

**UCHWAŁA NR XX/199/2020  
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE**

z dnia 26 lutego 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czyżeminek,  
rejon ul. Dojazdowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506; zm.: poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696, poz. 1815) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z uchwałą Nr LIX/469/2018 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czyżeminek, rejon ul. Dojazdowej, stwierdzając że nie narusza on ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, przyjętej Uchwałą Nr VI/61/2019 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 marca 2019 roku **uchwala się, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czyżeminek, rejon ul. Dojazdowej, 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.

**§ 2. 1.** Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr LIX/469/2018 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czyżeminek, rejon ul. Dojazdowej.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach 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 ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;

- 10) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 11) sposobów usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) 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, 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.

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

§ 4. Dla terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia zawarte w Rozdziale 7 oraz ustalenia zawarte w Rozdziałach od 1 do 6 oraz od 8 do 11 uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) granica administracyjna gminy;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 6) strefa ograniczenia w zagospodarowaniu terenów związana z rowami;
- 7) działki, które bez udziału działki sąsiedniej w zakresie dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej;
- 8) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 9) symbole przeznaczenia terenu.

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

§ 6. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem literowym MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem budynków rekreacji indywidualnej oznaczony symbolem literowym MNL;
- 3) teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem literowym RMn;
- 4) teren lasów oznaczony symbolem literowym ZL;
- 5) teren zalesień oznaczony symbolem literowym ZLd;
- 6) teren rolniczy oznaczony symbolem literowym R;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem literowym WS;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych - rowy oznaczony symbolem literowym WSr;
- 9) teren drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczony symbolem literowym KDS;
- 10) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem literowym KDZ;
- 11) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem literowym KDD;
- 12) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem literowym KDW.

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

- 1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, 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;
- 4) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia, w których prowadzona jest działalność niebędąca produkcją, służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi.

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

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

## **Rozdział 2.**

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

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

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

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków istniejących przed wejściem w życie planu.

4. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania budynków istniejących przed wejściem w życie planu budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

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 innym kształcie i nachyleniu.

6. Zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym.

7. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości 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 lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

3) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.

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

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

1) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MN, MNL jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów oznaczonych symbolami 1RMn, 7R, 8R jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

4. 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 z zakresu prawa wodnego.

5. Zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych lub roztopowych na sąsiednie działki budowlalne.

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

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

#### **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 20 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 strefę ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związaną z rowami, w której zakazuje się lokalizacji niezwiązanych z odprowadzaniem wód obiektów i urządzeń budowlanych z wyłączeniem ogrodzeń, które należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 3 metry od terenów oznaczonych symbolem literowym WSR oraz z wyłączeniem podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej oraz dojazdów przez teren 8R.

2. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. 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 15 kV wynoszącej 6 m od osi linii.

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

#### **Rozdział 6.**

##### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 12. 1. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

2. W istniejących obiektach budowlanych niezgodnych z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z wyłączeniem rozbudowy i nadbudowy budynku.

## **Rozdział 7.**

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

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

2. W granicach terenów 1MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków garażowych i gospodarczych, zabudowy usługowej, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na działce budowlanej.

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 – 50%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%;
- 5) intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 2;
- 9) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 10) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°;
  - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;
- 11) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 12) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

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

6. W granicach terenu 7MN występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11 ust. 1 i 2.

**§ 14.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **2MN, 4MN** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 2MN, 4MN ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków garażowych i gospodarczych, zabudowy usługowej, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na działce budowlanej.

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 – 50%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%;
- 5) intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 2;
- 9) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 10) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°;
  - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;
- 11) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 12) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

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

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **8MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu 8MN ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, 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°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%;
- 5) intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 2;
- 9) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 10) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°;
  - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;
- 11) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 12) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

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

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 9MN, 10MN, 11MN, 12MN ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, 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 równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%;
- 5) intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 2;
- 9) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°;
  - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;
- 10) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 11) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

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

5. W granicach terenu 10MN, 11MN występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11 ust. 1.

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

2. W granicach terenu 13MN ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków garażowych i gospodarczych, zabudowy usługowej, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na działce budowlanej.

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 – 50%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%;
- 5) intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 10 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 7 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 2;
- 9) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 10) dachy:

- a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°;
  - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;
- 11) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 12) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

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

6. W granicach terenu występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11 ust. 3 i 4.

**§ 18. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **14MN, 15MN, 16MN** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 14MN, 15MN, 16MN ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, 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°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%;
- 5) intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 2;
- 9) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°;
  - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;
- 10) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 11) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

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

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **17MN, 18MN** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 17MN, 18MN ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, 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°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%;



- 5) intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 7 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 2;
- 9) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 10) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 11) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

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

5. W granicach terenów występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11 ust. 2.

**§ 20. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **19MN**, **20MN** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 19MN, 20MN ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, 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 równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%;
- 5) intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 7 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 2;
- 9) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°;
  - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;
- 10) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 11) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

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

5. W granicach terenów występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11 ust. 1 i 2.

**§ 21. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **21MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu 21MN ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, 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 równoległe lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%;
- 5) intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 2;
- 9) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°;
  - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;
- 10) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 11) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m<sup>2</sup>.

5. W granicach terenu występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11 ust. 3 i 4.

**§ 22. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1MNL**, **2MNL** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem budynków rekreacji indywidualnej.

2. W granicach terenów 1MNL, 2MNL ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków garażowych i gospodarczych, budynków rekreacji indywidualnej, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, 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 równoległe lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%;
- 5) intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,4;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 2;
- 9) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 10) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°;
  - b) pozostałych obiektów budowlanych jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 11) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 12) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 500 m<sup>2</sup>.

5. W granicach terenów występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11 ust. 2.

**§ 23.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RMn** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu 1RMn ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków inwentarskich, budynków garażowych i gospodarczych, zabudowy usługowej, wiat, altan, szklarni, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na działce budowlanej.

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:
  - a) dla zabudowy zagrodowej – 40%,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej – 50%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) dla zabudowy zagrodowej – 40%,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej – 25%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,5,
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych, wiat, altan – 6 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 2;
- 9) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 10) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;
- 11) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 12) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

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

**§ 24.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 45ZL, 6ZL** ustala się przeznaczenie jako tereny lasów.

2. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych i ich ochrony.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niebędących budynkami niewymagających wyłączenia gruntów z produkcji leśnej.

4. Dopuszcza się remont i przebudowę istniejącego budynku na terenie 5ZL bez możliwości jego rozbudowy lub nadbudowy.

5. W granicach terenu 1ZL, 2ZL, 3ZL, 5ZL występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11 ust. 1.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZLd, 2ZLd, 3ZLd, 4ZLd, 5ZLd, 6ZLd, 7ZLd, 8ZLd, 9ZLd, 10ZLd, 11ZLd, 12ZLd** ustala się przeznaczenie jako tereny zalesień.

2. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych i ich ochrony.

3. Dopuszcza się lokalizację niewymagających wyłączenia gruntów z produkcji leśnej urządzeń infrastruktury technicznej niebędących budynkami, rowów, zbiorników wodnych oraz dojazdów i dojazdów.

