

Projekt

z dnia 18 marca 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XLVI/ /2022
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE**

z dnia 30 marca 2022 r.

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, poz. 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami za wyjątkiem 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;
- 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 oraz 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, 4Up, 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 ceglany, ceramicznymi, kamiennymi lub drewnianymi;
- 3) dla terenu IKS 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 IKS 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 jednolitych 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°;
- 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° do 45° z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - c) 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 - 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°;
- 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° do 45° z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - c) 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 - 700 m².

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

§ 15.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN/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 oraz obowiązująca 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 oraz obowiązująca 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°;
- 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°;
- 10) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° 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 równoległe lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 30%;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej – 25%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 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° do 45° z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 13) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

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° do 45°;
- 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 o kącie nachylenia większym niż 10° 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 o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - c) 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 7 – 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 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 5 – 12 m;

5) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;

6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

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 45°;

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 45°.

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 45°;
- 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 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 - 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 m².

§ 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 istniejących 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 m².

§ 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 m².

§ 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 45°;

4) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° 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 45°;

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 teren wód 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.

§ 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.

§ 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 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 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 lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zagospodarowywania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość wykorzystywanie wód opadowych lub 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.

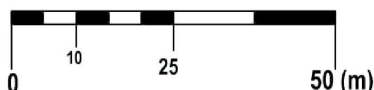
§ 43. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Rzgowie



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA REJON POMIĘDZY UL.

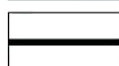
SKALA 1:1 000



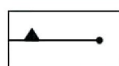
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



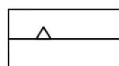
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



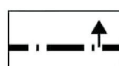
OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY WRAZ Z OZNACZENIEM MIEJSCA ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY



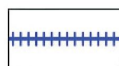
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



DZIAŁKI, KTÓRE BEZ UDZIAŁU DZIAŁKI SĄSIEDNIEJ W ZAKRESIE DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODZIELNEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ



GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO



GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU ROZPLANOWANIA MIASTA



6 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU



MN

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



MN/U

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ



U

TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ



Up

TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH



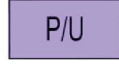
Ukr

TEREN ZABUDOWY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO



US

TEREN SPORTU I REKREACJI

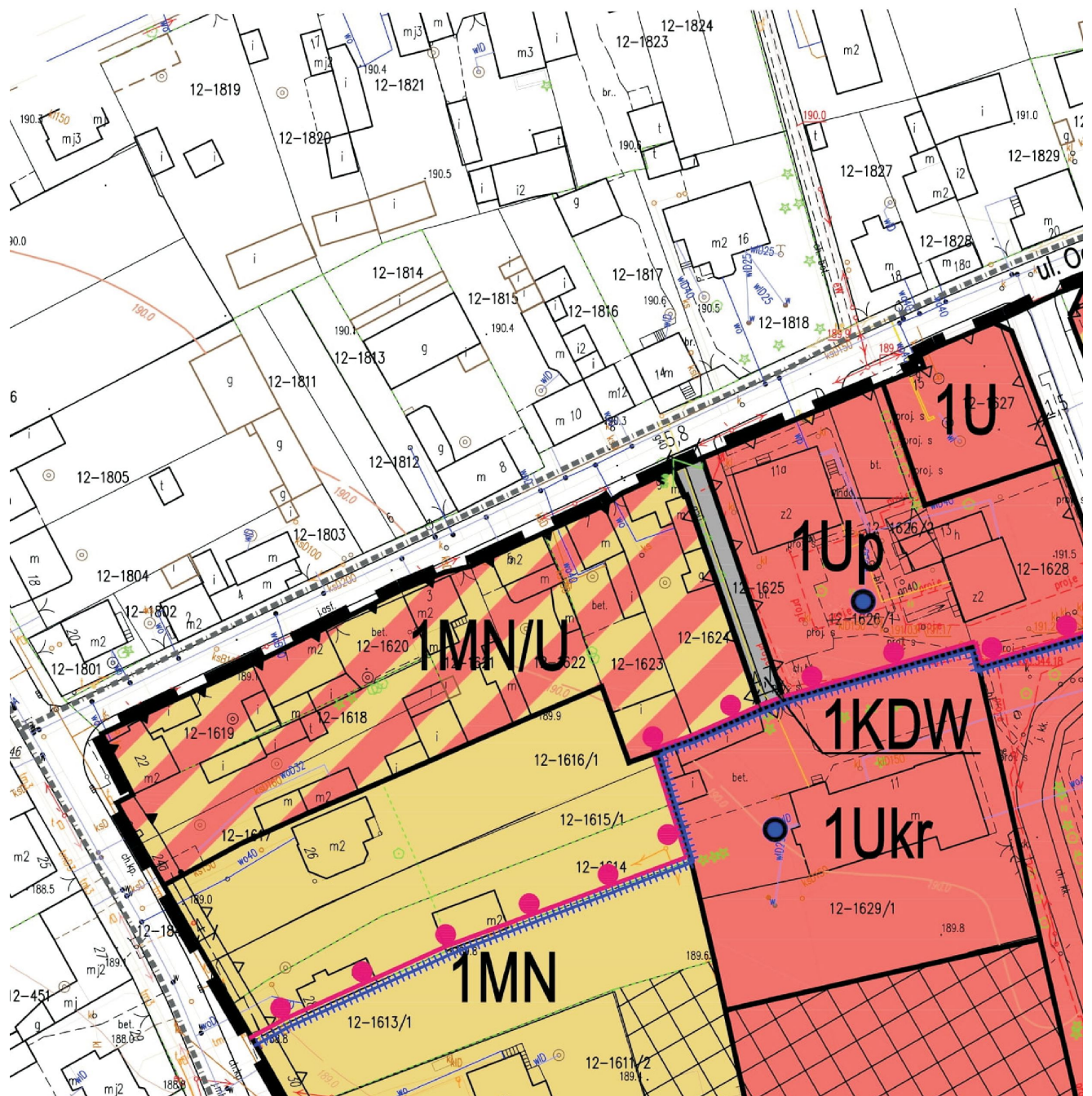


P/U

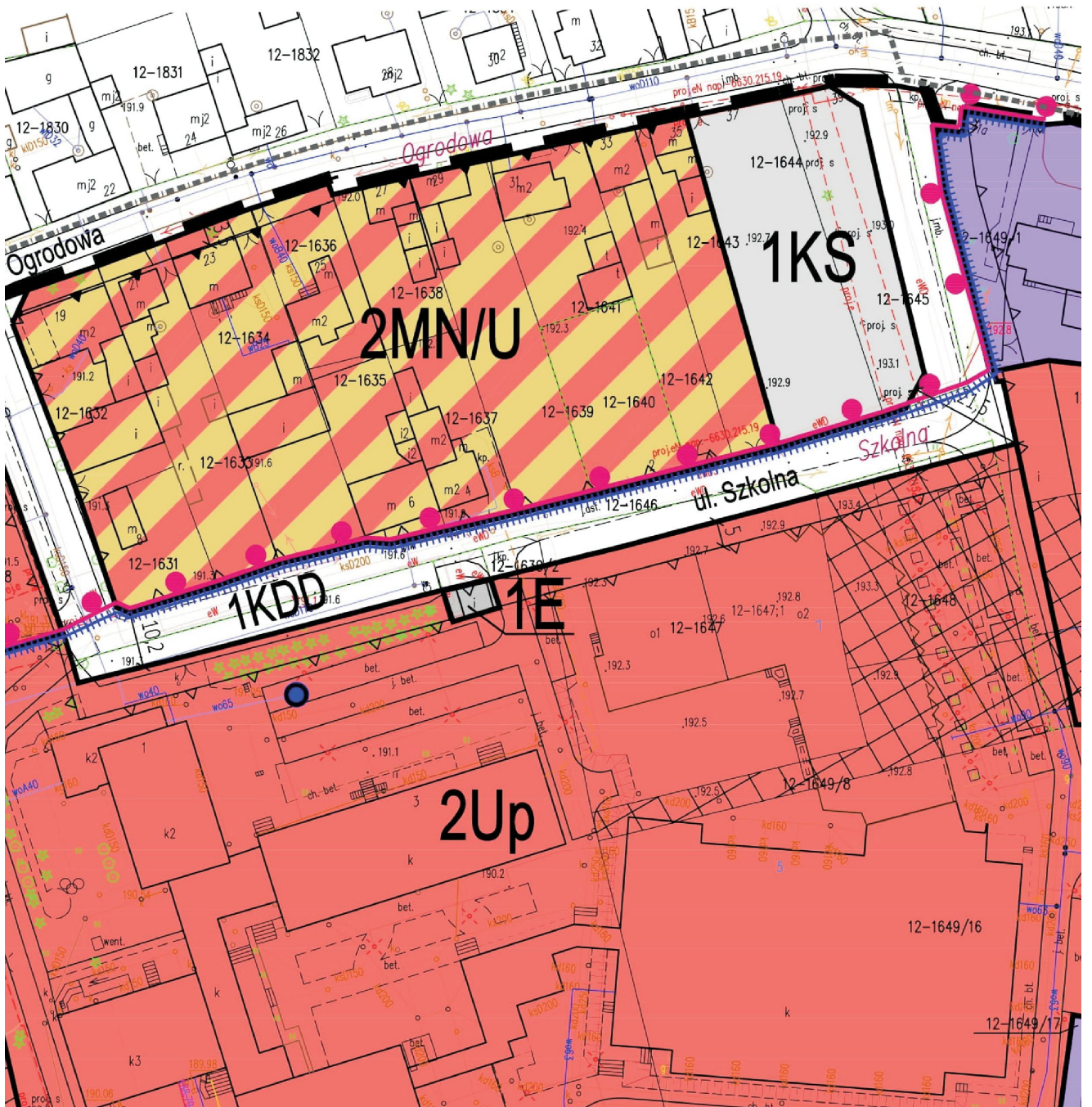
TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ











GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZE TUSZYŃSKĄ, UL. OGRODOWĄ, UL. LITERACKĄ








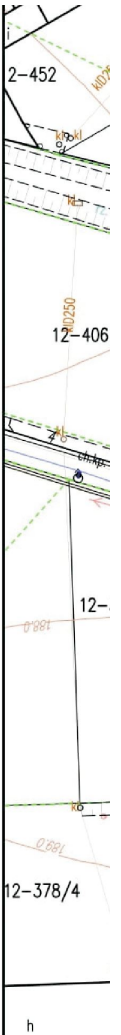
ĘŚCI MIASTA RZGÓW




	I MAGAZYNOW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	E TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
	WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	KS TEREN PARKINGU
	KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
	KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

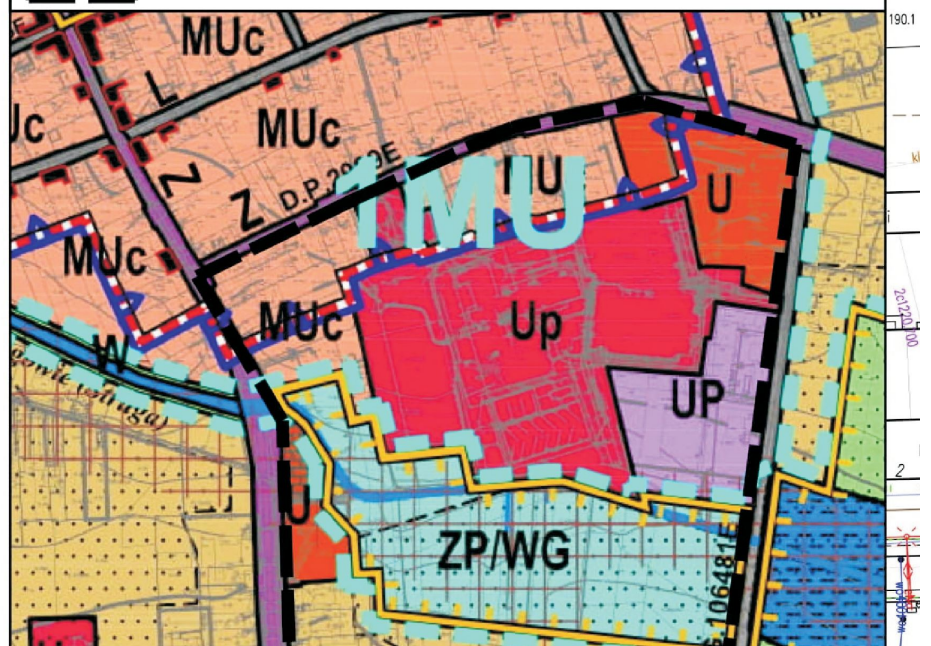
OZNACZENIA INFORMACYJNE

