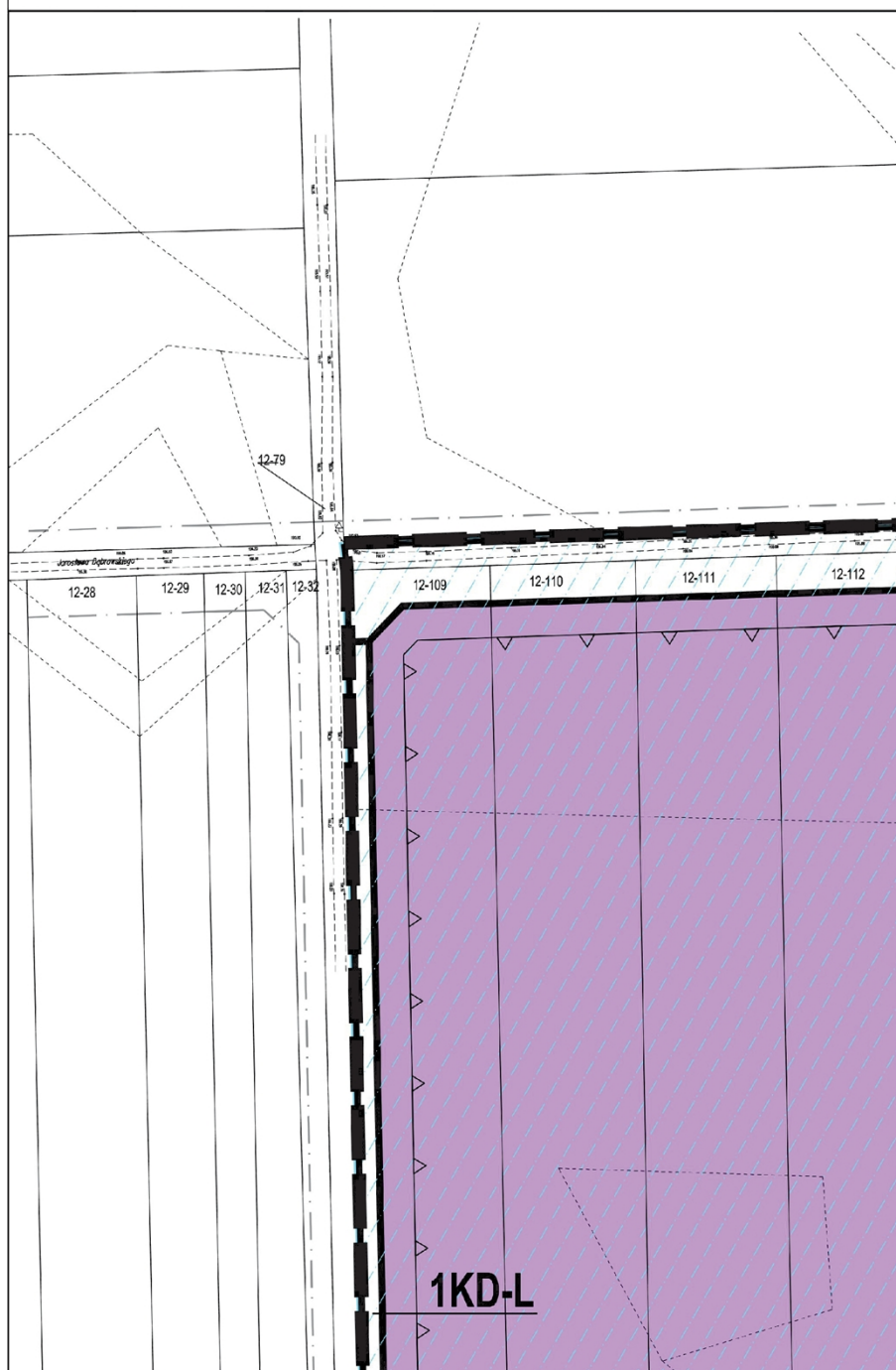




# MIEJSCOWY

## DLA CZĘŚCI RZGOWA I

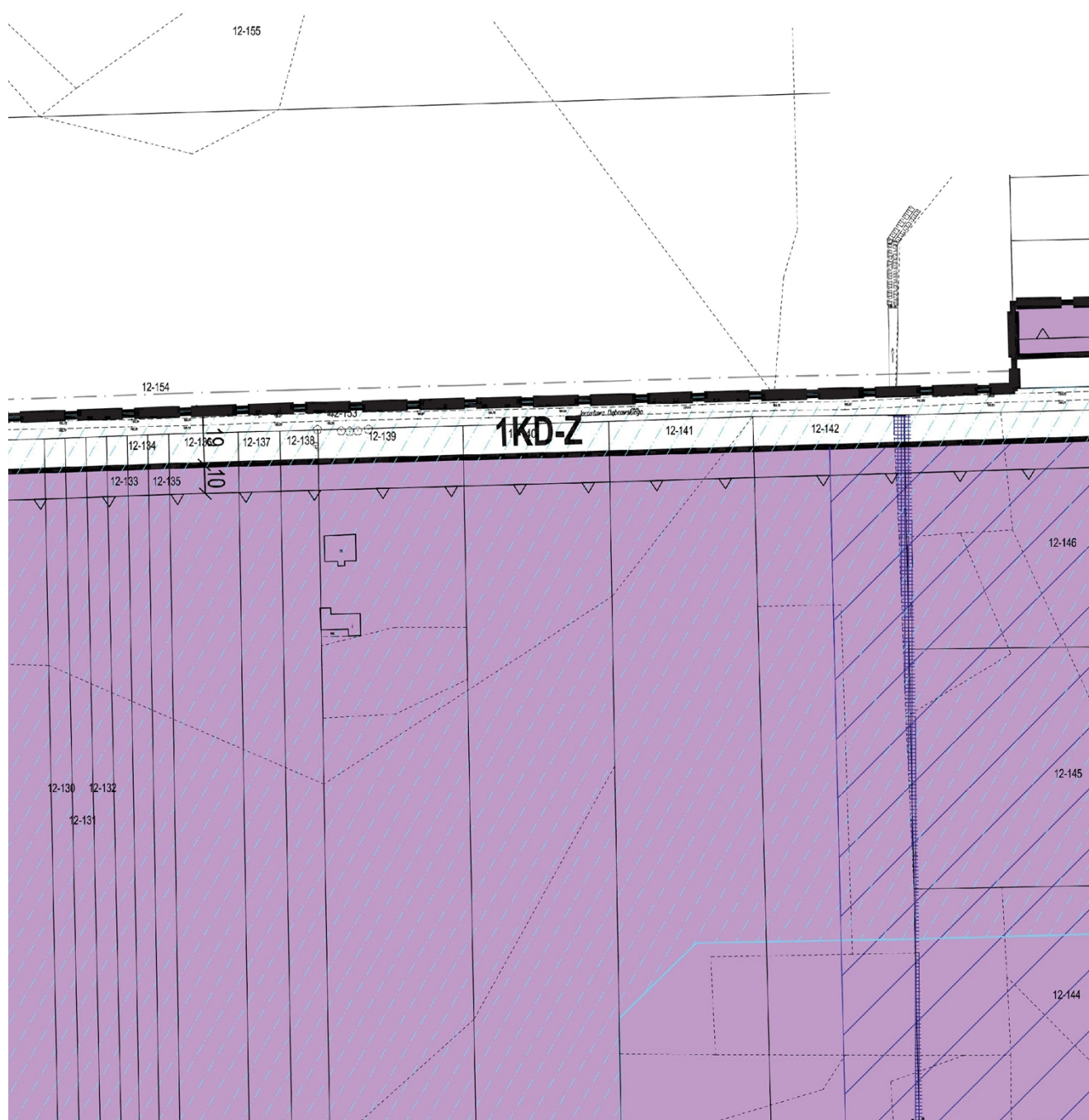
### DROGA NA GRANICY PRZEZ





# Y PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZNI

