

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE
z dnia roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon pomiędzy ul. Tuszyńską, ul. Ogrodową, ul. Literacką

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) 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 VIII/79/2019 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon pomiędzy ul. Tuszyńską, ul. Ogrodową, ul. Literacką 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 pomiędzy ul. Tuszyńską, ul. Ogrodową, ul. Literacką, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

§ 2.1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr VIII/79/2019 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon pomiędzy ul. Tuszyńską, ul. Ogrodową, ul. Literacką.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 1) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
 - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) 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;

- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) 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) dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) 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) działki, które bez udziału działki sąsiedniej w zakresie dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu rozplanowania miasta;
- 8) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 9) symbole przeznaczenia terenu.

2. 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 zabudowy usług publicznych oznaczony symbolem literowym Up;
- 5) teren zabudowy usług kultu religijnego oznaczony symbolem literowym Ukr;
- 6) teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem literowym US;
- 7) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem literowym P/U;
- 8) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem literowym ZP;
- 9) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka oznaczony symbolem literowym E;
- 10) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem literowym WS;
- 11) teren parkingu oznaczony symbolem literowym KS;
- 12) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem literowym KDL;

- 13) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem literowym KDD;
- 14) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem literowym KDW.

§ 6.1. Ilekróć 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 balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych oraz docieplenia. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy, przy której musi być lokalizowany nowy budynek mieszkalny, budynek mieszkalno-usługowy lub usługowy. Linia ta nie dotyczy balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych. Dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce budowlanej 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 lub wysokość mierzona od najniższego miejsca mocowania obiektu do budynku 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 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 obiekty budowlane lub pomieszczenia związane z nauką, oświatą, wychowaniem, działalnością kulturalną, zdrowiem, opieką społeczną i socjalną, administracją publiczną, sportem i rekreacją, ochroną zdrowia, życia i mienia oraz obiekty i urządzenia towarzyszące tym usługom;
- 9) zabudowie usług kultu religijnego - należy przez to rozumieć obiekty budowlane przeznaczone na cele kultu religijnego umożliwiające wykonywanie czynności religijnych oraz związane z funkcjonowaniem struktur wyznaniowych budynki i lokale mieszkalne, usługowe, zamieszkania zbiorowego, budynki garażowe i gospodarcze;
- 10) obiektach produkcyjnych, składach i magazynach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane o funkcji produkcyjnej, składowej, magazynowej, w tym biura i pomieszczenia socjalne, inne obiekty budowlane związane z prowadzoną działalnością produkcyjną i magazynowo - składową;
- 11) 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.

4. Ustala się, że tereny 1MN/U, 2MN/U, 1MN, 1U, 1Up, 2Up, 3Up, 1Ukr, 1P/U, 2P/U stanowią zabudowę śródmiejską w rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.1. W granicach terenów 1MN/U i 2MN/U obejmuje się ochroną pierzeję ulicy Ogrodowej dla której ustala się obowiązującą linię zabudowy.

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

3. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania oraz docieplenie części budynku znajdującej się pomiędzy liniami rozgraniczającymi a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy.

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

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

6. 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 znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do 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/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym Up, US 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.1. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej układu rozplanowania miasta dla fragmentu wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej układu rozplanowania miasta ustala się:

- 1) nakaz zachowania pierzei ulicy Ogrodowej;
- 2) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych:
 - a) nakaz stosowania pokryć dachowych z materiałów takich jak ceramika lub blacha oraz stosowanie jednolitej kolorystyki;
 - b) nakaz stosowania wykończenia elewacji tynkiem, okładzinami ceglanymi, ceramicznymi, kamiennymi lub drewnianymi;
- 3) dla terenu 1KS nakaz stosowania jednolitych nawierzchni oraz jednolitych rozwiązań w zakresie kolorystyki, stylistyki i materiałów dla ławek, śmietników oraz słupów oświetleniowych;
- 4) przy realizacji parkingu na terenie 1KS ustala się obowiązek zasadzenia drzew gatunków rodzimych, w tym zimozielonych w ilości nie mniejszej niż jedno drzewo na pięć miejsc parkingowych.

3. Realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne.

4. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

5. Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

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

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 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 60⁰ do 120⁰.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. Tereny 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP stanowią obszar przestrzeni publicznej dla którego ustala się:

- 1) na terenach 1ZP, 2ZP, 3ZP możliwość realizacji tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji handlowo – usługowej o maksymalnej wysokości 4 metrów nad poziom terenu;
- 2) nakaz stosowania jednorodnych nawierzchni ciągów pieszych i placów oraz jednolitych rozwiązań w zakresie kolorystyki, stylistyki i materiałów dla ławek i śmietników oraz słupów oświetleniowych;
- 3) nakaz stosowania drzew gatunków rodzimych, w tym zimozielonych;
- 4) zakaz lokalizacji napowietrznej infrastruktury technicznej oraz słupowych stacji transformatorowych.

Rozdział 7

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

§ 12. Oznacza się na rysunku planu gazociągi wraz ze strefami kontrolowanymi o szerokości 1 metra w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

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

2. W granicach terenu 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 równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5^o;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%, przy czym powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 40% powierzchni działki możliwej do zabudowy budynkami;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 10 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 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^o do 45^o z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki oraz pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^o,
- 11) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10^o w kolorach

ceglastych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

5. Dla części terenu obowiązują odpowiednie ustalenia Rozdziału 4.

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **2MN, 3MN** 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^o;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%, przy czym powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 40% powierzchni działki możliwej do zabudowy budynkami;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 10 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 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^o do 45^o z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki oraz pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^o;
- 11) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10^o w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

5. Dla części terenu 3MN obowiązują odpowiednie ustalenia Rozdziału 4.

§ 15.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MNU** 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, budynków usługowych, 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) nowe budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe oraz budynki usługowe należy lokalizować kalenicą równoległą do pasa drogowego;
- 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 – 5%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%, przy czym powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 50% powierzchni działki możliwej do zabudowy budynkami;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,5;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 8 – 10 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) dachy:
 - a) nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych jako dwuspadowe 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 - 600 m².

5. Dla terenu obowiązują odpowiednie ustalenia Rozdziału 4.

§ 16.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2MN/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, budynków usługowych, 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) nowe budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe oraz budynki usługowe należy lokalizować kalenicą równoległą do pasa drogowego;
- 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 – 5%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%, przy czym powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 50% powierzchni działki możliwej do zabudowy budynkami;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,5;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 8 – 10 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) dachy:
 - a) nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych jako dwuspadowe 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 - 600 m².

5. Dla terenu obowiązują odpowiednie ustalenia Rozdziału 4.

§ 17.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3MN/U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych, 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^o;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%, przy czym powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 50% powierzchni działki możliwej do zabudowy budynkami;
- 5) intensywność zabudowy od 0,1 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^o;
- 10) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10^o w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

§ 18.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **4MN/U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych, 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^o;
- 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 – 40%, przy czym powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 50% powierzchni działki możliwej do zabudowy budynkami;
- 7) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 9 – 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, mieszkalno-usługowych lub usługowych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25^o do 45^o z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki oraz pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^o;
- 13) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10^o w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

5. Dla części terenu obowiązują odpowiednie ustalenia Rozdziału 4.

§ 19.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** 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) nowe budynki należy lokalizować kalenicą równoległą do pasa drogowego;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat – 6 m;
- 8) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25^o do 45^o;
- 9) pokrycie głównych połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

5. Dla terenu obowiązują odpowiednie ustalenia Rozdziału 4.

§ 20.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2U** 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 0,1 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:
 - a) budynków jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;
- 10) pokrycie głównych połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m².

§ 21.1. 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 –5%;
- 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:
 - 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°;
- 10) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1300 m².

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

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

3. Powierzchnia użytkowa usług innych niż usługi publiczne nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynków usług publicznych na działce budowlanej.

4. 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 do pasa drogowego;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 1%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 8) dachy jako dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°.

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

6. Dla części terenu obowiązują odpowiednie ustalenia Rozdziału 4.

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

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

3. Powierzchnia użytkowa usług innych niż usługi publiczne nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynków usług publicznych na działce budowlanej.

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 – 3%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 16 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów łukowych.

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

§ 23.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3Up** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usług publicznych.

