

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE**

z dnia ..... 2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378), oraz w związku z uchwałą nr VIII/77/2019 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czyżeminek rejon ul. Jeżynowej, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów, przyjętego uchwałą Nr XXIII/218/2020 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 22 kwietnia 2020 roku, Rada Miejska w Rzgowie uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu**

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

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

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

§ 2.1 Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

§ 3.1 W planie określa się:

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

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

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

**3.** W planie nie określa się:

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

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

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

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

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

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

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

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów**

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

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

dachowych,

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

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

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

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

#### **§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

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

**3. W zakresie odprowadzania ścieków:**

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

**4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**

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

**5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

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

**6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:**

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

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

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

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

**8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Rozdział 4.**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji**

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

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

1) Wyznacza się tereny dróg publicznych:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Rozdział 6.**  
**Ustalenia końcowe**

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Rzgowie

## Uzasadnienie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy**

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

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

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

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

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

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

**Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Rzgowie**  
**z dnia .....2021 r.**

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

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

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czyżeminek rejon ul. Jeżynowej, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od .....2021 r. do .....2021 r. z możliwością składania uwag do .....2021 r., nie wniesiono uwag.

**Przewodniczący**

**Rady Miejskiej w Rzgowie**

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

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

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

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

**§ 2.** Opis sposobu realizacji inwestycji:

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

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

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

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

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

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

**Przewodniczący**

**Rady Miejskiej w Rzgowie**