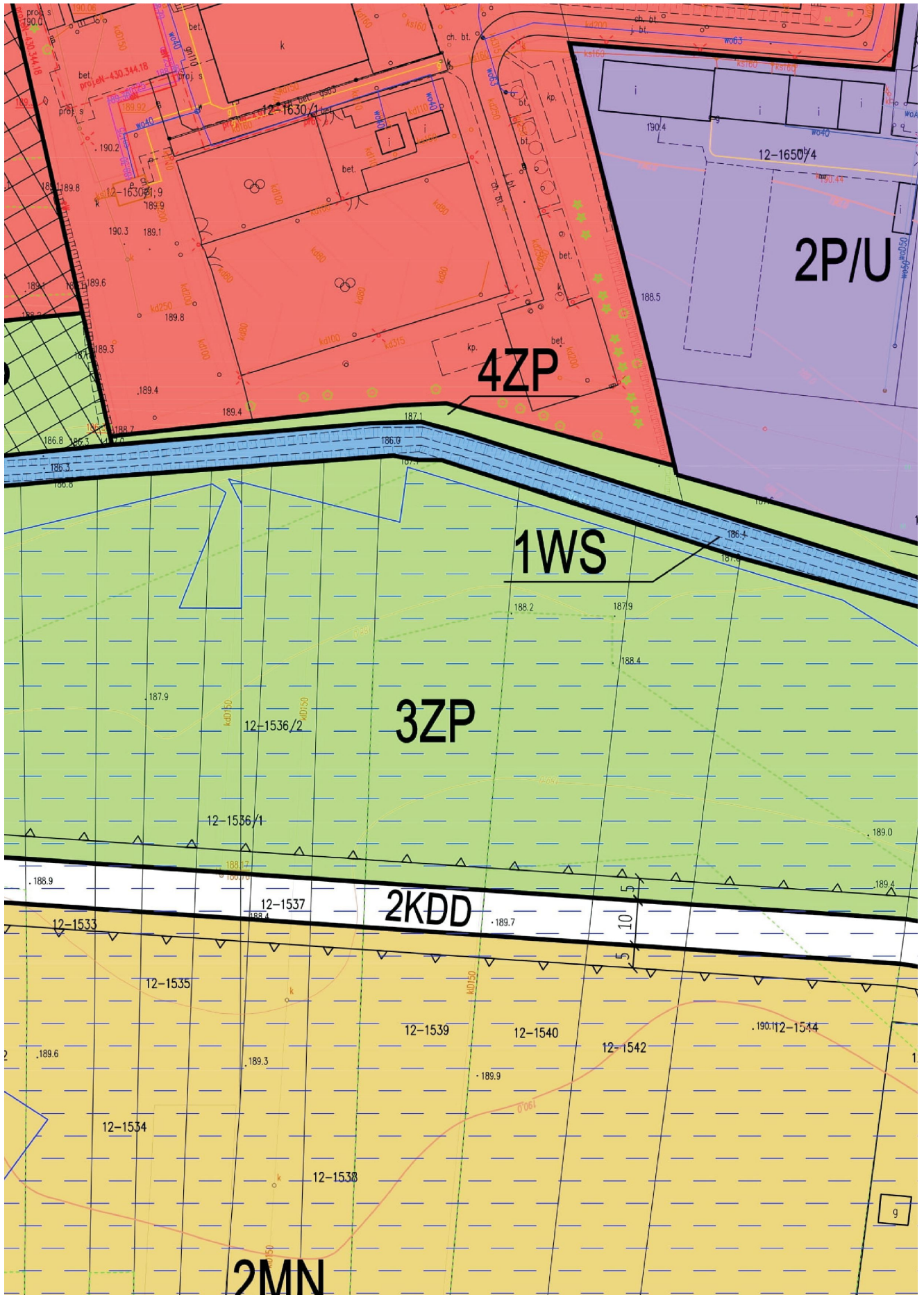
	GRANICA OBSZARU ZABYTKOWEGO WPISANEGO DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄGU WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ O SZEROKOŚCI 1 METRA
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	GRUNTY ZMELIOROWANE
	UJĘCIE WÓD PODZIEMNYCH

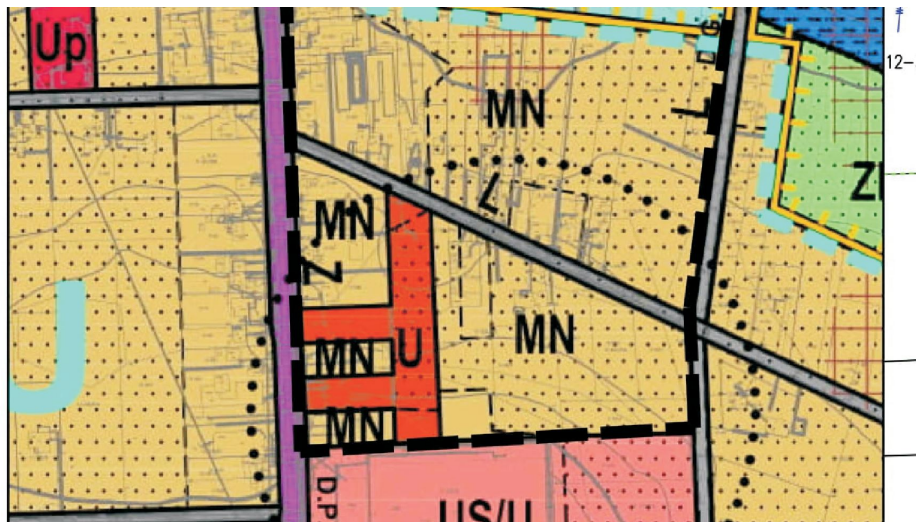


WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZGÓW PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR XXIII/218/2020 RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE Z DNIA 22 KWIECZNIA 2020 ROKU