4. W granicach terenu 1ZLd, 2ZLd, 3ZLd, 4ZLd, 6ZLd, 7ZLd, 8ZLd, 9ZLd, 10ZLd, 11ZLd, 12ZLd występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11 ust. 1.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1R, 2R, 3R, 6R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R** ustala się przeznaczenie jako tereny rolnicze.

2. W granicach terenów 1R, 2R, 3R, 6R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R ustala się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, budowli rolniczych, wiat, altan, szklarni, urządzeń infrastruktury technicznej, 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 równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,1;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 2;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 9) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.
- 10) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

4. W granicach terenu 3R, 6R, 9R, 10R występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11 ust. 1.

5. W granicach terenu 1R, 2R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11 ust. 1 i 2.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **4R, 5R** ustala się przeznaczenie jako tereny rolnicze.

2. W granicach terenów 4R, 5R ustala się możliwość lokalizacji wiat, altan, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 4) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. W granicach terenu 4R występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11 ust. 1 i 2.

5. W granicach terenu 5R występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11 ust. 1.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **7R, 8R** ustala się przeznaczenie jako teren rolniczy.

2. W granicach terenów 7R, 8R ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, budynków garażowych, budowli rolniczych, wiat, altan, szklarni, urządzeń infrastruktury technicznej, 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 równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 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) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 2;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 9) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.
- 10) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

4. W granicach terenu 8R występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11 ust. 1.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1WS**, **2WS** ustala się przeznaczenie jako tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. W granicach terenów 1WS, 2WS ustala się możliwość lokalizacji urządzeń wodnych.

3. Zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1WSr**, **2WSr**, **3WSr**, **4WSr**, **5WSr**, **6WSr**, **7WSr**, **8WSr**, **9WSr** ustala się przeznaczenie jako tereny wód powierzchniowych śródlądowych - rów.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, dojazdów, dojazdów oraz urządzeń infrastruktury technicznej przez rowy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3. Zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDS** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej klasy ekspresowej.

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

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD**, **2KDD** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

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

3. W granicach terenu 2KDD występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11 ust. 3 i 4.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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

3. W granicach terenu 3KDD występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11 ust. 3 i 4.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg wewnętrznych.

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

3. W granicach terenów 9KDW występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11 ust. 3 i 4.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia w zakresie komunikacji**

**§ 35.** 1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi KDS, KDZ, KDD, KDW.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KDS, 1KDZ, 2KDZ.

3. Ustala się teren drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczony symbolem 1KDS o szerokości zmiennej od 12,9 m do 136 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu będący fragmentem drogi ekspresowej.

4. Ustala się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej:

- 1) teren 1KDZ o szerokości zmiennej od 13,2 m do 16,4 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDZ o szerokości 12,9 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:

- 1) teren 1KDD o szerokości zmiennej od 10 m do 20 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDD o szerokości zmiennej od 10 m do 20 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDD o szerokości zmiennej od 0 m do 10 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren 4KDD o szerokości zmiennej od 10 m do 20 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren 5KDD o szerokości zmiennej od 10 m do 22 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się tereny dróg wewnętrznych:

- 1) teren 1KDW o szerokości 15 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDW o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDW o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren 4KDW o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren 5KDW o szerokości 5 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) teren 6KDW o szerokości 5 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) teren 7KDW o szerokości 4,5 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) teren 8KDW o szerokości 7 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) teren 9KDW o szerokości zmiennej od 5 m do 8,2 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

7. Ustala się minimalną szerokości pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych lub dojeżdż i dojazdów niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

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

8. Na końcach ślepo zakończonych dróg wewnętrznych lub dojeżdż i dojazdów obsługujących komunikacyjnie więcej niż trzy działki należy zapewnić plac do zawracania samochodów 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 oznaczonych symbolami literowymi MN, RMn - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MNL - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
  - c) dla terenów 7R i 8R - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - d) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów;
- 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, 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 9.**

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

§ 36.1. 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 dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.

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

- 1) odprowadzanie ścieków 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 zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się 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) zakaz 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 niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z projektowanej sieci gazu przewodowego;
- 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z lokalnych, 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 100 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 10.**

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

§ 37. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MN, MNL, RMn ustala się w wysokości 15%;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

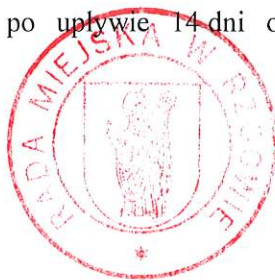
#### **Rozdział 11.**

#### **Ustalenia końcowe**

§ 38. W granicach obszaru objętego planem miejscowym tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, przyjętego uchwałą Nr XI/95/2003 Rady Gminy Rzgów z dnia 22 lipca 2003 r.

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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



Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Rzgowie

**Radosław Pelka**

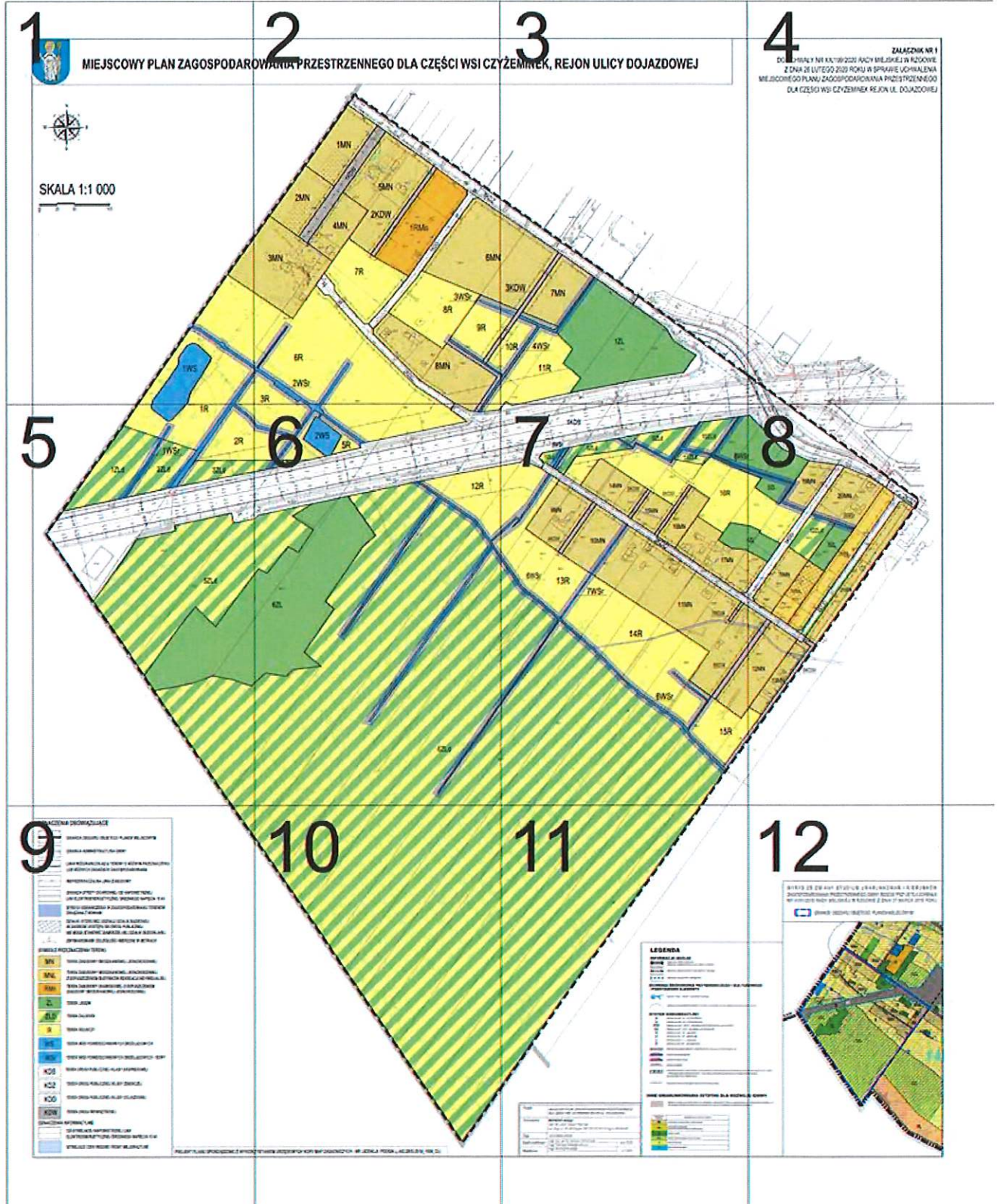
Lidia Perka  
mgr Lidia Perka

SPRAWDZONO POD WZGLĘDEM  
FORMALNO - PRAWNYM



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XX/199/2020  
 Rady Miejskiej w Rzgowie  
 z dnia 26 lutego 2020 r.

