

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE
z dnia roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon ciek Struga, ul. Tuszyńskiej, ul. Stadionowej, ul. Kusocińskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XX/200/2020 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon ciek Struga, ul. Tuszyńskiej, ul. Stadionowej, ul. Kusocińskiego stwierdzając że nie narusza on ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, przyjętej uchwałą Nr XXIII/218/2020 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 22 kwietnia 2020 roku, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon ciek Struga, ul. Tuszyńskiej, ul. Stadionowej, ul. Kusocińskiego, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

§ 2.1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr XX/200/2020 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon ciek Struga, ul. Tuszyńskiej, ul. Stadionowej, ul. Kusocińskiego.

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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

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

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

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy wraz z oznaczeniem miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego
- 6) działki, które bez udziału działki sąsiedniej w zakresie dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej;
- 7) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 8) symbole przeznaczenia terenu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) oś istniejącego gazociągu wraz ze strefą kontrolowaną;
- 2) oś istniejącego gazociągu wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 1 metra.

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

§ 5. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem literowym MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem literowym MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem literowym U;
- 4) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem literowym P/U;
- 5) teren zieleni oznaczony symbolem literowym Z;
- 6) teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja oznaczony symbolem literowym T;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych - rów oznaczony symbolem literowym WSr;
- 8) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem literowym KDL;

- 9) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem literowym KDD.

§ 6.1. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie usytuowania zewnętrznego lica ściany budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego. Linia ta nie dotyczy balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych. Dla pozostałych budynków linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynku mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, jako wysokość mierzona od najniższej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższego punktu tego obiektu;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym;
- 7) 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;
- 8) zabudowie usług publicznych – należy przez to rozumieć związane z nauką, oświatą, wychowaniem, działalnością kulturalną, zdrowiem, opieką społeczną i socjalną, administracją publiczną, sportem i rekreacją, ochroną zdrowia, życia i mienia samodzielne obiekty budowlane i pomieszczenia oraz obiekty i urządzenia towarzyszące tym usługom oraz domy seniora i lokale socjalne;
- 9) badaniach archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

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

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

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

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

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 znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku drogi od której nieprzekraczalna linia zabudowy jest wyznaczona.

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

6. 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.

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

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8.1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

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

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN/U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) dla terenu 3U jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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. 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.

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

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9.1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego planem.

2. Przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego zlokalizowanego poza granicami planu nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

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 80⁰ do 100⁰.

Rozdział 6

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

§ 11.1. Oznacza się na rysunku planu osie gazociągów oraz strefy kontrolowane od gazociągów w granicach których lokalizację obiektów budowlanych określają przepisy odrębne dotyczące sieci gazowych i ich usytuowania.

2. W przypadku likwidacji gazociągu strefy kontrolowane nie obowiązują.

Rozdział 7

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

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

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej, 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 nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5⁰;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 8) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;

- 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) dachy:
 - a) nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45° ,
 - b) budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki oraz pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° ,
 - c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu;
- 11) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 700 m^2 .

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

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **5MN**, **6MN** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, 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 nieprzekraczalna linia 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 – 40%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 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) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) dachy:
 - a) nowych budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45° z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° ,
 - c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu;
- 11) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m^2 .

5. W granicach terenów 5MN, 6MN występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

§ 14.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **7MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej, 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 nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5⁰;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 6) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 8 – 9 m;
- 8) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 9) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 10) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 11) dachy:
 - a) nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25⁰ do 45⁰,
 - b) budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki oraz pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45⁰,
 - c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu;
- 12) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10⁰ w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m².

5. W granicach terenu 7MN występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **8MN, 9MN** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, 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 nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5⁰;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;

- 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) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) dachy:
 - a) nowych budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45° ,
 - b) budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki oraz pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° ,
 - c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu;
- 11) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m^2 .

5. W granicach terenu 8MN występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

§ 16.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **10MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, 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 obowiązująca linia 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 – 40%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 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) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) dachy:
 - a) nowych budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45° ,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych 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.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m^2 .

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **11MN, 12MN** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, 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 nieprzekraczalna linia 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 – 30%;
- 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) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) dachy:
 - a) nowych budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45° z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 11) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglastych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m².

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **13MN, 14MN** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, 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 nieprzekraczalna linia 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 – 30%;
- 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) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) dachy:

- a) nowych budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45° ,
 - b) budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki oraz pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° ,
 - c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu;
- 11) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m^2 .

5. W granicach terenu 14MN występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

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

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, 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 nieprzekraczalna linia 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 – 30%;
- 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) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) dachy:
 - a) nowych budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45° ,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych 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.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m^2 .

§ 20.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków mieszkalno-usługowych, zabudowy usługowej, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Dopuszcza się możliwość zachowania, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków produkcyjnych na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy oraz obowiązująca linia 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 – 40% z zastrzeżeniem pkt 4 i 5,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 30%,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej – 25%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 7) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 9) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 10) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 11) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 12) dachy:
 - a) nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu;
- 13) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1200 m².

6. W granicach terenu 2MN/U występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

§ 21.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków mieszkalno-usługowych, zabudowy usługowej, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach terenów 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach terenu 7MN/U przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy oraz obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 40%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 30%,
 - c) dla zabudowy usługowej – 25%;

- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 6) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 8) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 9) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 10) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 11) dachy:
 - a) nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25^o do 45^o,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^o,
 - c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu;
- 12) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10^o w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m².

