

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE

z dnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości
Czyżeminek rejon ul. Jeżynowej**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) i 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, 1378), oraz w związku z uchwałą nr VIII/77/2019 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czyżeminek rejon ul. Jeżynowej, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów, przyjętego uchwałą Nr XXIII/218/2020 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 22 kwietnia 2020 roku, Rada Miejska w Rzgowie uchwała, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1.1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czyżeminek rejon ul. Jeżynowej, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 1000, będącej integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem 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, będącego integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, zostały ustalone w uchwale nr VIII/77/2019 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czyżeminek rejon ul. Jeżynowej.

§ 2.1 Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czyżeminek rejon ul. Jeżynowej;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Rzgowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem cyfrowym i literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe (numer wyróżnia teren spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu, a symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu);

- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej;
 - 7) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć obiekty użytkowe związane z przeznaczeniem podstawowym terenu a także rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu określone w Rozdziale 4 - ustalenia szczegółowe;
 - 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);
 - 9) **infrastruktura techniczna** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
 - 10) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków w stosunku do powierzchni tej działki budowlanej;
 - 11) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
 - 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach;
 - 13) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą, z której jest obsługiwana działka;
 - 14) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
 - 15) **budynku wolno stojącym** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
 - 16) **wysokość innych obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu, do najwyższego położonego punktu obiektu.
2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 3.1 W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) gabaryty obiektów, w tym maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) wykończenie i kolorystykę obiektów,
 - e) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - f) linie zabudowy,
 - g) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 10) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

3. W planie nie określa się:

- a) zasad kształtowania krajobrazu;
- b) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- c) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- d) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- e) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości.

§ 4.1 Następujące oznaczenia przedstawione graficznie na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieczynny cmentarz wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 5) granica konserwatorskiej strefy ochrony ekspozycji cmentarza;
- 6) działka, która bez połączenia z działkami sąsiednimi nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej;
- 7) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

3. W planie wyodrębnia się **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenia podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN** i **2MN**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RM**;
- 3) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US**;
- 4) teren nieczynnego cmentarza ewangelickiego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZCz**;
- 5) teren infrastruktury technicznej - wodociągowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1WZ**;
- 6) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **1R**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL** i **2KDL**;
- 8) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**;
- 9) teren ciągu pieszo-jezdnego publicznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDP**.

4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem oraz według ustaleń szczegółowych dla terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

§ 5. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi publicznej dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się realizację budynków mieszkalnych, jako wolno stojące;
- 4) dopuszcza się realizację garaży oraz budynków gospodarczych, jako pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynków o funkcji podstawowej lub wolnostojących;
- 5) dopuszcza się realizację nowych budynków inwentarskich w istniejącej zabudowie zagrodowej,
- 6) działka, oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym, nie może być zabudowana, jako samodzielna działka budowlana, w jej granicach dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale, pod warunkiem połączenia z działkami sąsiednimi w celu uzyskania dostępu do drogi publicznej;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, określonymi w rozdziale 4, przy czym ograniczenie to nie dotyczy podziału wykonywanego:
 - a) w celu wydzielenia działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych–w tym dojazdów do pól, pod warunkiem zachowania ich minimalnej szerokości 6 m, pod warunkiem, że działka przyłączana będzie spełniała warunki planu,
 - c) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - d) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
 - e) wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 8) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie miejscowym dróg publicznych lub dróg wewnętrznych powiązanych z tymi drogami;
- 9) ustala się następującą geometrię dachów oraz wykończenie i kolorystykę obiektów:
 - a) w budynkach mieszkalnych, usługowych, ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 20° do 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci

dachowych,

- b) w budynkach garażowych, inwentarsko-składowych, gospodarczych i związanych z produkcją rolną ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 15° do 45°; dla altan i wiat geometrii dachów nie określa się,
- c) w wykończeniu połaci dachowych nakazuje się stosowanie materiałów o fakturze matowej – niepowodującej odbłyśków,
- d) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
- e) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni, brązu i szarości,
- f) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego lub naturalnego koloru materiału, z którego budynek jest wykonany.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zakaz nie dotyczy:
 - a) urządzeń lub zespołu urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych w terenie 1WZ,
 - b) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania enklawy lasu pośród użytków rolnych w terenie 2 MN,
 - c) inwestycji celu publicznego;
- 2) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenia obowiązujących standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się ochronę przed hałasem dla istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §12 ust. 6 i 7;
- 6) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §12 ust. 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §12 ust. 4,
 - c) obowiązek, przy realizacji przedsięwzięć, w których występują zanieczyszczenia stwarzające zagrożenia dla jakości wód powierzchniowych i podziemnych, stosowania rozwiązań ograniczających ich emisję do środowiska,
 - d) zakaz lokalizowania wszelkich powierzchniowych i podziemnych składowisk odpadów;
- 7) ustala się ochronę powierzchni ziemi poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 8) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej (masztów telefonii komórkowej lub innych obiektów tego typu m.in. wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych), przy czym na terenach o przeznaczeniu dopuszczającym lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych symbolem MN oraz RM dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
- 9) nakazuje się zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z wartością określoną w ustaleniach szczegółowych dla terenu;