 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM







1MU

GRANICA OBSZARÓW DLA KTÓRYCH OKREŚLONO KIERUNKI ROZWOJU

OZNACZENIE OBSZARU



RZEKI, CIEKI, ROWY, ZBIORNIKI WODNE



GRANICE KONSERWATORSKICH STREF OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH



OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE UMIESZCZONE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW



GRANICE KONSERWATORSKICH STREF OCHRONY UKŁADU ROZPLANOWANIA

Z
L
D

DROGI KLASY "Z" - ZBIORCZE

DROGI KLASY "L" - LOKALNE

DROGI KLASY "D" - DOJAZDOWE

D.G. 106410

DROGI GMINNE



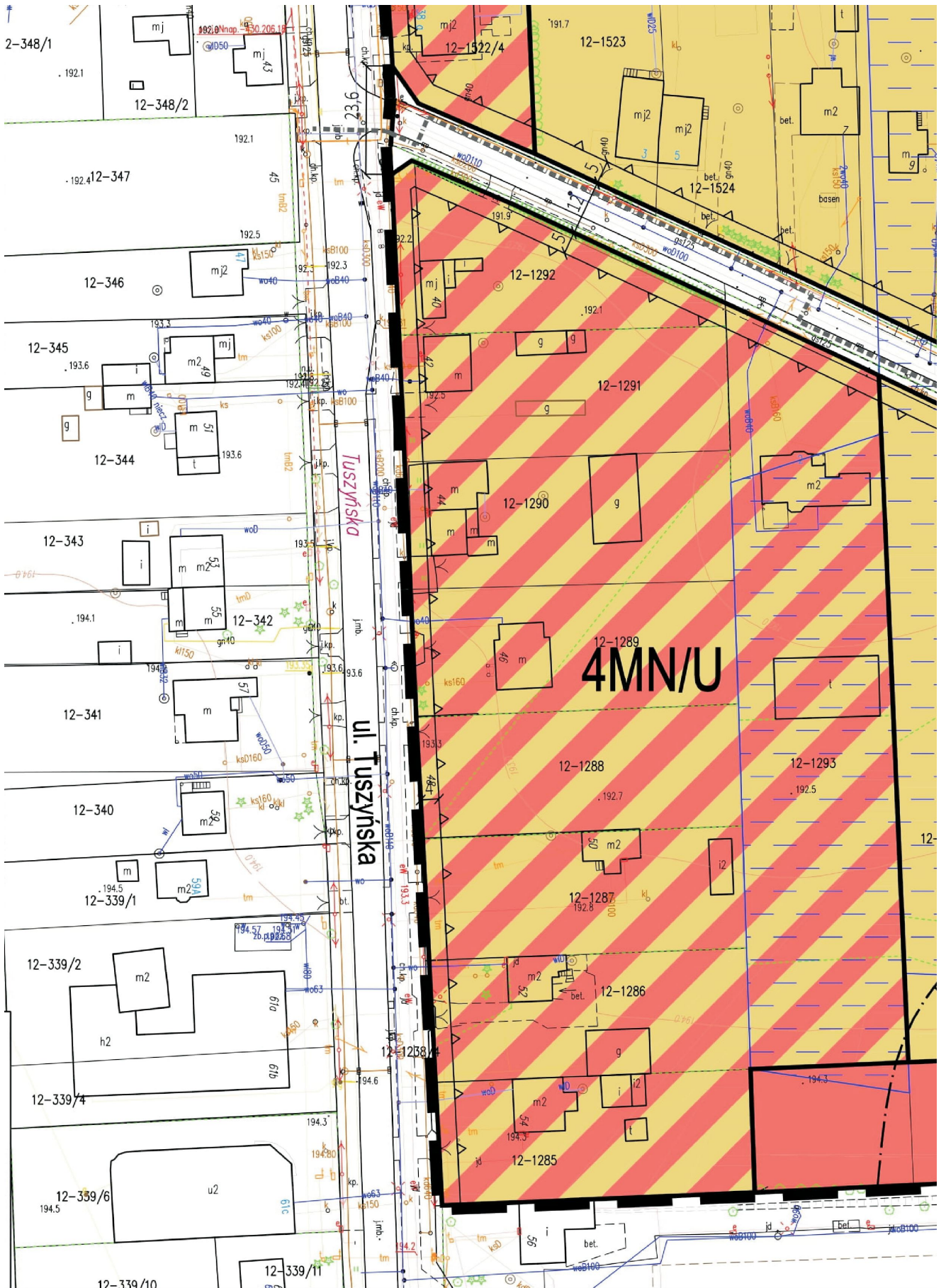
TERENY O MAŁO KORZYSTNYCH I BARDZO NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH GRUNTOWO-WODNYCH (wymagane badanie podłoża przed podjęciem decyzji o lokalizacji obiektów budowlanych)