rysunek w skali 1:1000



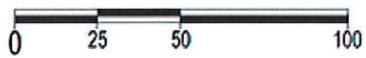
# 1



## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAR

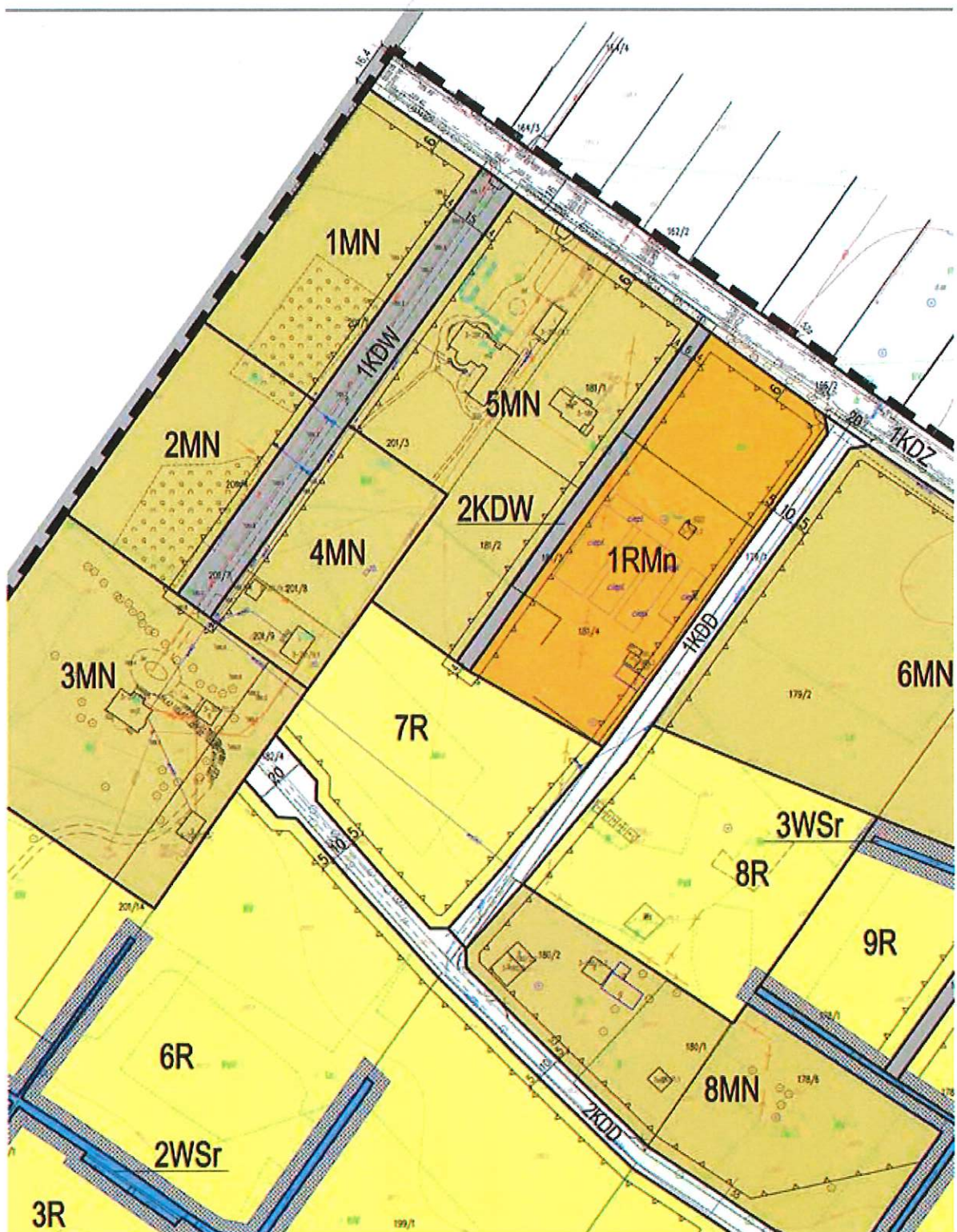


SKALA 1:1 000



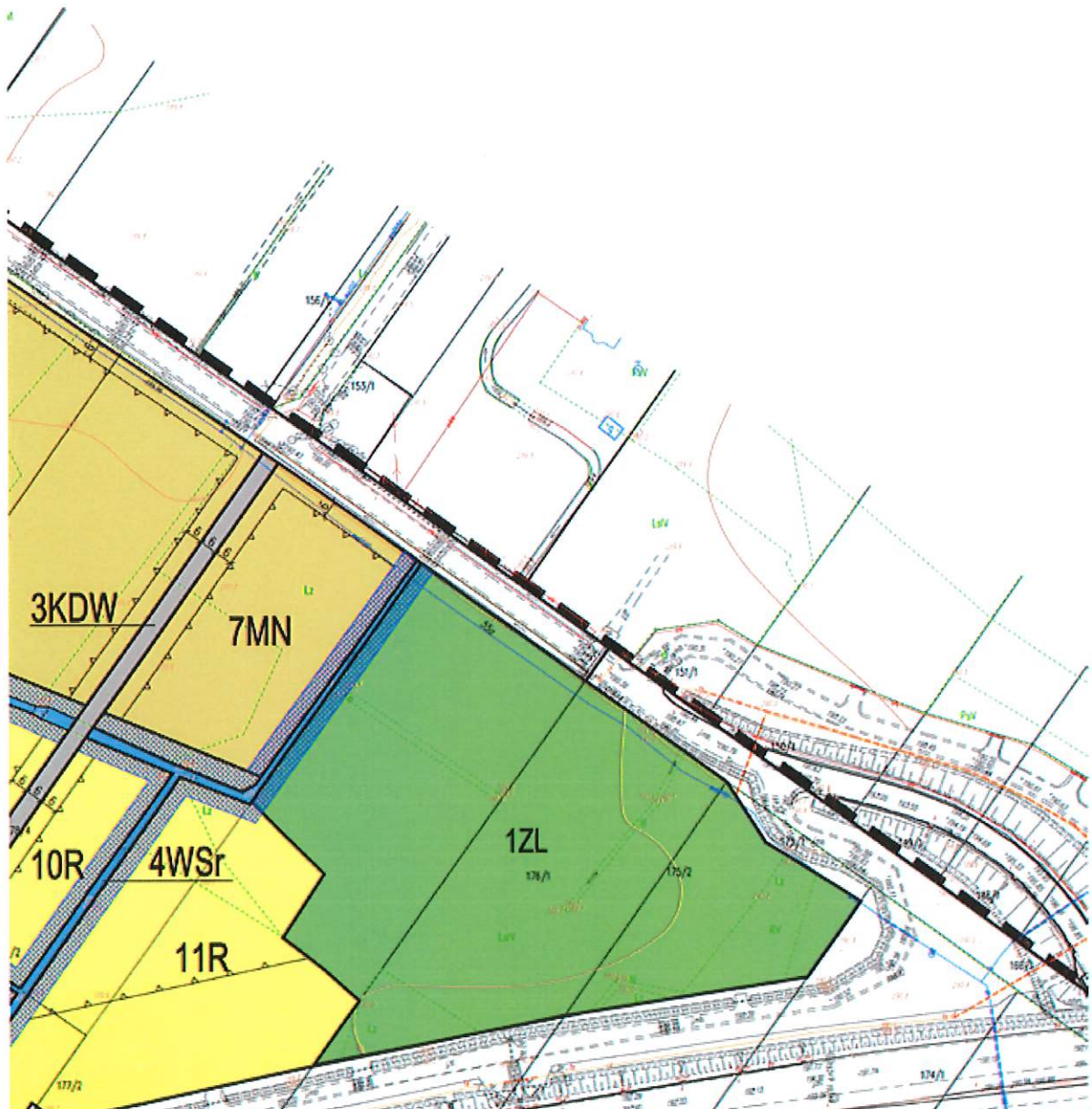
# 2

## OWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI CZY



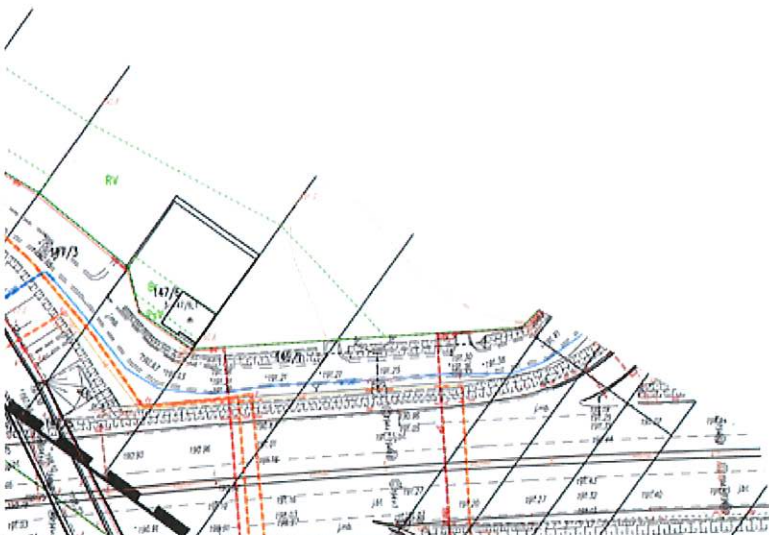
# 3

## WZEMINEK, REJON ULICY DOJAZDOWEJ



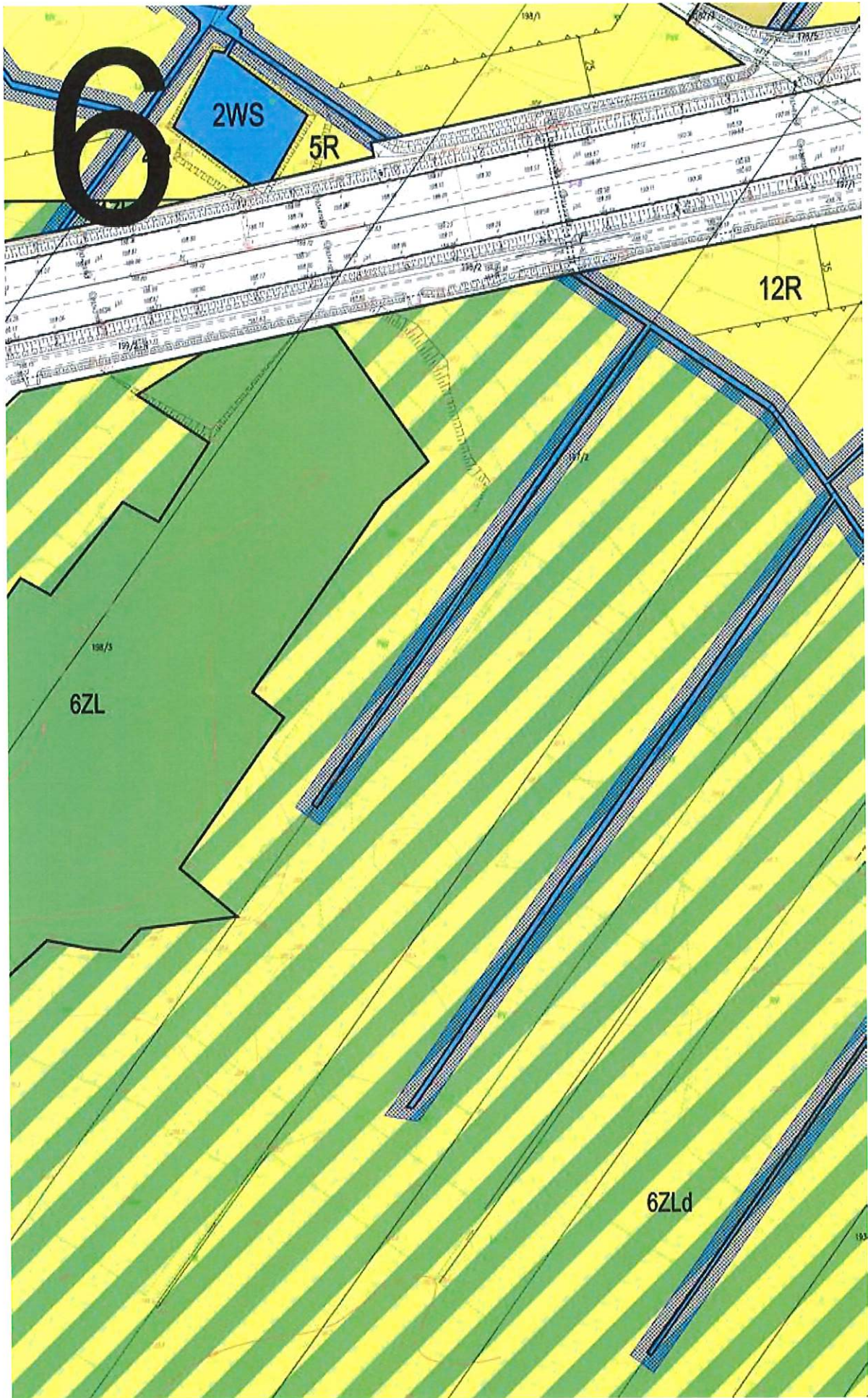