- 10) nakazuje się ogrzewania pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca lub wód geotermalnych a także inne, służące do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne ze źródeł o mocy nieprzekraczającej 100kW, a w przypadku źródeł energii wykorzystującej siłę wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;
- 11) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 12) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakaz podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie.

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) dla terenu 1 ZCz – nieczynnego cmentarza ewangelickiego, ujętego Gminnej Ewidencji Zabytków, ustala się:
 - a) nakaz zachowania obiektu oraz jego wartości zabytkowej w zakresie rozplanowania nasadzeń zieleni, układu kwater, przebiegu alejek,
 - b) nakaz prowadzenia wszelkich prac przy obiekcie zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 2) dla terenów położonych wokół nieczynnego cmentarza ewangelickiego ustala się strefę ochrony ekspozycji cmentarza, dla której ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania zabudowy z wyłączeniem infrastruktury podziemnej,
 - b) zakaz nowych inwestycji infrastrukturalnych napowietrznych,
 - c) zakaz sadzenia drzew.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się obszary przestrzeni publicznej - ogólnodostępne tereny służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, są to tereny:
 - a) teren, na którym zlokalizowana jest świetlica wiejska – część terenu 1US,
 - b) tereny dróg publicznych.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenów obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, dokonać odpowiednich zgłoszeń - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 2) wskazuje się granice stref ochrony sanitarnej od nieczynnego cmentarza ewangelickiego (1ZCz) o szerokości 50 m i 150 m zgodnie z rysunkiem planu; zagospodarowanie terenu w strefach zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

§ 10. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) zakazuje się likwidacji istniejących rowów melioracyjnych, pokazanych graficznie na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących rowów melioracyjnych, polegającą na ich przełożeniu w inne miejsce lub przekryciu, z zachowaniem ciągłości przepływu wód;
- 3) cały obszar planu położona jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka; zagospodarowanie terenów w granicach obszaru oznaczonego graficznie na rysunku planu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu prawa geologicznego i prawa wodnego.

§11. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 12.1 W zakresie **wyposażenia w infrastrukturę techniczną** ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący i rozbudowywany system uzbrojenia realizowany w terenach dróg publicznych i wewnętrznych istniejących lub projektowanych, powstających na podstawie ustaleń planu, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych w tym z zakresu dróg publicznych; dopuszcza się jego rozbudowę poza terenami dróg na zasadach określonych w niniejszym planie oraz przepisach odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej, stosownie do potrzeb lokalnych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z ujęć indywidualnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony sanitarnej, ustalenie pkt. 2 nie dotyczy zaopatrzenia w wodę budynków mieszkalnych i budynków przeznaczonych do magazynowania produktów spożywczych, lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie nieczynnego cementarza ewangelickiego, w granicach stref ochrony sanitarnej od cementarza.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się docelowo odprowadzanie ścieków w systemie kanalizacji zbiorczej poprzez rozbudowę, gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 2) -dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem ścieków do punktu zlewnego bądź unieszkodliwiania ich w przydomowych oczyszczalniach ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych przez infiltrację powierzchniową i podziemną: do ziemi – na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lokalnych zbiorników retencyjnych – z odprowadzeniem nadmiaru do rowów melioracyjnych; dopuszcza się inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;
- 2) ustala się obowiązek kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki budowlanej.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą i rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną;
- 2) dopuszcza się indywidualne pozyskiwanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska i prawa energetycznego, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z sieci niskiego i średniego ciśnienia powiązanych z istniejącymi na terenie gminy stacjami gazowymi;
- 2) do czasu rozbudowy istniejącej sieci gazowej na terenie gminy, dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych na działce budowlanej.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej:

- 1) stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii i paliw zapewniających spełnienie standardów emisyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 2) dopuszcza się stosowanie do tych celów odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 2) możliwość zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

9. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się wstępne magazynowanie i selekcję odpadów na działce budowlanej i usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

§ 13. 1. W zakresie zasad **obsługi komunikacyjnej** ustala się dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów, wyznacza się tereny komunikacji:

- a) tereny dróg publicznych lokalnych (1KDL i 2KDL),
- b) teren drogi publicznej dojazdowej (1KDD),
- c) teren ciągu pieszo – jeźdźnego publicznego (1KDP).