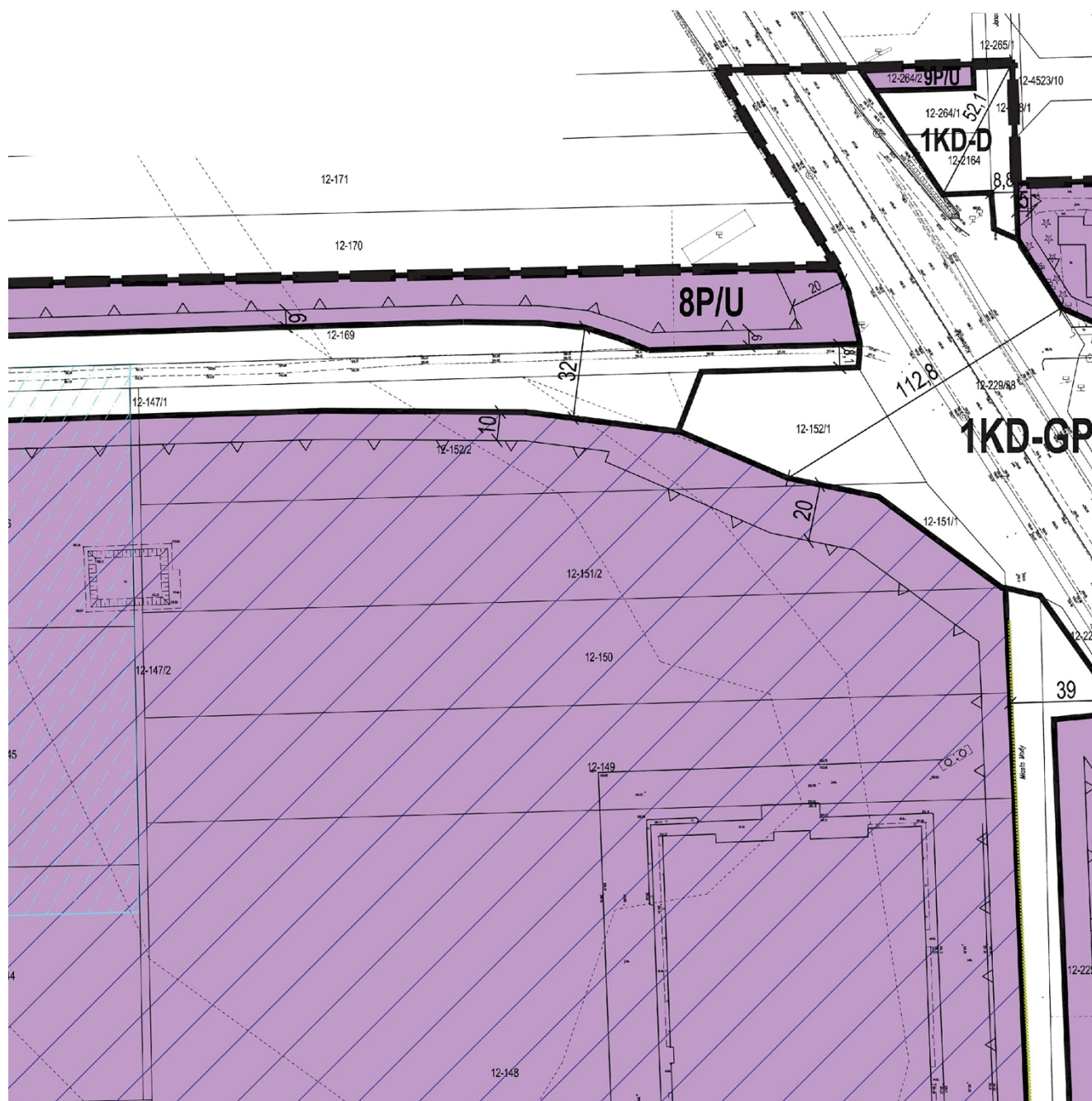
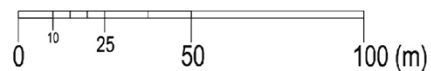
I CZĘŚCI SOŁECTWA GUZEW-BABICHY REJON UL. UL. DĄBROWSKIEGO,  
Z WIEŚ BABICHY, UL. KUSOCIŃSKIEGO, DROGA BEZ NAZWY, PRZEDŁUŻ