5. W granicach terenów 5MN/U, 6MN/U występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

§ 22.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **8MN/U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych, zabudowy usługowej, 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 nieprzekraczalna linia zabudowy oraz obowiązująca linia 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^o;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 6) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 8 – 9 m;
- 8) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 9) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 10) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 11) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^o,
- 12) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10^o w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 600 m².

§ 23.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **9MN/U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych, zabudowy usługowej, 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 nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5° ;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 8) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) dachy 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.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m².

§ 24.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **10MN/U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków mieszkalno-usługowych, zabudowy usługowej, 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 nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5° ;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 1,0;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 8) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 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.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m².

5. W granicach terenu 10MN/U występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

§ 25.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **11MN/U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych, zabudowy usługowej, 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 nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5⁰;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45⁰,
- 9) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10⁰ w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m².

5. W granicach terenu 11MN/U występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

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

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usługowej, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, urządzeń budowlanych, barier i obiektów dźwiękochłonnych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. 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%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 9 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat – 6 m;
- 7) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 8) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45⁰ z zastrzeżeniem pkt 10,
- 10) dla obiektów niebędących budynkami dopuszcza się możliwości zastosowania dachów łukowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 700 m².

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

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

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usługowej, składów i magazynów związanych z zabudową usługową, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

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 – 25%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 9 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat – 7 m;
- 7) dachy:
 - a) nowych budynków jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45° z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki oraz pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu;
- 8) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2500 m².

§ 28.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 9 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat – 7 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
- 8) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m².

5. W granicach terenu 3U występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

§ 29.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **4U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usługowej, 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 nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 7 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^o,
- 8) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10^o w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2500 m².

§ 30.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **5U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 9 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat – 7 m;
- 9) dachy:
 - a) budynków usługowych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25^o do 45^o,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^o;
- 7) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10^o w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2500 m².

§ 31.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **6U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 9 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat – 6 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45⁰,
- 8) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10⁰ w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m².

5. W granicach terenu 6U występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

§ 32.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1P/U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 9 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat – 6 m;
- 7) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 8) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20⁰;
- 10) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10⁰ w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m².

§ 33.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1T** ustala się przeznaczenie jako teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%;
- 3) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,1;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 60 m;
- 5) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45⁰;
- 6) pokrycie głównych połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 300 m².

§ 34.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1Z, 2Z** ustala się przeznaczenie jako tereny zieleni.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, ścieżek pieszych i rowerowych, podziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;

§ 35.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1WSr** ustala się przeznaczenie jako teren 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.

§ 36.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

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

3. W granicach terenów 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

§ 37.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD** 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.

3. W granicach terenów 1KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

Rozdział 8

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 38.1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi KDL i KDD.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne bezpośrednio graniczące z obszarem planu.

3. Ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej:

- 1) teren 1KDL o szerokości zmiennej od 10 m do 19,8 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDL o szerokości zmiennej od 3 m do 8,1 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu będący poszerzeniem istniejącej drogi publicznej;
- 3) teren 3KDL o szerokości zmiennej od 12 m do 21,9 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) teren 4KDL o szerokości zmiennej od 3 m do 10 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu będący poszerzeniem istniejącej drogi publicznej.

4. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:

- 1) teren 1KDD o szerokości zmiennej od 8 m do 13,8 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDD o szerokości 7 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDD o szerokości zmiennej od 10 m do 20 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren 4KDD o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren 5KDD o szerokości zmiennej od 10 m do 18 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) teren 6KDD o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) teren 7KDD o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) teren 8KDD o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) teren 9KDD o szerokości zmiennej od 10 m do 20 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

6. Na końcach ślepo zakończonych dróg wewnętrznych lub dojeżdż i dojazdów obsługujących komunikacyjnie więcej niż dwie działki należy zapewnić plac do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

7. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalno-usługowych nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla biur nie mniej niż 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
 - d) dla obiektów handlowych nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) dla gastronomii nie mniej niż 1 miejsce na 4 miejsca konsumenckich,
 - f) dla usług kultury i pomieszczeń konferencyjnych nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej,
 - g) dla hoteli i moteli nie mniej niż 1 miejsce na 4 miejsca noclegowych,
 - h) dla pozostałych usług nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej,
 - i) dla obiektów produkcyjnych nie mniej niż 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
 - j) dla pozostałych obiektów nie ustala się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 400 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

Rozdział 9

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 39.1. 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 sieci wodociągowej;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 3) możliwość lokalizacji i wykorzystywania indywidualnych ujęć wody.

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

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

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, 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) możliwość 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) zaopatrzenie z 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 zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła spełniających przepisy odrębne i normy w zakresie emisji spalin oraz z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

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

10. 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

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

Rozdział 11

Ustalenia końcowe

§ 41. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, przyjętego uchwałą Nr XI/95/2003 Rady Gminy Rzgów z dnia 22 lipca 2003 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa, rejon ulic Wąwozowa – Tuszyńska – Letniskowa – Kusocińskiego, przyjętego uchwałą Nr XVII/160/2012 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 15 lutego 2012 r.;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa, rejon ulic: Letniskowa – Tuszyńska – Stadionowa – Kusocińskiego, przyjętego uchwałą Nr XXV/221/2012 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 19 września 2012 r.;
- 4) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ulic: Letniskowa – Tuszyńska – Stadionowa – Kusocińskiego, przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/289/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 czerwca 2017 r.

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Rzgowie