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1MN, 1RM, 1US, 1WZ oraz 1R, z terenu drogi gminnej Nr 106409E, znajdującej się poza obszarem planu.

3. Ustala się warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

4. W granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w następującej liczbie:

- 1) dla budynków mieszkalnych – minimum 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla obiektów usługowych – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal, w tym minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową,

5. Miejsca parkingowe dla samochodów, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub zamkniętych garaży.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 14.1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN** i **2MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, w tym jako adaptacja budynków gospodarczych i inwentarskich, wiaty, altany, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, miejsca do parkowania a także obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, z możliwością jej rozbudowy, na warunkach określonych w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują zasady określone w §5 pkt. 8, a ponadto ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki 1500 m², przy czym ograniczenie to nie dotyczy podziałów w celu wydzielenia dróg wewnętrznych z uwzględnieniem zapisów podziału wykonawczego, pod warunkiem zachowania ich minimalnej szerokości 6 m.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują zasady określone w §6, a ponadto:

- 1) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 40% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych – 10 m,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz wiat i altan – 8 m,
 - c) ustala się maksymalną wysokość budynków inwentarsko-składowych – 12 m (w istniejącej zabudowie zagrodowej),
 - d) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną (w istniejącej zabudowie zagrodowej), w tym silosów oraz infrastrukturą techniczną – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni tej działki;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,6.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – obowiązują zasady określone w §7 pkt. 2.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują zasady określone w §9.

8. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych obowiązują zasady określone w §10.

9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów – obowiązują zasady określone w §11 i §5, a ponadto ustala się:

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1500 m²,
- 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 25 m;
- 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być nachylone w stosunku do pasa drogowego, pod kątem 90° z tolerancją do 10°.

10. W zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną obowiązują zasady określone w §12.

11. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązują zasady określone w §13, a ponadto:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL oraz 2KDL, na zasadach określonych w przepisach odrębnych w tym z zakresu dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych powiązanych z drogami publicznymi;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 4.

12. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 10%.

§ 15. 1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: nowe obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują zasady określone w §5.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązują zasady określone w §6, a ponadto:

- 1) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 40% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz wiat i altan – 8 m,
 - c) ustala się maksymalną wysokość budynków inwentarsko-składowych – 12 m,
 - d) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną, w tym silosów oraz infrastrukturą techniczną – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,5.
- 5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują zasady określone w §9.
- 6. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują zasady określone w §10, a ponadto w przypadku przebudowy rowu melioracyjnego, budynki należy lokalizować minimum 5 m od granicy rowu.
- 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów** – obowiązują zasady określone w §11 i §5, a ponadto:
 - 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1500 m²,
 - 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 25 m;
 - 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być nachylone w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej, z której teren jest obsługiwany komunikacyjnie, pod kątem 90° z tolerancją do 10°.
- 8. W zakresie obsługi komunikacyjnej** obowiązują zasady określone w §13, a ponadto:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi gminnej Nr 106409E klasy „L” – lokalna, znajdującej się poza obszarem planu;
 - 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 4.
- 9.** Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 10%.

§ 16. 1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji, inne usługi;
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia usługowe inne niż publiczne, budynki gospodarcze, garaże, obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej.
- 2.** W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują zasady określone w §5, a ponadto ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki 1500 m².
- 3.** W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują zasady określone w §6, a ponadto:
- 1) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 40% powierzchni działki budowlanej.
- 4.** W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych – 12 m;
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,

- c) ustala się maksymalną wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie.
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 50% powierzchni tej działki;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,8;
- 5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** obowiązują zasady określone w §7 pkt. 2.
- 6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** obowiązują zasady określone w §8.
- 7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują zasady określone w §9.
- 8. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują zasady określone w §10.
- 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów** – obowiązują zasady określone w §11 i §5.
- 10. W zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną** obowiązują zasady określone w §12.
- 11. W zakresie obsługi komunikacyjnej** obowiązują zasady określone w §13, a ponadto:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej – drogi gminnej Nr 106409E klasy „L” – lokalna, znajdującej się poza obszarem planu;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 4.
- 12. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 17. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – sieci, urządzenia, obiekty i budynki infrastruktury technicznej wodociągowej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej innej niż wodociągowa.
- 2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują zasady określone w §5.
- 3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują zasady określone w §6, a ponadto:
- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na 10%.
- 4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków infrastruktury technicznej wodociągowej– 12 m;
- b) nie ustala się maksymalnej wysokości innych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, gdyż będą one realizowane w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 80% powierzchni tej działki;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,6;
- 5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** obowiązują zasady określone w §7 pkt. 2.