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

3. Powierzchnia użytkowa usług innych niż usługi publiczne nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynków usług publicznych na działce budowlanej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- 3) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;

- 5) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45⁰;
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów łukowych.

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

§ 24.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **4Up** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usług publicznych.

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

3. Powierzchnia użytkowa usług innych niż usługi publiczne nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynków usług publicznych na działce budowlanej.

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 – 20%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 65%, przy czym powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 30% powierzchni działki możliwej do zabudowy budynkami;
- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 13 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45⁰;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów łukowych.

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

§ 25.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1Ukr** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usług kultu religijnego.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usług kultu religijnego, 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 – 30%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 10 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45⁰.

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

§ 26.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1US** ustala się przeznaczenie jako teren sportu i rekreacji.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych sportu i rekreacji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, w tym obiektów socjalnych, budynków 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 – 20%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,001 do 0,3;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45⁰;
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów łukowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m².

5. Dla części terenu obowiązują odpowiednie ustalenia Rozdziału 4.

§ 27.1. 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 nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 1%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45⁰;
- 7) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10⁰ w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

§ 28.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2P/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 nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 4%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;

- 6) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 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 - 2000 m^2 .

§ 29.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie jako teren zieleni urządzonej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych związanych z kulturą, sportem i rekreacją oraz gastronomią, wiat, altan, urządzeń budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zakaz lokalizacji nowych budynków.

4. Dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynków na funkcję mieszkalną jednorodziną.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
- 4) intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,15;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° ;
- 7) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

§ 30.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **2ZP**, **3ZP** ustala się przeznaczenie jako tereny zieleni urządzonej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych związanych z kulturą, sportem i rekreacją, gastronomią oraz pozyskiwaniem wód geotermalnych, wiat, altan, szaletów miejskich, urządzeń budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy na terenie 3ZP obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5%;
- 4) intensywność zabudowy – od 0,001 do 0,1;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 8,5 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° ;
- 7) 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 .

§ 31.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **4ZP** ustala się przeznaczenie jako teren zieleni urządzonej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji budowli i urządzeń związanych z kulturą, sportem i rekreacją, wiat, altan, urządzeń budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 8,5 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45⁰;
- 4) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10⁰ w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 500 m².

§ 32.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1E** ustala się przeznaczenie jako teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyczna.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji 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 – 1%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90%;
- 4) intensywność zabudowy od 0, 1 do 0,9;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45⁰;
- 7) pokrycie głównych połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 50 m².

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

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.

§ 34.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KS** ustala się przeznaczenie jako teren parkingów.

2. W granicach terenu 1KS ustala się możliwość lokalizacji dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zakaz lokalizacji budynków.

4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej.

5. Dla terenu obowiązują odpowiednie ustalenia Rozdziału 4.

§ 35.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej klasy lokalnej.

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

3. Dla części terenu obowiązują odpowiednie ustalenia Rozdziału 4.

§ 36.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** 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. Dla części terenu 3KDD obowiązują odpowiednie ustalenia Rozdziału 4.

§ 37.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie jako teren drogi wewnętrznej.

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

Rozdział 9

Ustalenia w zakresie komunikacji

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

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

3. Ustala się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KDL o szerokości zmiennej od 2 m do 12,5 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 10,2 m do 21,5 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDD o szerokości zmiennej od 10 m do 14 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDD o szerokości zmiennej od 12 m do 23,6 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1KDW o szerokości zmiennej od 4,7 m do 5,8 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się minimalną szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych lub dojeżdż i dojazdów niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu przeznaczonych do obsługi działek budowlanych:

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

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

8. 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 konsumenckie,
 - f) dla zabudowy usług publicznych nie mniej niż jedno miejsce na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej lub 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
 - g) dla pozostałych usług nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej,
 - h) dla obiektów produkcyjnych nie mniej niż 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
 - i) dla pozostałych obiektów nie ustala się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 200 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Rozdział 10

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 wykorzystywania 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 sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

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

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła 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. Ustala się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie jako mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

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

Rozdział 11

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 12

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) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ulicy Ogrodowej i ulicy Literackiej, przyjętego uchwałą Nr XXXIX/269/2009 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 29 kwietnia 2009 roku.

§ 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