# 4

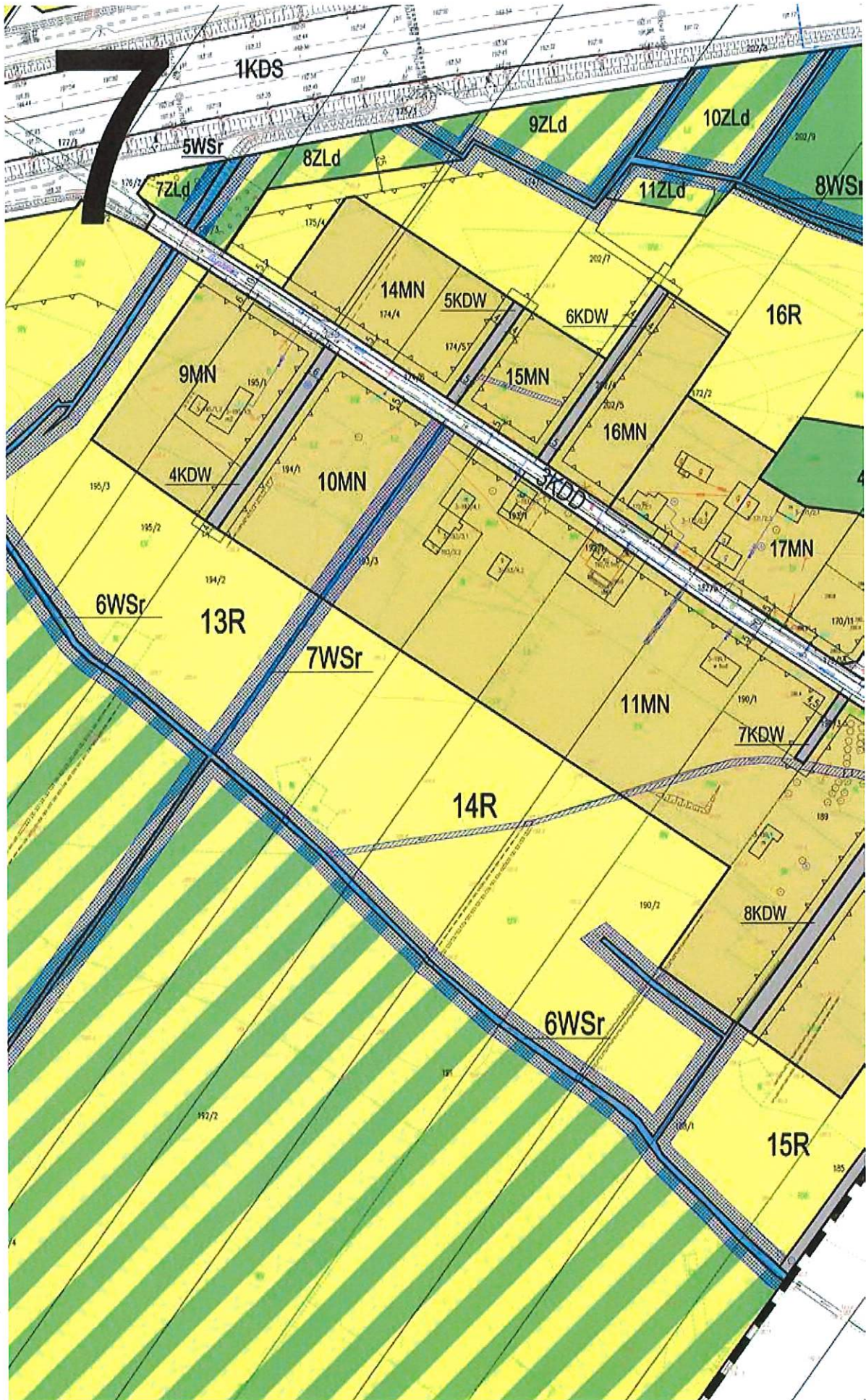
**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
**DO UCHWAŁY NR XX/199/2020 RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE**  
**Z DNIA 26 LUTEGO 2020 ROKU W SPRAWIE UCHWALENIA**  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**DLA CZĘŚCI WSI CZYŻEMINEK REJON UL. DOJAZDOWEJ**