6. W zakresie wymagań wynikających z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – nie ustala się.
 7. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują zasady określone w §9.
 8. W zakresie **obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują zasady określone w §10, a ponadto ustala się:
 - 1) w granicach terenu 1WZ wyznaczono na rysunku planu strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych, w obrębie której obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.
 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków **scalania i podziałów** – nie ustala się.
 10. W zakresie **wyposażenia w infrastrukturę techniczną** obowiązują zasady określone w §12.
 11. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują zasady określone w §13, a ponadto:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD, na zasadach określonych w przepisach odrębnych w tym z zakresu dróg publicznych oraz z drogi gminnej Nr 106409E klasy „L” – lokalna, znajdującej się poza obszarem planu;
 - 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie w ustaleniami zawartymi w §13 ust. 4.
 12. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
- § 18. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZCz**, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren niezynnego cmentarza ewangelickiego;
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.
2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) zakaz pochówków.
 3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują zasady określone w §6, a ponadto:
 - 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 85% powierzchni działki budowlanej.
 4. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** – nie ustala się.
 5. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** obowiązują zasady określone w §7.
 6. W zakresie wymagań wynikających z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – nie ustala się.
 7. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują zasady określone w §9.
 8. W zakresie **obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują zasady określone w §10.
 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków **scalania i podziałów** – nie ustala się.
 10. W zakresie **wyposażenia w infrastrukturę techniczną** obowiązują zasady określone w §12.
 11. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** terenów obowiązują zasady określone w §13, a ponadto:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenu ciągu pieszo – jezdni oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDP, na zasadach określonych w przepisach odrębnych w tym z zakresu dróg publicznych;
 - 2) zakazuje się wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu 1ZCz.
 12. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości

nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R** ustala się:

3) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy;

4) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują zasady określone w §5.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują zasady określone w §6.

4. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** ustala się zakaz lokalizowania zabudowy za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej podziemnej.

5. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – obowiązują zasady określone w §7 pkt. 2.

6. W zakresie wymagań wynikających z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – nie ustala się.

7. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują zasady określone w §9.

8. W zakresie **obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują zasady określone w §10.

9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków **scalania i podziałów** – nie ustala się.

10. W zakresie **wyposażenia w infrastrukturę techniczną** obowiązują zasady określone w §12.

11. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują zasady określone w §13, a ponadto:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych powiązanych z drogami publicznymi.

12. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 10%.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji

§ 20.1 Obsługę komunikacyjną planu zapewniają istniejące i projektowane drogi publiczne oraz istniejące ciągi pieszo - jezdne.

2. W zakresie, **budowy i rozbudowy dróg publicznych** ustala się:

1) Wyznacza się tereny dróg publicznych:

a) **1KDL i 2KDL** - tereny istniejących dróg gminnych, klasy "L" - lokalna;

b) **1KDD** - teren projektowanej drogi gminnej, klasy „D” - dojazdowa

2) dla dróg wymienionych w punkcie 1 ustala się następujące szerokości ich terenów w liniach rozgraniczających:

a) dla drogi **1KDL** – 12 m, z narożnymi ścięciami w rejonie skrzyżowań 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla części drogi gminnej **2KDL** – od 3,5 m do 8 m, z narożnym ścięciem w rejonie skrzyżowań 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla części drogi gminnej **1KDD** – od 3,7 m do 5 m, z narożnymi ścięciami w rejonie skrzyżowań 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

3) w terenach dróg wymienionych w punkcie 1, dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

3. Dla obsługi ruchu pieszo – jezdno ustala się przebieg ciągu pieszo – jezdno publicznego **1KDP** – o szerokości w liniach rozgraniczających od 3,8 m do 4,0 m – w granicach działki nr 32 obr.3, przeznaczonej pod ten ciąg.

Rozdział 6.
Ustalenia końcowe

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Rzgowie

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską w Rzgowie ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzebą przystąpienia do sporządzania niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rady Gminy Rzgów przyjętego uchwałą nr XI/95/2003 z dnia 22 lipca 2003 roku, było dostosowanie ustaleń dla terenów, do aktualnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr XXIII/218/2020 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 22 kwietnia 2020 r. W związku z powyższym, na wniosek Burmistrza Rzgowa, w dniu 24 kwietnia 2020 r., Rada Miejska w Rzgowie, podjęła uchwałę Nr VIII/77/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czyżeminek rejon ul. Jeżynowej.

O fakcie przystąpienia do opracowania zmiany planu miejscowego społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów – stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (z dnia 3 października 2008 roku). Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwie powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi.