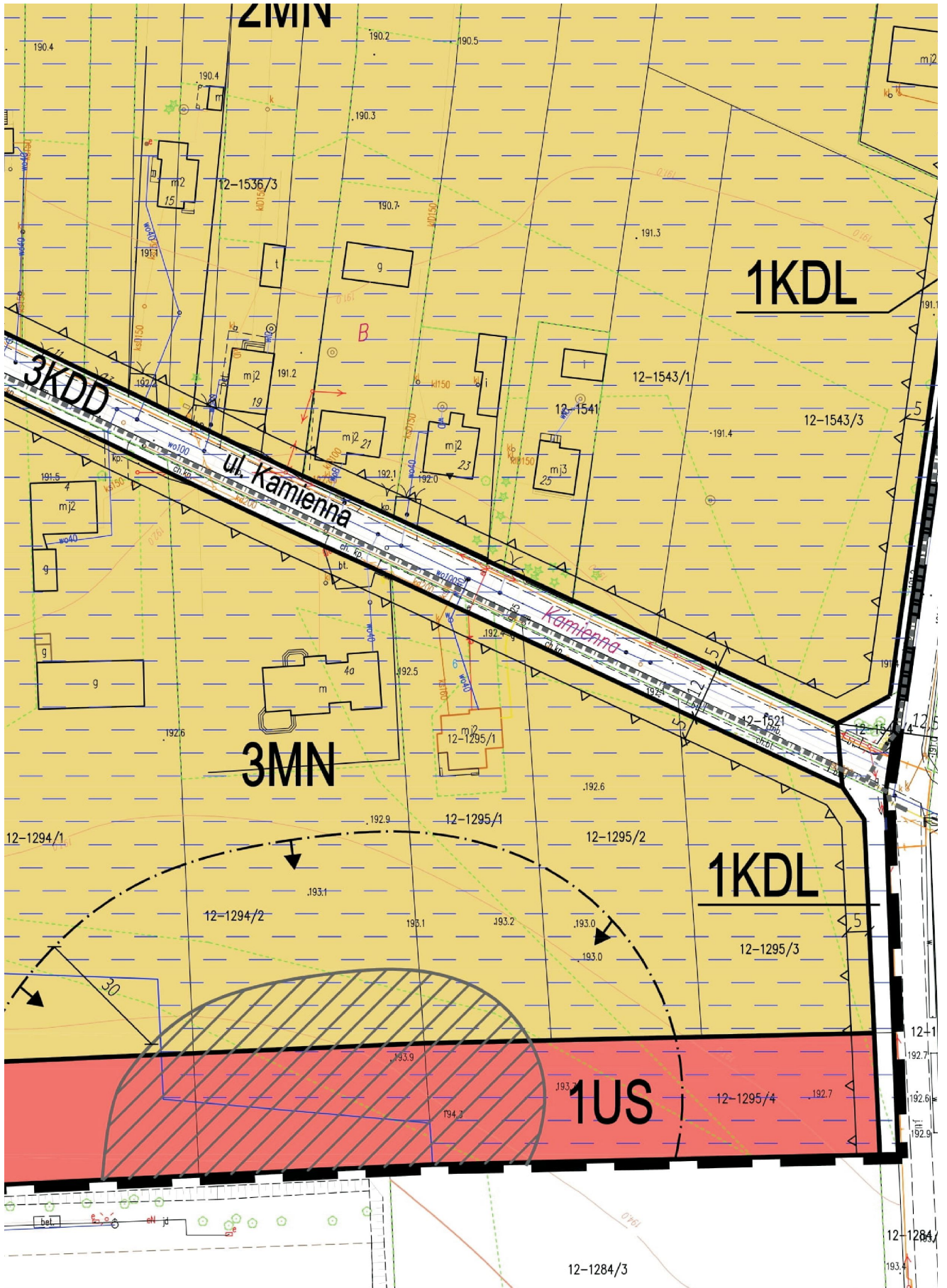


TERENY ZMELIOROWANE

OZNACZENIE TERENU	PRZEWAŻAJĄCA FUNKCJA TERENU
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
MUc	ZABUDOWA ŚRÓDMIĘSKA WIELOFUNKCYJNA - mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna - usługowa (usługi publiczne i komercyjne) wyklucza się realizację nowej zabudowy produkcyjnej, składów i bez transportowych
U	ZABUDOWA USŁUGOWA, w tym usługi publiczne
Up	TEREN KONCENTRACJI ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH z zakresu administracji, zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji itp.
UP	ZABUDOWA USŁUGOWA ZABUDOWA PRODUKCYJNA I MAGAZYNOWA realizowane na równorzędnych zasadach do ustalenia w planach miejscowych
ZP/WG	ZIELEŃ URZĄDZONA - PARK UJĘCIA WÓD GEOTERMALNYCH
	PRZESTRZENIE PUBLICZNE