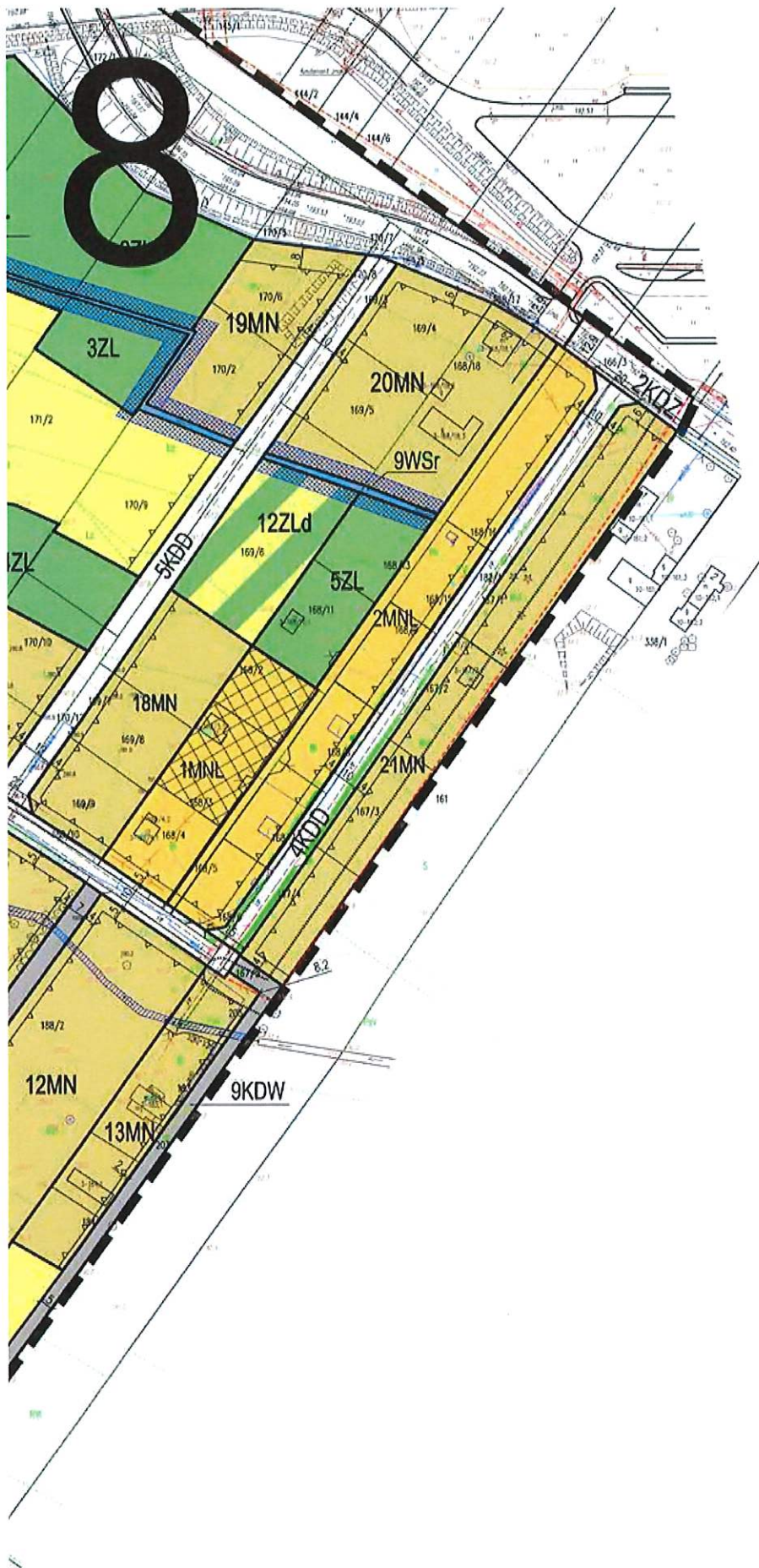
# 5











# 9

## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
	STREFA OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW ZWIĄZANA Z ROWAMI
	DZIAŁKI, KTÓRE BEZ UDZIAŁU DZIAŁKI SĄSIEDNIEJ W ZAKRESIE DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODZIELNEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

## SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM BUDYNKÓW REKREACJI INDYWIDUALNEJ
	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN LASÓW
	TEREN ZALESIEŃ
	TEREN ROLNICZY
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH - ROWY
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY EKSPRESOWEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

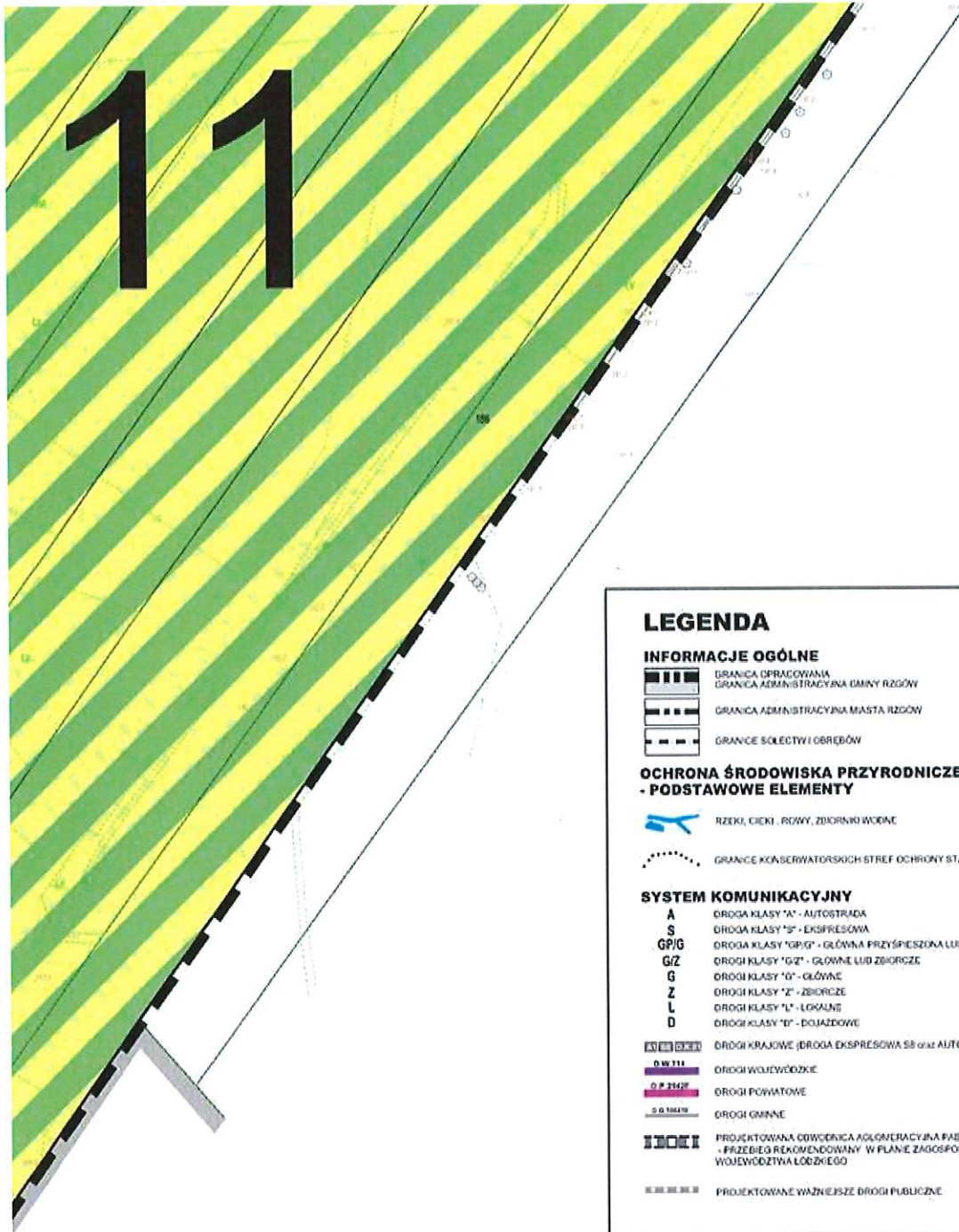
## OZNACZENIA INFORMACYJNE

	OŚ ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
	ISTNIEJĄCE CIEKI WODNE I ROWY MELIORACYJNE

PROJEKT PLANU SPORZĄDZONO Z WYKORZ



!YSTANIEM URZĘDOWYCH KOPII MAP ZASADNICZYCH - NR LICENCJI: PODGIK.L.442.2935.2018\_1006\_CLI



## LEGENDA

### INFORMACJE OGÓLNE

- GRANICA OPRACOWANIA  
GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY RZGÓW
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA RZGÓW
- GRANICE SEKTORÓW I OBRĘBÓW

### OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUR - PODSTAWOWE ELEMENTY

- RZĘKI, CIEKI, ROWY, ZBIORNIKI WODNE
- GRANICE KONSERWATORSKICH STREF OCHRONY STANÓWK ARCHEOLOGICZNYCH

### SYSTEM KOMUNIKACYJNY

- A** DROGA KLASY "A" - AUTOSTRADA
- S** DROGA KLASY "S" - EKSPRESJONA
- GP/G** DROGA KLASY "GP/G" - GŁÓWNA PRZYSPIESZONA LUB GŁÓWNA
- G/Z** DROGI KLASY "G/Z" - GŁÓWNE LUB ZBIORCZE
- G** DROGI KLASY "G" - GŁÓWNE
- Z** DROGI KLASY "Z" - ZBIORCZE
- L** DROGI KLASY "L" - LOKALNE
- D** DROGI KLASY "D" - DOJAZDOWE
- DROGI KRAJOWE (DROGA EKSPRESOWA S8 oraz AUTOSTRADA A1)
- DROGI WOJEWÓDZKIE
- DROGI POWATOWE
- DROGI GMINNE
- PROJEKTOWANA ODWODNICA ADWOKACYJNA PABIANICE - RZGÓW WIECHIC  
- PRZEBIEG REKOMENDOWANY W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZ  
WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO
- PROJEKTOWANE WAŻNIEJSZE DROGI PUBLICZNE

### INNE UWARUNKOWANIA ISTOTNE DLA ROZWOJU

- TERENY O MAŁO KORZYSTNYCH I BARDKO NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH  
(wymagane badania pól/łaż przed podjęciem decyzji o kłólkacji obiektów budowlanych)

SYMBOL	OPIS
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNOKOŚCIOWA
RM1	ZABUDOWA ZAGRODOWA ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNOKOŚCIOWA
ZL	TERENY LASÓW
OL	TERENY POLNYCZE WRAZIE DO SOLESIA
R	TERENY POLNYCZE
W	WODY POWIERZCHNIOWE

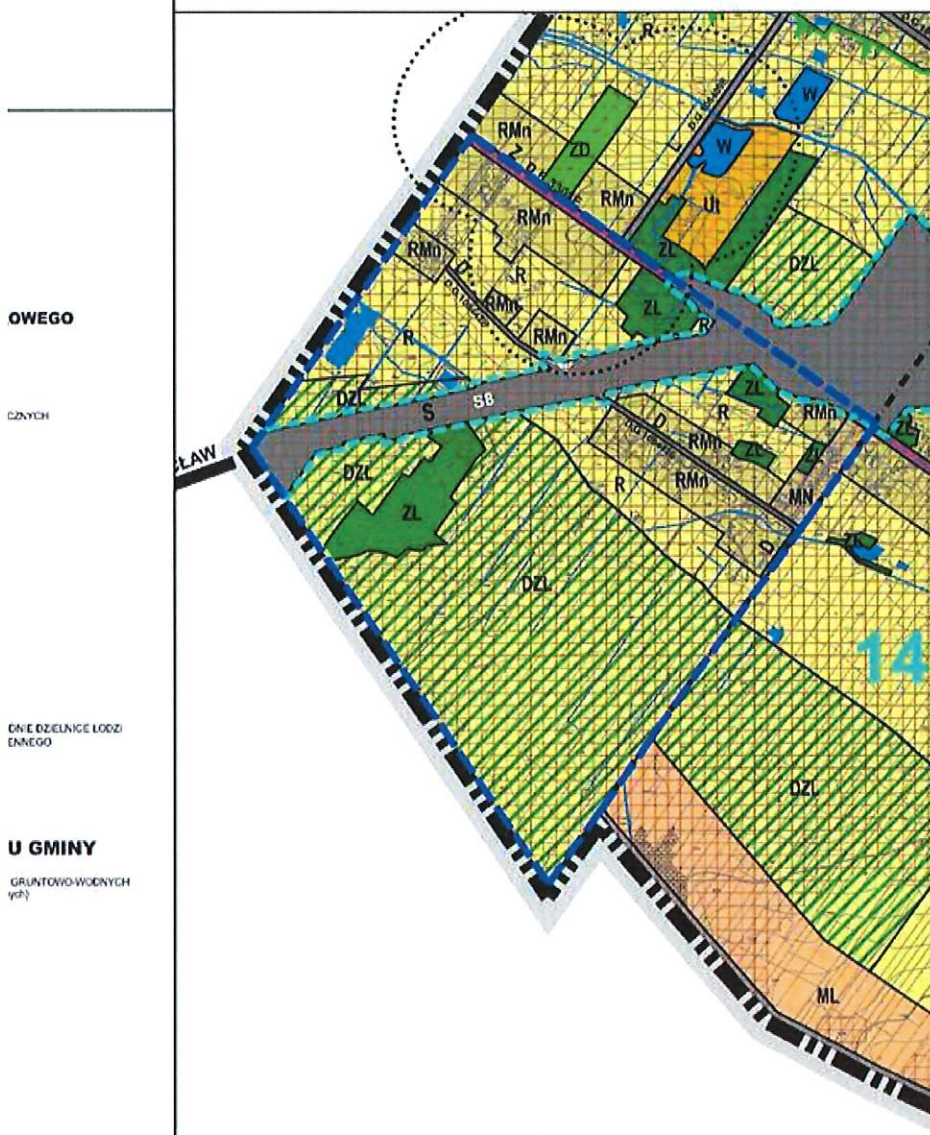
Projekt:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI CZYZEMINEK REJON UL. DOJAZDOWEJ	
Opracowanie:	MONDRA design mgr inż. arch. Łukasz Woźniak   ul. Długa 21, 95-030 Rzgów   NIP: 728 255 84 25 Regon: 100540236	
Etap:	UCHWALENIE	
Zespół projektowy:	mgr inż. arch. Łukasz Woźniak mgr Tomasz Kasperowicz	luty 2020
Współpraca:	mgr Michał Kubiak	1:1 000

# 12

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZGÓW PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ  
NR VI/61/2019 RADY MIEJSKIEJ W RZGÓWIE Z DNIA 27 MARCA 2019 ROKU



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ W RZGÓWIE

*Radosław Pelka*

**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 2020 r. poz. 293) Rada Miejska w Rzgowie, przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czyżeminek, rejon ul. Dojazdowej, nieuwzględnionych przez Burmistrza Rzgowa.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Rzgowa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rzgowie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	23.10.2019 r.	Osoba prywatna.	Zaplanowanie odpowiedniego odwodnienia wzdłuż drogi IKDD oraz na skrzyżowaniu dróg IKDD i 2KDD.	IKDD, 2KDD	IKDD, 2KDD		Nie uwzględniono.			Szczegółowe rozwiązania w zakresie odwodnienia terenów będą ustalone na etapie projektu budowlanego budowy dróg.
2.	30.10.2019 r.	Osoba prywatna.	2.1. Likwidacja drogi 1.KDD.	IKDD	IKDD		Nie uwzględniono.			Droga 1KDD stanowi bezpośrednio połączenie drogi 2KDD obsługującej tereny przeznaczone pod zabudowę z drogą powiatową.
			2.2. Likwidacja obowiązku zachowania i utrzymania powierzchniowych wód śródlądowych.	dz. nr ew. 199/1	2WS		Nie uwzględniono.			Zapis ustala obowiązek zachowania i utrzymania powierzchniowych wód śródlądowych oraz ich ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia nie nakładają obowiązku utworzenia 2WS, jeżeli zmienią się



**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 2020 r. poz. 293) Rada Miejska w Rzgowie stwierdza, iż po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czyżeminek, rejon ul. Dojazdowej 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 sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

- finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.