W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie wpłynęły również 3 wnioski osób fizycznych.

W toku trwania procedury planistycznej Burmistrz Rzgowa, rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Projekt zmiany planu sporządzono mając na uwadze ustalenia obowiązującego Studium.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przedstawiony Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej na posiedzeniu w dniu 22 lutego 2021 roku. W tym okresie projekty obydwu dokumentów zostały przedstawione organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po przebyciu procesu uzgodnień i uzyskaniu wymaganych prawem opinii projekt planu wraz z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od do 2021 roku, zaś w dniu 2021 roku przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Projekt planu i prognozę oddziaływania na środowisko udostępniony zostanie drogą elektroniczną na życzenie. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami można było składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail),

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi określone w **art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

- 1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki dachów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji, gabarytów i kolorystyki, zasad podziału na działki budowlane,

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji wyszczególnionych w treści uchwały w poszczególnych terenach), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, a także ustalenie strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – ustalono zasady ochrony nieczynnego cmentarza ewangelickiego, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, plan nie ustala zasady ochrony stanowisk archeologicznych i ich stref, gdyż takowe w obszarze planu nie występują.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu dla realizacji: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług sportu i rekreacji, infrastruktury technicznej – wodociągowej oraz terenu rolniczego – gdzie taka zabudowa lub funkcja już się znajduje lub jest planowana, zapewniona jest obsługa terenów bezpośrednio z istniejących dróg a także jest możliwość podłączenia zabudowy do istniejących sieci infrastruktury technicznej,
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej,
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń,
- 9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego,
- 1) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej,
- 2) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta Rzgów,
 - b) umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w tym przy użyciu drogi elektronicznej,
 - c) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz na żądanie drogą elektroniczną,
 - d) przeprowadzenie dyskusji publicznej,
 - e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej,
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu istnieje sieć wodociągu gminnego, który zapewnia zaopatrzenie w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe, istnieje także udokumentowane ujęcie wody dla którego plan ustala strefę ochrony bezpośredniej.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do istniejących dróg - gminnych klasy lokalnej i dojazdowej,
- 2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących po drodze gminnej, znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego ustaleniami planu przeznaczonych pod zabudowę.
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu terenowi przeznaczonemu dla dróg publicznych nadano takie parametry, które umożliwiają realizację zarówno ciągów pieszych jak też ścieżek rowerowych,
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie terenów istniejącej zabudowy we poszczególnych wsiach.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11) przyjętej Uchwałą Nr XXVII/190/2016, z dnia 28 września 2016 roku Rady Miejskiej w Rzgowie w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować koniecznością poniesienia znacznych wydatków z budżetu gminy. Przewiduje się konieczności ponoszenia wydatków związanych budową sieci infrastruktury technicznej oraz budową układu komunikacyjnego, ponieważ są wyznaczone w planie drogi publiczne o nawierzchni gruntowej. Niezbędne jest też przeznaczenie funduszu na wykup terenów prywatnych pod poszerzenie pasa drogowego dróg gminnych.

Natomiast, w związku z otwarciem nowych terenów pod rozwój urbanizacji należy się spodziewać sukcesywnie rosnących wpływów z tytułu podatku od nieruchomości. Biorąc pod uwagę ustalenia zmiany planu, można założyć, że roczne wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości, po zrealizowaniu całości zamierzeń budowlanych, będą znaczące.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska w Rzgowie podejmuje również

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961 i 1250) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie niniejszej zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia2021 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO WYŁOŻONEGO DO
PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla części miejscowości Czyżeminek
rejon ul. Jeżynowej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11) Rada Miejska w Rzgowie, rozstrzyga co następuje:

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czyżeminek rejon ul. Jeżynowej, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od2021 r. do2021 r. z możliwością składania uwag do2021 r., nie wniesiono uwag.

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Rzgowie

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11) Rada Miejska w Rzgowie stwierdza że, po wejściu w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czyżeminek rejon ul. Jeżynowej, przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz następujące zasady ich finansowania.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy realizowane w związku z uchwaleniem planu to realizacja dróg publicznych na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję oraz budowa i rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym min.: ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego;
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wymienionych w § 1 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, podlega przepisom aktualnej ustawy o finansach publicznych, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta i gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 4. 1. Zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą z budżetu miasta i gminy, funduszy unijnych oraz innych źródeł finansowania. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą ze środków własnych Gminy, dotacji z funduszy ochrony środowiska, funduszy unijnych oraz innych źródeł finansowania. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych. W oparciu o ustalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych lub przez budżet miasta i gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Rzgowie