# ZENNEGO

), UL. KATOWICKIEJ,  
ŻENIE UL. KRASICKIEGO

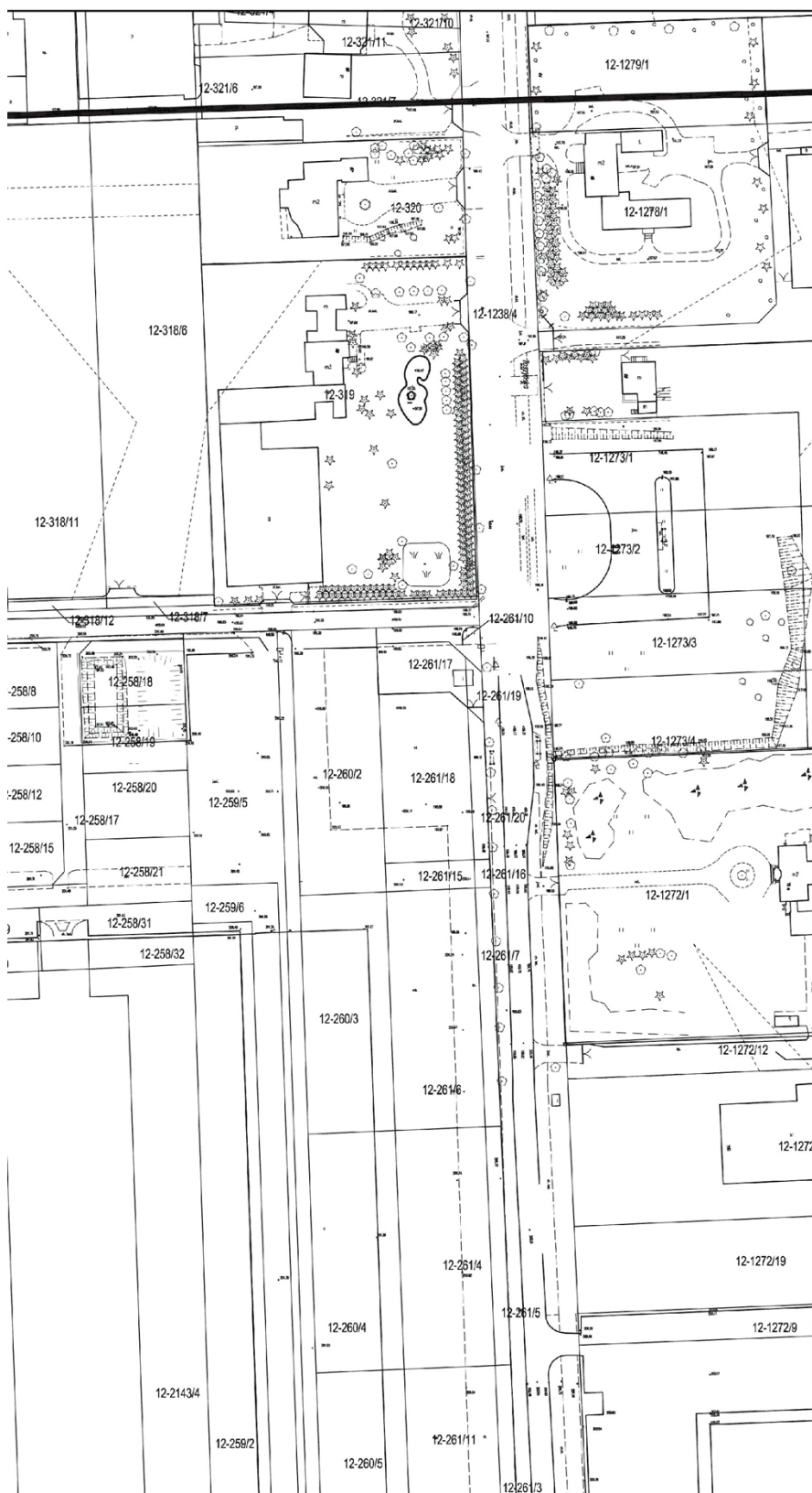
SKALA 1:1 000



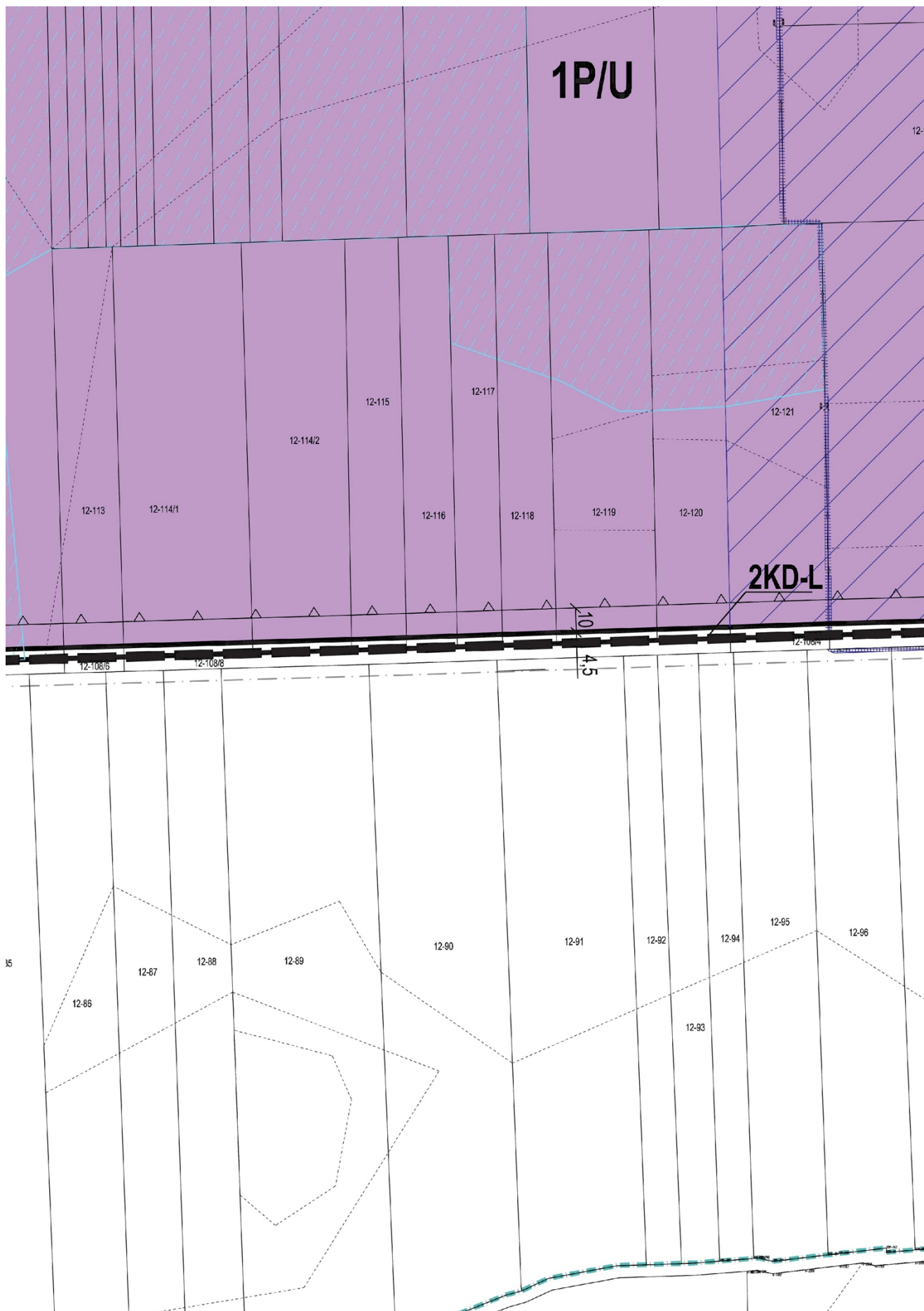






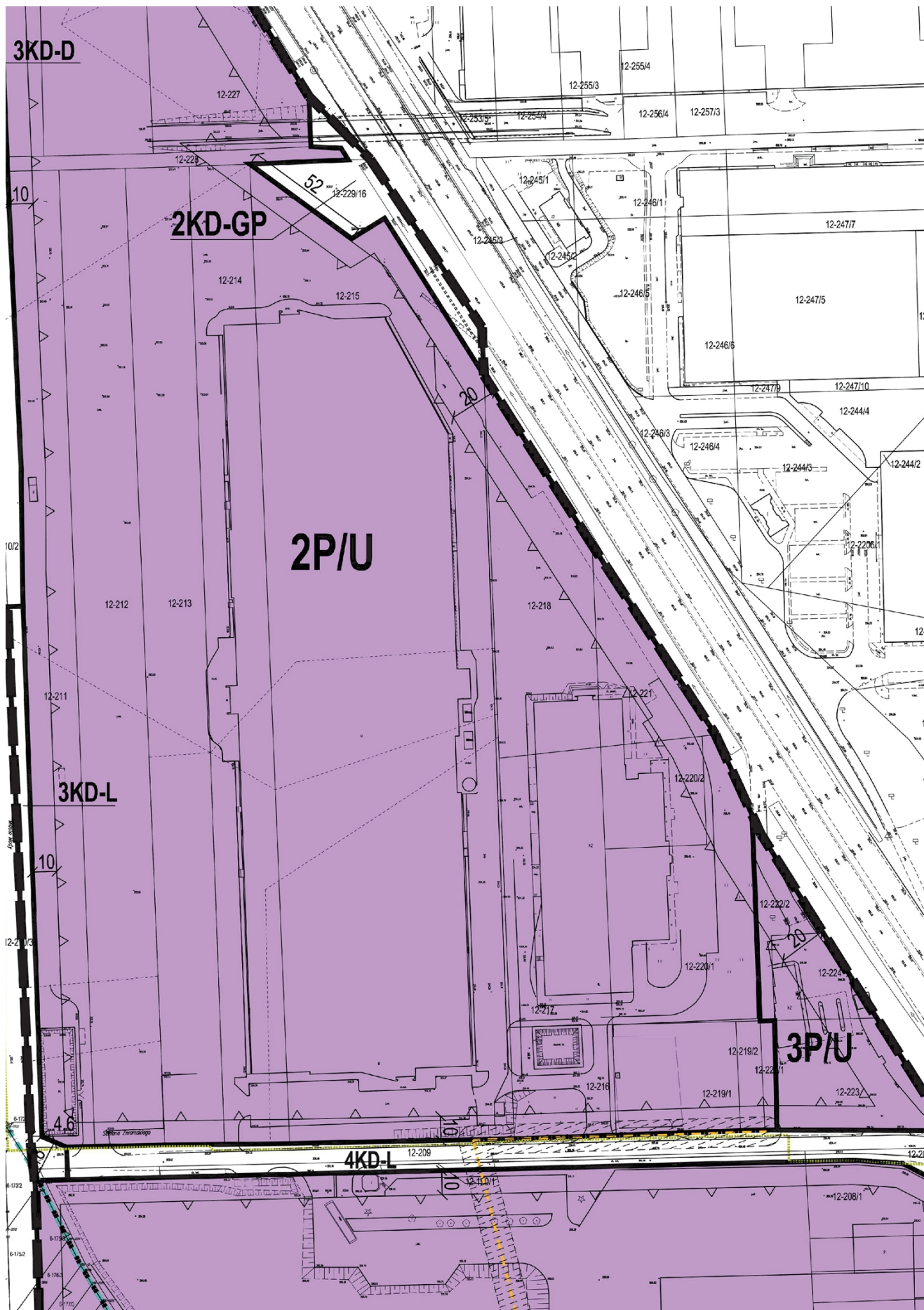




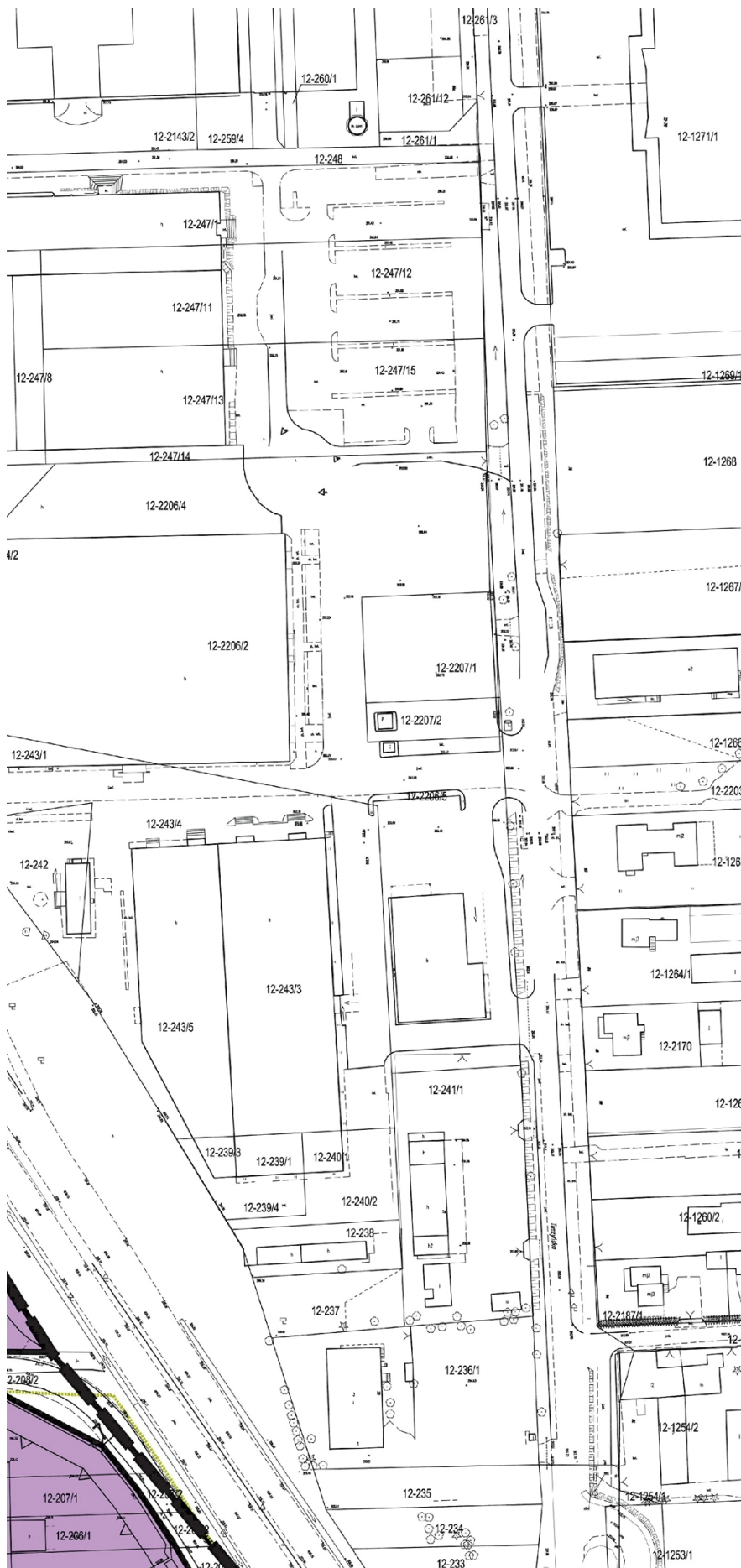


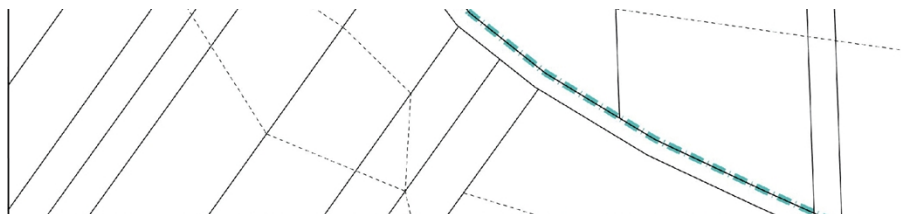












## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



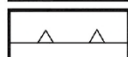
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



STREFA BRAMY MIASTA



STREFA IZOLACYJNA

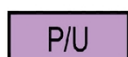


STREFA OCHRONNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA



ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

## SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU



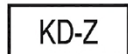
TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW  
LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO



TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ

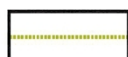


TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ



TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

## OZNACZENIE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH



GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ

## OZNACZENIE INFORMACYJNE



LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA



DOCELOWY PAS DROGOWY POZA GRANICAMI OBSZARU  
OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

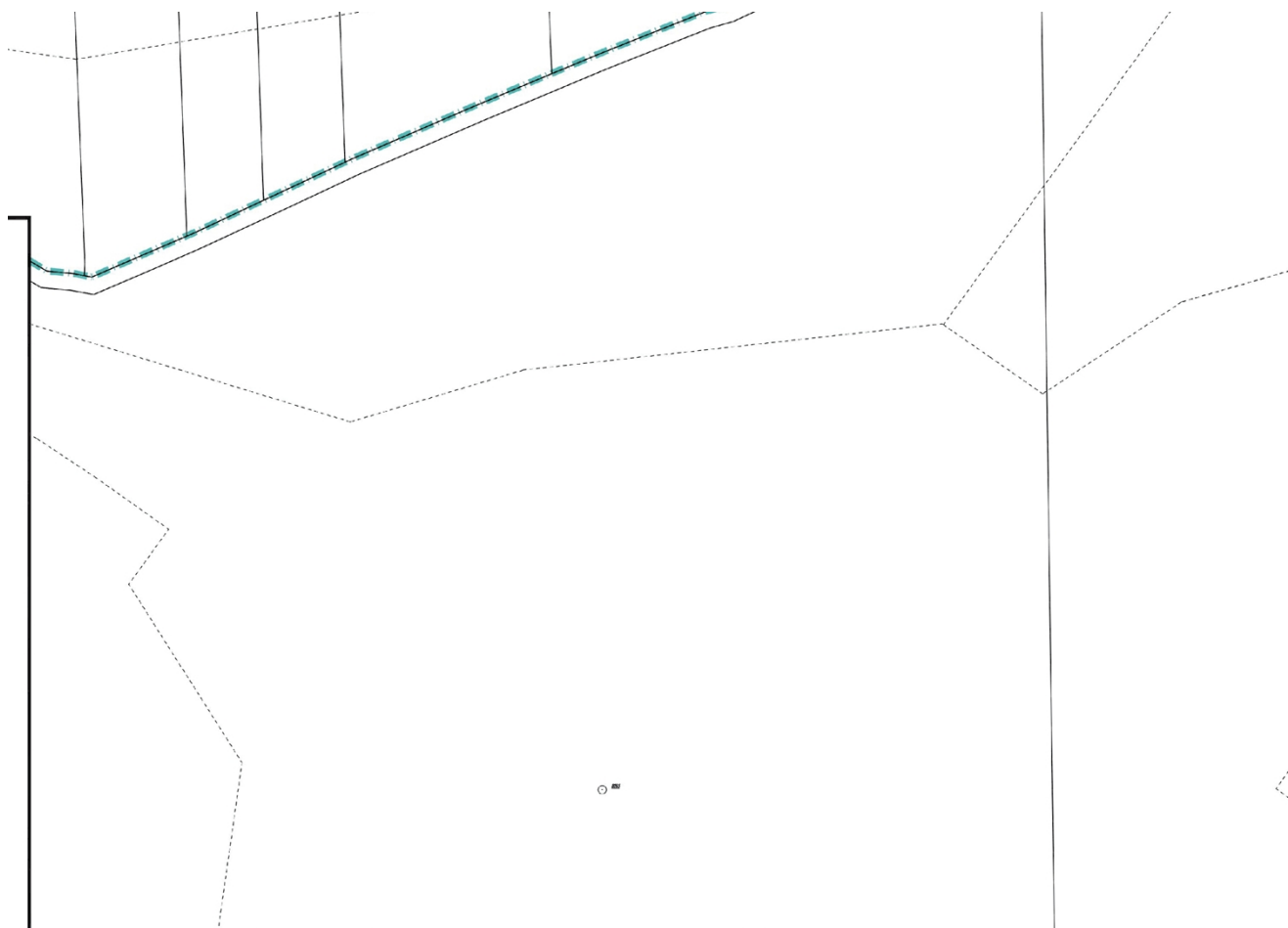


TERENY ZMELIOROWANE

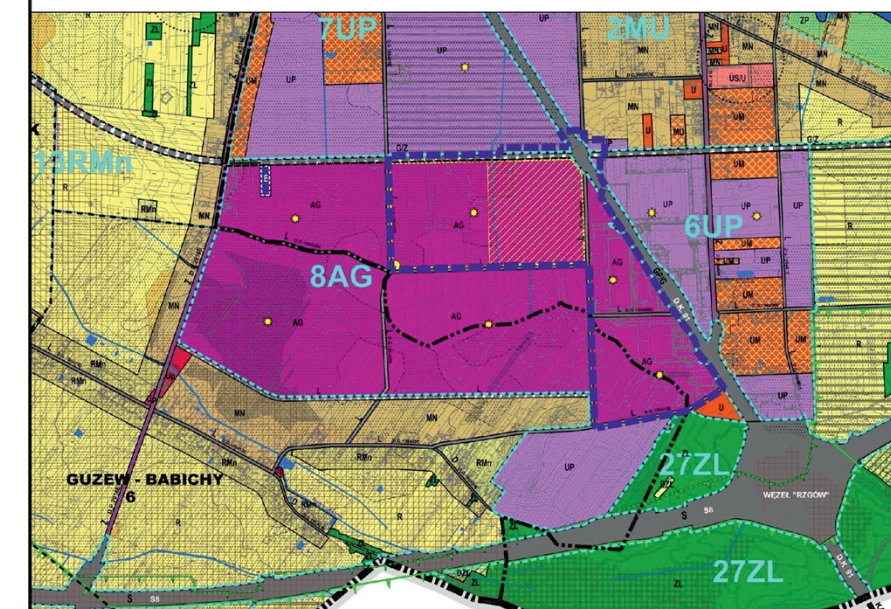


ISTNIEJĄCY RÓW DO PRZEBUDOWY LUB PRZENIESIENIA





**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZGÓW**  
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

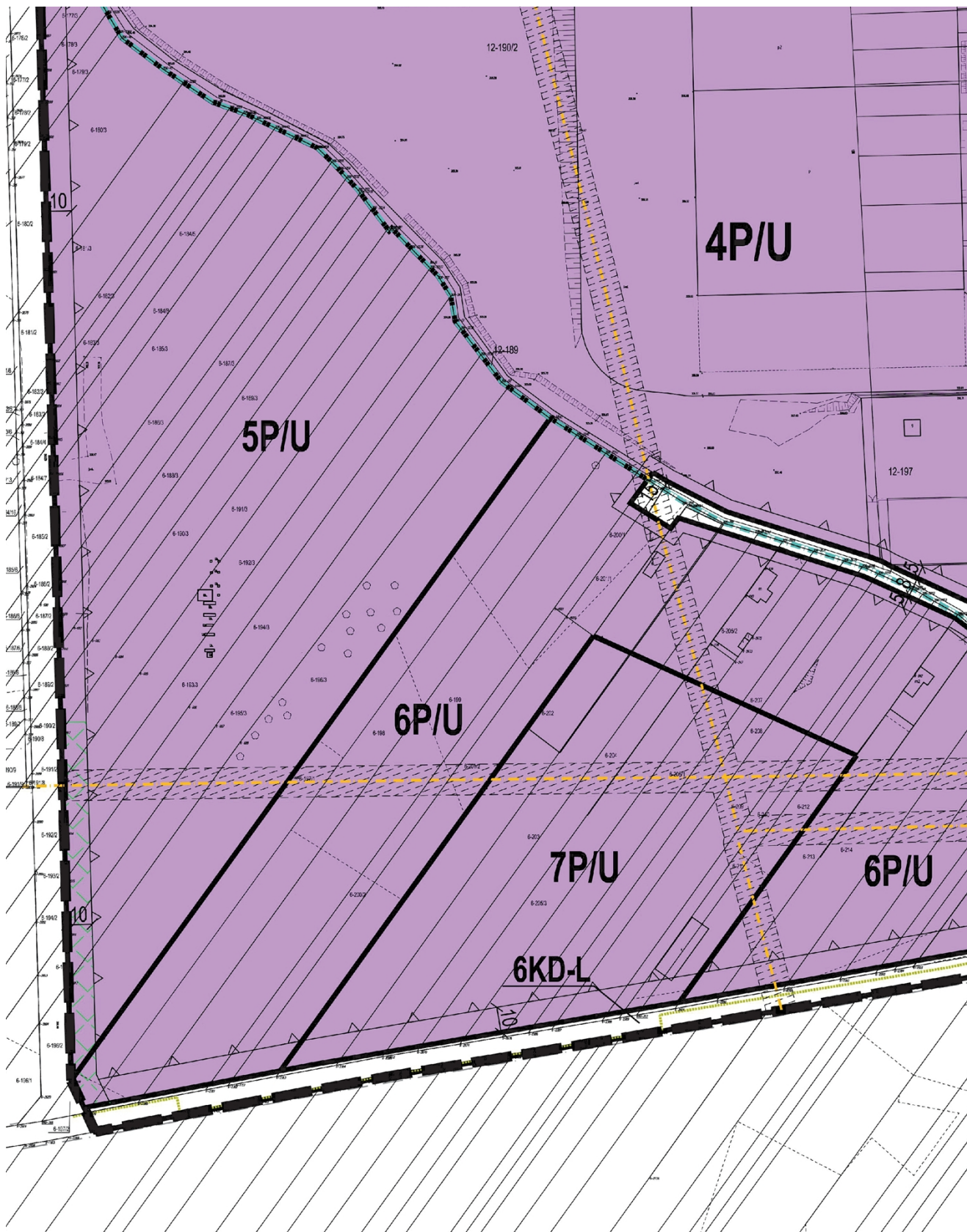


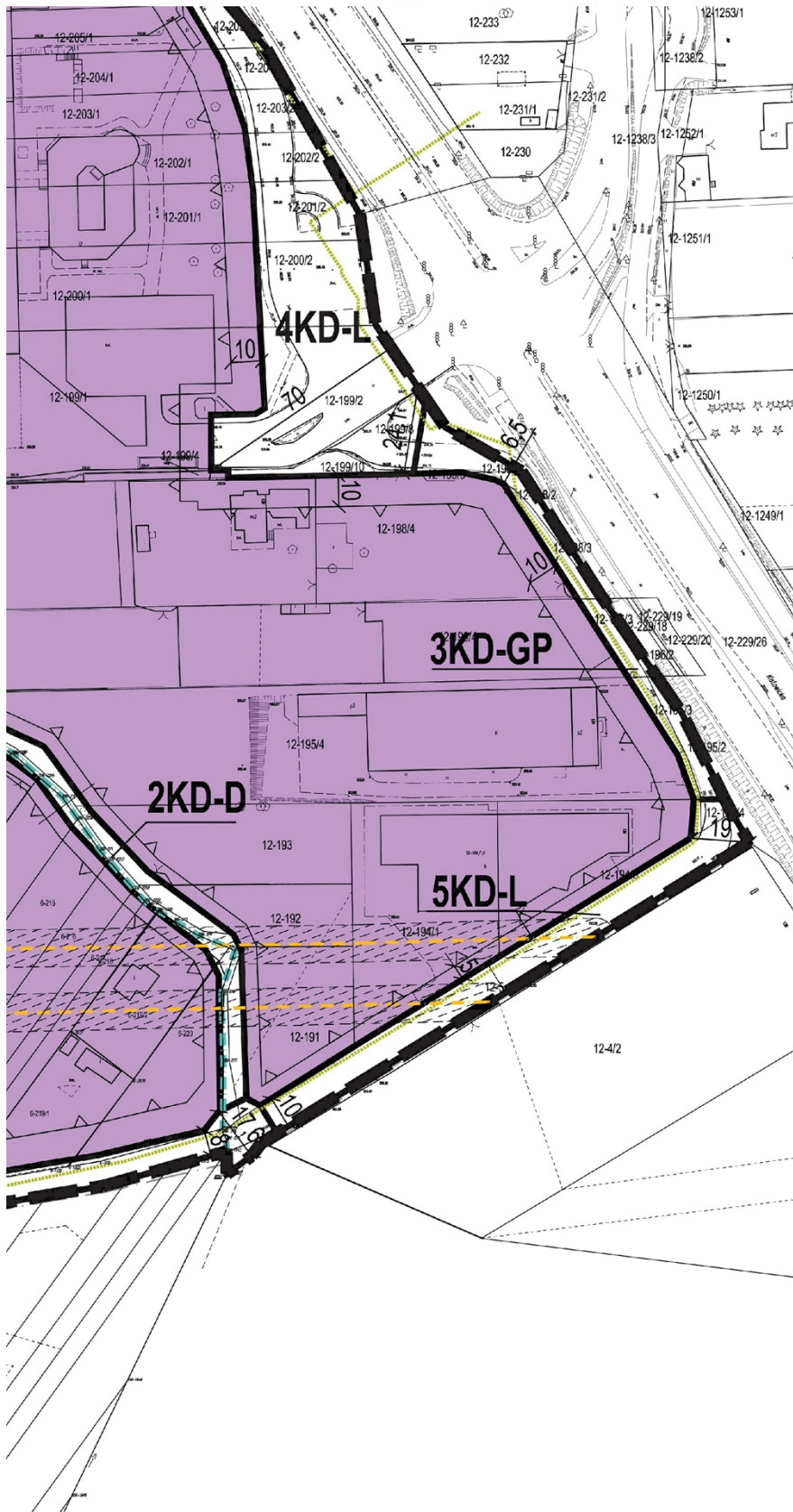
**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM**

|                    |                                                                                                                                                    |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA RZGÓW                                                                                                               |
|                    | GRANICA OBSZARÓW DLA KOTÓRYCH OKREŚLONO KIERUNKI ROZWOJU                                                                                           |
|                    | OZNACZENIE OBSZARU                                                                                                                                 |
| <b>1MU</b>         |                                                                                                                                                    |