Przewodniczący Rady Miejskiej w Rzgowie

  
**Radosław Pełka**



## Uzasadnienie

### 1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506; zm.: poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696, poz. 1815) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z uchwałą Nr LIX/469/2018 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czyżeminek, rejon ul. Dojazdowej, 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:

#### 2.1 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 w nawiązaniu do obowiązującego planu, zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy oraz istniejącego zagospodarowania. W celu zachowania ciągłości terenów przeznaczonych pod zabudowę, w północno-zachodniej części planu pod zabudowę przeznaczono również fragment, który w studium oznaczono, jako teren rolniczy. Jest to niewielki fragment już częściowo zabudowany, posiadający dostęp do drogi i infrastruktury technicznej, który nie posiada cech i zagospodarowania wskazującego na możliwość racjonalnego wykorzystania go pod funkcję rolniczą.

#### 2.2 walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem nie posiada wysokich walorów architektonicznych lub krajobrazowych. Ustalone wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z obowiązującym na tym terenie planem miejscowym. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono rodzaj projektowanego pokrycia dachowego oraz jego kolor. Ustalono również zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

2.3 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 i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Zakazuje się również wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu. W związku z występującymi rowami melioracyjnymi wprowadzono ustalenia w zakresie ich ochrony oraz ustalenia dotyczące zmian stosunków wodnych na obszarze planu. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono klasyfikacje akustyczną terenów. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka. Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Plan miejscowy wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej.

#### 2.4 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 282), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

2.5 wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Przez obszar planu przechodzi linia elektroenergetyczna średniego napięcia dla której ustalono strefę ochronną w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

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.

#### 2.6 walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszary objęte planem zlokalizowane są w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Umożliwi to przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę, bez ponoszenia nadmiernych kosztów związanych z obsługą komunikacyjną i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej.

#### 2.7 prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Plan nie zmienia w sposób niekorzystny dotychczasowego przeznaczenia działek.

#### 2.8 potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

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

#### 2.9 potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego, głównie polega na ustaleniu docelowych linii rozgraniczających drogi publicznej obsługującej część miejscowości na południe od drogi ekspresowej (tereny 2KDD i 3KDD) oraz przeznaczeniu nowych terenów pod zabudowę zgodnie z obowiązującym studium i aktualnym zagospodarowaniem, które posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej.

#### 2.10 potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Obszar objęty planem obejmuje m.in. tereny dróg w których zlokalizowany jest wodociąg. Obszar objęty planem obejmuje nieruchomości, które w większości posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej pozwalającą na realizację ustalonego przeznaczenia. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

2.11 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 LIX/469/2018 z dnia 26 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czyżeminek, rejon ul. Dojazdowej ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w dniach od 26 lutego 2019 r do dnia 19 marca 2019 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniach złożono dwa wnioski. Jeden został uwzględniony w całości. Natomiast drugi wniosek został częściowo uwzględniony przez Wójta. Część nieuwzględniona dotyczyła m.in. braku możliwości przeznaczenia jednej z działek pod zabudowę.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 września 2019 roku do 17 października 2019 roku. Dnia 08 października 2019 r. w Urzędzie Miejskim w Rzgowie pok. nr 37 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 4 listopada 2019 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. Do projektu planu złożono 2 uwagi, które zostały częściowo uwzględnione przez Burmistrza Rzgowa.

W związku z częściowym uwzględnieniem złożonych uwag projekt planu miejscowego przesłano do ponownego uzgodnienia w niezbędnym zakresie i ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 27 grudnia 2019 roku do 17 stycznia 2020 roku. Dnia 09 stycznia 2020 r. w Urzędzie Miejskim w Rzgowie pok. nr 37 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 3 lutego 2020 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. Do ponownie wyłożonego projektu planu 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 do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

#### 2.12 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.

#### 2.13 potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

W obszarze objętym planem zlokalizowany jest wodociąg, który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. 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. 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.

Procedura planistyczna ma na celu zmianę ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów przyjętego uchwałą Nr XI/95/2003 Rady Gminy Rzgów z dnia 22 lipca 2003 r.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego wynika z potrzeby aktualizacji dokumentów planistycznych dla tego fragmentu gminy związanej z wybudowaniem na tym terenie drogi ekspresowej S-8, która podzieliła miejscowość Czyżeminek na fragmenty oraz przeznaczeniu nowych terenów pod zabudowę zgodnie z obowiązującym studium, które posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych i infrastruktury techniczne. Ustalono również docelowe linie rozgraniczające drogi publicznej obsługującej część miejscowości na południe od drogi ekspresowej (tereny 2KDD i 3KDD).

Po podjęciu przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały Nr LIX/469/2018 z dnia 26 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czyżeminek, rejon ul. Dojazdowej ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w dniach od 26 lutego 2019 r. do dnia 19 marca 2019 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniach złożono dwa wnioski. Jeden został uwzględniony w całości. Natomiast drugi wniosek został częściowo uwzględniony przez Wójta. Część nieuwzględniona dotyczyła m.in. braku możliwości przeznaczenia jednej z działek pod zabudowę.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 września 2019 roku do 17 października 2019 roku. Dnia 08 października 2019 r. w Urzędzie Miejskim w Rzgowie pok. nr 37 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 4 listopada 2019 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. Do projektu planu złożono 2 uwagi, które zostały częściowo uwzględnione przez Burmistrza Rzgowa.

W związku z częściowym uwzględnieniem złożonych uwag projekt planu miejscowego przesłano do ponownego uzgodnienia w niezbędnym zakresie i ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 27 grudnia 2019 roku do 17 stycznia 2020 roku. Dnia 09 stycznia 2020 r. w Urzędzie Miejskim w Rzgowie pok. nr 37 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 3 lutego 2020 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. Do ponownie wyłożonego projektu planu nie złożono uwag.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał pozytywne 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, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Czyżeminek przedzielonej drogą ekspresową z istniejącą drogą i infrastrukturą techniczną. Część terenów jest już częściowo zabudowana. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne i zbiorowe środki transportu. W bliskiej odległości od granic obszaru planu, przy drodze powiatowej zlokalizowany jest przystanek autobusowy komunikacji zbiorowej ogólnodostępnej.

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


Opracowanie nowego planu dla części miejscowości Czyżeminka wynika z bieżących potrzeb planistycznych. 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”.

#### 6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Istniejąca i projektowana zabudowa posiada obsługę w zdecydowanej większości z istniejących dróg publicznych i dróg wewnętrznych. W granicach planu zlokalizowana jest infrastruktura techniczna. Istniejące drogi publiczne wymagają poszerzenia co spowoduje konieczność wykupu części nieruchomości oraz budowę jezdni o nawierzchni bitumicznej. Dodatkowo realizacji będą wymagały drogi 4KDD i 5KDD, które łączą się z drogą powiatową.

Dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MN, MNL, RMn ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 15%. 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Rzgowie



**Radosław Pelka**