Projekt:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA RZGÓW REJON POMIĘDZY UL. TUSZYŃSKĄ, UL. OGRODOWĄ, UL. LITERACKĄ	
Opracowanie:	MONDRA® design mgr inż. arch. Łukasz Woźniak ul. Długa 21. 95-030 Rzgów NIP:728 255 84 25 Regon:100540236	
Etap:	UCHWALENIE	
Zespół projektowy:	mgr inż. arch. Łukasz Woźniak mgr Tomasz Kasperowicz	marzec 2022
Współpraca:	mgr Michał Kubiak	1:1 000







ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Rzgowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej przez Burmistrza Rzgowa uwagi wniesionej do projektu planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rzgowie		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	23.12.2021 r.	Osoba fizyczna.	Sprzeciw na jakiegokolwiek zmiany na mojej działce znajdującej się przy ul. Literackiej.	Działka nr ew. 1545.	Tereny 2MN, 3ZP, 1KDL, 2KDD.			Fragment działki wzdłuż ul. Literackiej przeznacza się pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej. Północny fragment działki przylegający do cieków wodnych przeznacza się pod teren zieleni urządzonej na którym planowane jest utworzenie ogólnodostępnego terenu rekreacyjnego. Fragment działki przeznacza się również pod nową drogę publiczną (teren 2KDD), która ma obsłużyć komunikacyjne planowany teren rekreacyjny (teren 3ZP) oraz stanowić dojazd do działek na terenie 2MN. Pozostały fragment działki przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, co jest zgodne z istniejącym zagospodarowaniem

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Rzgowie stwierdza, iż po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon pomiędzy ul. Tuszyńską, ul. Ogrodową, ul. Literacką przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

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

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

- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,

- środki finansowe będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak środki strukturalne, fundusze unijne, programy rządowe, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy,

- nakłady inwestycyjne zostaną zrównoważone poprzez wzrost wpływów do budżetu gminy w wyniku realizacji ustaleń planu,

- na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej mogą zostać wykorzystane dochody wynikające ze wzrostu podatku od nieruchomości,

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVI/ /2022

Rady Miejskiej w Rzgowie

z dnia 30 marca 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

UZASADNIENIE

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

1. Podstawa prawna

Uchwała została podjęta 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 2022 r. poz. 503), 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, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz obowiązującej linii zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do obowiązującego planu, zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy oraz istniejącego zagospodarowania. Określono cechy elementów zagospodarowania przestrzennego obszaru (zwarta pierzeja od strony ulicy Ogrodowej). W związku z różnym stopniem zagospodarowania wyznaczono cztery tereny przeznaczone pod usługi publiczne. Teren 3Up jest niezabudowany i posiada dostęp do drogi oznaczonej symbolem 1KDD poprzez teren 2Up. Tereny 1Up, 2Up, 3Up obejmują nieruchomości stanowiące własność Gminy Rzgów.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono rodzaj projektowanego pokrycia dachowego oraz jego kolor. Przez obszar planu przepływa ciek wodny. Niezabudowane tereny na południe od rzeki przeznaczone pod zielenią urządzone z możliwością lokalizacji obiektów budowlanych związanych ze sportem, rekreacją i gastronomią ustalając minimalną powierzchnia biologicznie czynną na poziomie 80%. Tereny zieleni urządzonej stanowią obszary przestrzeni publicznej dla których wprowadzono ustalenia dotyczące lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji handlowo – usługowej, rodzaju nawierzchni ciągów pieszych, placów, zasad lokalizacji ławek, śmietników oraz słupów oświetleniowych. Ustalono nakaz stosowania drzew gatunków rodzimych oraz zakaz lokalizacji napowietrznej infrastruktury technicznej oraz słupowych stacji transformatorowych.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie

dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Zakazuje się również wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Ustalono obowiązek zachowania powierzchniowych wód śródlądowych oraz ich ochrony (ciek wodny – teren 1WS). Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono klasyfikacje akustyczną terenów.

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

Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej.

- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.). Oznaczono na rysunku planu granicę obszaru zabytkowego wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków i ustalono dla niego strefę ochrony konserwatorskiej układu rozplanowania miasta. W strefie zawarto ustalenia dotyczące zachowania istniejącej zwartej pierzei ulicy Ogrodowej oraz ustalono zasady stosowania rodzajów materiałów budowlanych i ich kolorystyki. Na rysunku planu oznaczono lokalizację stanowiska archeologicznego i ustalono dla niego strefę ochrony konserwatorskiej.

- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Oznaczono na rysunku planu osie gazociągów wraz ze strefami kontrolowanymi o szerokości 1 metra w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszary objęte planem zlokalizowane są w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Umożliwi to przeznaczenie terenów pod zabudowę, bez ponoszenia nadmiernych kosztów związanych z obsługą komunikacyjną i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej. Uchwalenie nowego planu dla tego obszaru pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązujących planach, które uniemożliwiały lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego, w tym na działkach stanowiących własność Gminy Rzgów. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości. W związku z występowaniem cieków wodnych, jego bezpośrednie sąsiedztwo planuje się zagospodarować, jako ogólnodostępny teren rekreacyjny połączony z terenami istniejącej szkoły oraz ośrodka kultury.

- g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa.

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

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

- i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego, pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązujących planach, które uniemożliwiały, lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego, w tym na działkach stanowiących własność Gminy Rzgów. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości. Plan miejscowy ustala również tereny zieleni urządzonej, które mają być zagospodarowane jako ogólnodostępne tereny rekreacyjne dla mieszkańców gminy.

- j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Obszar objęty planem obejmuje m.in. tereny dróg w których zlokalizowana jest sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna i gazociągowa. Obszar objęty planem obejmuje nieruchomości, które w większości posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej co pozwala na realizację ustalonego przeznaczenia. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

- k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały Nr VIII/79/2019 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 ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w dniach od 17 września 2020 r do dnia 8 października 2020 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniach złożono trzy wnioski. Jeden został uwzględniony w całości. Natomiast pozostałe dwa wnioski nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Rzgowa.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 listopada 2021 r. do 14 grudnia 2021 r. Dnia 25 listopada 2021 r. w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 29 grudnia 2021 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono jedną uwagę, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Rzgowa.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków i uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Miejskim w Rzgowie.

- m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

W obszarze objętym planem zlokalizowany jest wodociąg, który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Procedura planistyczna ma na celu zastąpić w granicach obszaru objętego planem ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów przyjętego uchwałą Nr XI/95/2003 Rady Gminy Rzgów z dnia 22 lipca 2003 r. oraz ustalenia 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.

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego, pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązujących planach, które uniemożliwiały lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego, w tym na działkach stanowiących własność Gminy Rzgów. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości. Plan miejscowy ustala również tereny zieleni urządzonej, które mają być zagospodarowane jako ogólnodostępne tereny rekreacyjne dla mieszkańców gminy.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały Nr VIII/79/2019 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 ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w dniach od 17 września 2020 r. do dnia 8 października 2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniach złożono trzy wnioski. Jeden został uwzględniony w całości. Natomiast pozostałe dwa wnioski nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Rzgowa.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 listopada 2021 r. do 14 grudnia 2021 r. Dnia 25 listopada 2021 r. w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 29 grudnia 2021 r. każdy zainteresowany mógł zgłosić uwagi do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono jedną uwagę, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Rzgowa.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią fragment już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Rzgowa. Część terenów jest już zabudowana. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne i zbiorowe środki transportu. W bliskiej odległości od granic obszaru planu, przy drodze powiatowej zlokalizowany jest przystanek autobusowy komunikacji zbiorowej ogólnodostępnej.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Opracowanie nowego planu dla części miasta Rzgowa wynika z bieżących potrzeb planistycznych. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z uchwałą Nr XXVII/190/2016 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 września 2016 r. w sprawie „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Rzgów”. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Istniejąca i projektowana zabudowa posiada obsługę w zdecydowanej większości z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych. Istniejące drogi publiczne wymagają poszerzenia co spowoduje konieczność wykupu części nieruchomości. Projekt planu ustala teren drogi 2KDD, która będzie wymagała realizacji i wykupu w całości. W granicach planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana jest infrastruktura techniczna m. in. sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna i gazociągowa. Obszar objęty planem obejmuje nieruchomości, które w większości posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej co pozwala na realizację ustalonego przeznaczenia.

W celu realizacji ustaleń planu, należy rozważyć rozłożenie na etapy rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej i komunikacji.

Proponuje się przyjęcie dwóch etapów:

- Etap I - obejmujący okres do 5 lat od uchwalenia planu, czyli do upływu terminu wnoszenia roszczeń z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
- Etap II - obejmujący okres do 10 lat od uchwalenia planu, w którym konieczna jest realizacja całości określonych w planie inwestycji.

Ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 10%. Oprócz „renty planistycznej”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacenką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem

środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.