| <b>MN</b>          | PRZEWIĄŻAJĄCA FUNKCJA TERENU                                                                                                                       |
| <b>AG</b>          | ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORÓDZINNA                                                                                                                |
| <b>E</b>           | TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ                                                                                                                      |
|                    | TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH                                                                                                              |
|                    | ROZMIESZCZENIE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY powyżej 2000m <sup>2</sup>                                                              |
|                    | STREFA WIZUALNEJ DOMINACJI PRZESTRZENNEJ                                                                                                           |
|                    | STREFA "BRAMY WJAZDOWEJ DO MIASTA"                                                                                                                 |
|                    | PRZESTRZENNA DOMINANTA WYSOKOŚCIOWA                                                                                                                |
|                    | PROJEKTOWANY KABEL ELEKTROENERGETYCZNY 110kV - PLANOWANE ZASILANIE                                                                                 |
|                    | PROJEKTOWANA RPZ "Rzgów" 110/15kV                                                                                                                  |
| <b>GPIG</b>        | DROGA KLASY "GPIG" - GŁÓWNA PRZYSPIESZONA LUB GŁÓWNA                                                                                               |
| <b>GZ</b>          | DROGI KLASY "GZ" - GŁÓWNE LUB ZBIORCZE                                                                                                             |
| <b>Z</b>           | DROGI KLASY "Z" - ZBIORCZE                                                                                                                         |
| <b>L</b>           | DROGI KLASY "L" - LOKALNE                                                                                                                          |
|                    | DROGI KRAJOWE (DROGA EKSPRESOWA S6 oraz AUTOSTRADA A1)                                                                                             |
| <b>D.P. 2342E</b>  | DROGI POWIATOWE                                                                                                                                    |
| <b>D.G. 106419</b> | DROGI GMINNE                                                                                                                                       |
|                    | PROJEKTOWANA OBIWODNICA AGLOMERACYJNA PABIANICE-RZGÓW-WSCH - PRZEBIEG REKOMENDOWANY W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO |
|                    | PROJEKTOWANE WAZNIEJSZE DROGI PUBLICZNE                                                                                                            |
|                    | TERENY ZMIENIAROWANE                                                                                                                               |
|                    | TERENY WYMAGAJĄCE ZGODY NA WYŁĄCZENIE TERENÓW LEŚNYCH Z PRODUKCJI LEŚ                                                                              |









Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVI/ /2026  
Rady Miejskiej w Rzgowie  
z dnia 26 sierpnia 2026 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu, Rada Miejska w Rzgowie nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 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 z późn. zm.).



**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH  
PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Miejska w Rzgowie stwierdza, iż po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga na granicy przez wieś Babichy, ul. Kusocińskiego, droga bez nazwy, przedłużenie ul. Krasickiego przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- budowa, rozbudowa i przebudowa dróg realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,

- rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,

- budowa 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,

- 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 XXXVI/ /2026

Rady Miejskiej w Rzgowie

z dnia 26 sierpnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

#### **DANE PRZESTRZENNE**

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).**

## Uzasadnienie

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzów-Babichy rejon ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga na granicy przez wieś Babichy, ul. Kusocińskiego, droga bez nazwy, przedłużenie ul. Krasickiego**

#### 1. Podstawa prawna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, zm. poz. 912) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, zm. poz. 781, 912), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668 oraz z 2026 r. poz. 781) oraz w związku z uchwałą Nr VI/63/2019 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzów-Babichy rejon ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga na granicy przez wieś Babichy, ul. Kusocińskiego, droga bez nazwy, przedłużenie ul. Krasickiego, 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 terenie oznaczonym symbolem 5P/U i 6P/U. Działki, które nie przylegają bezpośrednio do drogi publicznej, mają zapewnioną obsługę komunikacyjną, gdyż należą do tej samej osoby, która jest właścicielem działki lub działek sąsiednich posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

#### b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z ustaleń studium, istniejącego zagospodarowania działek budowlanych oraz parametrów i wskaźników ustalonych w obowiązujących planach miejscowych. Dla terenu 1P/U ustalono strefę bramy miasta w której maksymalna wysokość zabudowy usługowej wynosi 80 metrów oraz wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 3,0. Ustalono rodzaj projektowanych dachów.

#### 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 istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenach 4P/U i 6P/U. 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. Ustalenia planu dla tego obszaru nie będą wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W granicach obszaru planu występują grunty leśne niestanowiące własności Skarbu Państwa, dla których uzyskano zgodę 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 2024 r. poz. 1292 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 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;

Walamami ekonomicznymi obszaru objętego planem jest m.in. możliwość wykorzystania części istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej do obsługi planowanej nowej zabudowy. Obszar planu obejmuje część miasta Rzgowa, w tym hale targowe i wystawiennicze, będące 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 stanowią poszerzenie istniejących dróg, a fragmenty niebędące własnością Gminy Rzgów podlegać będą wykupowi zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

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 miasta Rzgowa i sołectwa Guzów-Babichy, głównie polega na wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną z działalnością gospodarczą, zgodnie z wnioskami osób zainteresowanych oraz w związku z zainteresowaniem inwestorów tym obszarem.

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. We wschodniej części planu jest już zrealizowany docelowy układ komunikacyjny wraz z infrastrukturą techniczną. 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 VI/63/2019 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzów-Babichy rejon ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga na granicy przez wieś Babichy, ul. Kusocińskiego, droga bez nazwy, przedłużenie ul. Krasickiego ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 28 czerwca 2019 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 października 2025 roku do 21 października 2025 roku. Dnia 16 października 2025 roku o godz. 13:00 w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu

rozwiązaniami. Do 05 listopada 2025 roku każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag.

Ogłoszenia 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;

W granicach obszaru planu 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 fragmenty miasta Rzgowa oraz sołectwa Guzów-Babichy na których znajduje się istniejąca produkcyjno-usługowa oraz pojedyncze budynki mieszkalne zlokalizowane przy drodze oznaczonej symbolem 2KDD i 4KDL. W związku z widocznym ruchem budowlanym oraz zainteresowaniem inwestorów tym terenem przystąpiono do sporządzenia planu miejscowego dla tej części gminy Rzgów. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie ma gleb klasy III. Przy sporządzaniu planu miejscowego, nie będzie konieczności uzyskania zgód Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Zgodnie z obowiązującym studium wyznaczono tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej. Związane jest to przede wszystkim z występowaniem na tym terenie oraz w bezpośrednim sąsiedztwie 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. Przy realizacji ustaleń planu można wykorzystać istniejącą infrastrukturę techniczną i drogową do obsługi planowanej nowej zabudowy. W celu zminimalizowania oddziaływania terenów oznaczonych symbolem 5P/U, 6P/U, 7P/U na tereny mieszkaniowe zlokalizowane poza obszarem planu na terenach 5P/U, 6P/U wprowadzono konieczność realizacji stref buforowych, z drzewami i krzewami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały Nr VI/63/2019 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzów-Babichy rejon ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga na granicy przez wieś Babichy, ul. Kusocińskiego, droga bez nazwy, przedłużenie ul. Krasickiego ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 28 czerwca 2019 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 października 2025 roku do 21 października 2025 roku. Dnia 16 października 2025 roku o godz. 13:00 w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 05 listopada 2025 roku każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu.



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 miasta Rzgowa oraz miejscowości Babichy. 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

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.

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. Obszar objęty planem przeznaczony jest w zdecydowanej większości pod zabudowę związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej (tereny P/U). Realizacja ustaleń planu w tym zakresie może przynieść Gminie Rzgów wymierne korzyści w postaci zwiększonych wpływów m.in. z tytułu podatku od nieruchomości.