

U c h w a ł a Nr XXXI/201/2008
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 18 listopada 2008 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Konstantina (sołectwo Grodzisko – Konstantina)

Działając na podstawie art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiana z 2004 r. Dz. U. Nr 6, poz. 41, Dz. U. nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Dz. U. nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Dz. U. Nr 45, poz. 319, z 2007r. Dz. U. Nr 225, poz. 1635, Dz. U. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Dz. U. Nr 199, poz. 1227) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Dz. U. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Dz. U. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 i z 2006 r. Dz. U. Nr 117, poz. 128, Nr 146, poz. 1055, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Dz. U. Nr 138, poz. 974, Dz. U. Nr 173, poz. 1218) w związku z uchwałą Nr VIII/36/2007 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Konstantina (sołectwo Grodzisko – Konstantina), Rada Miejska w Rzgowie, uchwała co następuje:

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Konstantina (sołectwo Grodzisko - Konstantina) w gminie Rzgów, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 3) 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 2 do uchwały.

2. Nie załącza się rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, ponieważ nie wpłynęły uwagi do planu.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczają:

- 1) od północy – granice działek: nr ewid. 59, nr ewid. 60/1; nr ewid.60/2; nr ewid. 61, nr ewid. 62/1, nr ewid. 62/2, nr ewid. 63/1;
- 2) od zachodu – granice działek: nr ewid. 63/1, nr ewid. 65, nr ewid. 66, nr ewid. 68/2, nr ewid. 69/2, nr ewid. 70/1, nr ewid. 70/2, nr ewid. 70/3, nr ewid. 71/1, nr ewid. 72/3, nr ewid. 73, nr ewid. 339/3, nr ewid. 340/2;
- 3) od południa – rzut pionowy linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220kV;
- 4) od wschodu – granice działek: nr ewid. 70/2, nr ewid. 70/1, nr ewid. 69/2, nr ewid. 69/1, nr ewid. 68/2, nr ewid. 68/1, nr ewid. 67, nr ewid. 64, nr ewid. 63/2, nr ewid. 63/1, nr ewid. 62/2, nr ewid. 62/1, nr ewid. 61, nr ewid. 60/2, nr ewid. 60/1, nr ewid. 59.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1)ustalenie zasad udostępniania terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową, umożliwiających przestrzenny rozwój wsi Konstantina z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego;
- 2) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów wiejskich,

szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych w strefach ogólnodostępnych i prywatnych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji;

- 3) wytyczenie terenu pod docelową lokalizację układu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym – wschodniej obwodnicy łódzkiego zespołu miejskiego.

§ 3. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Konstantina (sołectwo Grodzisko – Konstantina), które stanowią przepisy gminne;
- 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 literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 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 danym terenie i obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie;
- 7) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, place manewrowe, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w dziale III - ustalenia szczegółowe planu;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (obiektu kubaturowego) od linii rozgraniczającej ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń). Linie nieprzekraczalne zabudowy nie obowiązują w przypadku lokalizacji stacji transformatorowych. Plan dopuszcza, dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której należy lokalizować budynek o przeznaczeniu podstawowym; ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 70 % powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię. Dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy; w przestrzeni między linią zabudowy a linią rozgraniczającą dopuszcza się lokalizację loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);
- 10) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 12) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni

- całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki lub zespołu działek budowlanych, do całej powierzchni tej działki lub zespołu działek;
- 13) usługi komercyjne – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu, są to m.in. usługi z zakresu handlu (hurtowego i detalicznego), finansowe, gastronomii itp.
 - 14) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi nieuciążliwe to usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymienionymi w obowiązujących przepisach szczególnych;
 - 15) działkach, które nie mogą bez połączenia z działką sąsiednią stanowić niezależnych nieruchomości budowlanych - należy przez to rozumieć działki, które w ramach danego terenu nie mogą funkcjonować samodzielnie jako działki budowlane przeznaczone na cele inwestycyjne; mogą one stać się działkami (nieruchomościami) budowlanymi w momencie połączenia z którąś z działek sąsiednich, zgodnie z ustaleniami planu;
 - 16) reklamie - należy przez to rozumieć (inne niż informacja komercyjna) tablice reklamowe, znaki, szyldy, zwiastuny lub inne nośniki reklamowe, umieszczone na terenie prywatnym lub przestrzeni dróg i ciągów pieszych, z wyłączeniem znaków drogowych, tablic i zwiastunów dopuszczonych przez system informacji w gminie Rzgów;
 - 17) front działki – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z przestrzenią ogólnodostępną;
 - 18) grunt rodzimy - należy przez to rozumieć grunt w stanie naturalnym, powstały w wyniku procesów geologicznych, niezaburzony działalnością człowieka; przeciwnością gruntu rodzimego jest grunt nasypowy, czyli nasypany przez człowieka;
 - 19) obiekcie kubaturowym - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;
 - 20) informacji komercyjnej - należy przez to rozumieć znaki i szyldy umieszczone na budynku lub na terenie nieruchomości, której te znaki dotyczą, będącej miejscem tej działalności, a także umieszczone w przestrzeni dróg i ciągów pieszych znaki, tablice, zwiastuny dopuszczone przez system informacji w gminie Rzgów.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 2. Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów.

§ 4. 1. Dla całego obszaru objętego uchwałą plan ustala:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenów określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, powierzchnię bionicznie czynną oraz gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz rozbudowy systemu komunikacyjnego w obszarze obowiązywania ustaleń planu oraz wskaźniki w zakresie komunikacji dotyczące

miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;

- 9) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 10) 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. Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także terenów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) zasad wyposażenia i urządzenia terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych
- 5) przestrzeni publicznych.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficzne na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 3) linie rozgraniczające drogi, mającej na celu bezkolizyjne połączenie układu komunikacyjnego, wyznaczonego po wschodniej i zachodniej stronie drogi 1KDGP;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) pas zieleni izolacyjnej,
- 7) działki, które nie mogą bez połączenia z działką sąsiednią stanowić niezależnych nieruchomości budowlanych;
- 8) granice działek, wymagających wzajemnego połączenia;
- 9) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV wraz ze strefą potencjalnego, szkodliwego oddziaływania – docelowo do likwidacji;
- 10) istniejący gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 300/400 wraz ze strefą bezpieczeństwa;
- 11) istniejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220kV wraz z pasem technologicznym;
- 12) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w pkt. 1, mają charakter postulowany lub informacyjny.

§ 6. 1. Plan wyodrębnia **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**;
- 3) teren stacji gazowych zasuw redukcyjnych; oznaczony na rysunku planu symbolem **G**;
- 4) teren stacji trafo SN – 15kV; oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 5) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolami **R**;
- 6) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL**;
- 7) teren dolesienia, oznaczony na rysunku planu symbolami **DZL**;
- 8) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDGP**;
- 9) tereny dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ**;

- 10) tereny dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL**;
- 11) tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD**;
- 12) tereny ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KP**.

§ 7. 1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów o danym przeznaczeniu podstawowym.

§ 8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem (dział II, rozdział 2), oraz według ustaleń szczegółowych w zakresie obsługi komunikacyjnej (dział III, rozdział 3), w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną (dział III, rozdział 4) oraz w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony (dział III, rozdział 5).

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej.

§ 9.1. Plan ustala następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu poprzez:

- 1) system dróg ogólnodostępnych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi o następujących klasach technicznych:
 - a) **KDGP** – droga główna ruchu przyspieszonego,
 - b) **KDZ** – droga zbiorcza,
 - c) **KDL** - droga lokalna,
 - d) **KDD** – droga dojazdowa.
- 2) dla terenów przestrzeni dróg i ciągów pieszych plan ustala:
 - a) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDGP** (projektowana wschodnia obwodnica Łódzkiego Zespołu Miejskiego) - klasę drogi „GP” – główną ruchu przyspieszonego, o szerokości w liniach rozgraniczających 40m; 2/2 – dwujezdniową, dwupasową;
 - b) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** - klasę drogi „Z” – zbiorczą, o szerokości w liniach rozgraniczających 20m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową; plan wyznacza południową linię rozgraniczającą drogi;
 - c) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDZ** - klasę drogi „Z” – zbiorczą, o szerokości w liniach rozgraniczających 20m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową; plan wyznacza zachodnią linię rozgraniczającą drogi;
 - d) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** klasę drogi „L” – lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 15m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
 - e) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL** klasę drogi „L” – lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 12m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
 - f) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDL** klasę drogi „L” – lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 15m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
 - g) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDL** klasę drogi „L” – lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 12m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
 - h) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KDL** klasę drogi „L” – lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 12m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
 - i) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDL** klasę drogi „L” – lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 12m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową; droga ta ma na celu bezkolizyjne połączenie układu komunikacyjnego wyznaczonego po wschodniej i po zachodniej stronie drogi 1KDPG;
 - j) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** klasę drogi „D” – dojazdową,

o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z szerokością działki o nr ewid. 67, 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;

- k) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
- l) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD** klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
- m) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDD** klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
- n) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KDD** klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12m; 1/2 - jednojezdniową dwupasową;
- o) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDD** klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12m; 1/2 - jednojezdniową dwupasową;
- p) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **7KDD** klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12m; 1/2 - jednojezdniową dwupasową;
- q) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **8KDD** klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10m; 1/2 - jednojezdniową dwupasową;
- r) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **9KDD** klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10m; 1/2 - jednojezdniową dwupasową;
- s) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **10KDD** klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10m; 1/2 - jednojezdniową dwupasową;
- t) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **11KDD** klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10m; 1/2 - jednojezdniową dwupasową;
- u) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **12KDD** klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10m; 1/2 - jednojezdniową dwupasową;
- v) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **13KDD** klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10m; 1/2 - jednojezdniową dwupasową;
- w) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **14KDD** klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12m; 1/2 - jednojezdniową dwupasową;
- x) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **15KDD** klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12m; 1/2 - jednojezdniową dwupasową;
- y) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **16KDD** klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową; zakończoną placem manewrowym do zawracania;
- z) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **17KDD** klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową; zakończoną placem manewrowym do zawracania;
- aa) dla ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP**, szerokość w liniach rozgraniczających 6m;
- bb) dla ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KP**, szerokość w liniach rozgraniczających 10m.

2. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg, plan zakazuje lokalizację nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, rowów odwadniających, elementów małej architektury, pojemników na odpady, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

3. W zakresie wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną:

- 1) adaptację w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym;
- 2) obowiązek lokalizacji projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających dróg, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) obowiązek realizacji systemu uzbrojenia na warunkach określonych poprzez właściwego zarządcę dla danej sieci (systemu).

4. W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów plan ustala:

1) w terenach o funkcji usługowej minimum:

- a) dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej,
- b) dla zakładów produkcyjno – usługowych – 40 miejsc na 100 zatrudnionych
- c) dla obiektów gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
- d) dla obiektów hotelowych – jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
- e) dla obiektów obsługi finansowej - 7 stanowisk na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej.

2) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla jednego budynku - minimum 2 stanowiska.

5. Plan ustala obowiązek zagospodarowania i urządzenia powierzchni terenu przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym.

6. W zakresie lokalizacji reklam i informacji komercyjnej w terenach dróg plan ustala:

- 1) zakaz lokalizacji reklam i informacji komercyjnej o powierzchni większej niż 3m²;
- 2) zakaz umieszczania reklam i informacji komercyjnej na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie;
- 3) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na ogrodzeniach dostępnych z przestrzeni dróg i ciągów pieszych.

Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną.

§ 10.1. Plan ustala zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych poprzez właściwego zarządcę.

2. Adaptacja w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym.

3. Obowiązek lokalizacji projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających ulic, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

4. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów lasów (od 1ZL do 5 ZL) i terenu dolesienia (1DZL), pod warunkiem, że uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykroczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

5. Przyłączeniowe szafki gazowe i energetyczne należy lokalizować w ogrodzeniu zlokalizowanym z przestrzenią dróg zapewniając do nich bezpośredni dostęp.

§ 11. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) obowiązek zaopatrzenia wszystkich terenów w wodę z sieci wodociągowej, w oparciu o wodociągi istniejące i przez rozbudowę sieci zasilanej z systemu miejskiego Łodzi;
- 2) obszar planu może być zaopatrywany w wodę z ujęcia w Rzgowie;
- 3) plan dopuszcza przebieg sieci wodociągowej przez tereny przeznaczone pod zabudowę, oznaczone na rysunku planu symbolami 17 MN i 18 MN, poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem zapewnienia zarządcy sieci dostępu sieci i możliwości prowadzenia czynności eksploatacyjnych.

2. Przy rozbudowie i budowie wodociągów należy uwzględniać wymogi dotyczące p.poż. zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizację hydrantów p.poż. oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych.

3. Zaopatrzenie w wodę na cele ppoż. w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, należy zapewnić poprzez budowę zbiorników retencyjnych lub indywidualnych ujęć wody.

§ 12. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez budowę gminnej sieci kanalizacyjnej oraz obowiązek podłączenia wszystkich obiektów do gminnej kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu;
- 2) odbiornikiem ścieków będzie projektowany kolektor sanitarny,
- 3) obowiązek oczyszczania ścieków na komunalnej oczyszczalni w Rzgowie;
- 4) plan dopuszcza przebiegi kanałów sanitarnych przez tereny przeznaczone pod zabudowę, oznaczone na rysunku planu symbolami 17 MN i 18 MN, poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem zapewnienia zarządcy sieci dostępu do studzienek kanalizacyjnych i możliwości prowadzenia czynności eksploatacyjnych.

2. Do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej, plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego oraz z obowiązkiem docelowego podłączenia do sieci kanalizacji zbiorczej.

3. Do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej, plan dopuszcza na działkach o powierzchni większej niż 2000m² – realizację lokalnych, przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. Zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

§ 13. 1. W zakresie odprowadzenia wód opadowych plan ustala:

- 1) obowiązek odprowadzania wód opadowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek i do istniejących rowów odwadniających, a następnie systemem rowów odwadniających do rzeki Ner;
- 3) obowiązek z utwardzonych terenów dróg i ciągów pieszych odprowadzania podczyszczonych wód opadowych przez urządzenia ściekowe (płaskie, korytkowe lub kryte) i studzienki do kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania przykanalikiem lub ściekiem podchodnikowym do rowu przydrożnego, itp.;
- 4) obowiązek budowy indywidualnych lub lokalnych sieci kanalizacji deszczowej, dla odprowadzania wód opadowych z terenów, na których będą zlokalizowane obiekty dystrybucji paliw, parkingi i inne powierzchnie szczelnie utwardzone oraz odprowadzanie tych wód do odbiorników po oczyszczeniu z piasku, zawiesin i zanieczyszczeń ropopochodnych, zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów o jakości ścieków wprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 5) plan nakazuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności;
- 6) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej obowiązek lokalizacji;

- a) w drogach oznaczonych symbolami 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD i w ciągu pieszym oznaczonym symbolem 2KP rowu odwadniającego połączonego poprzez teren rolny oznaczony symbolem 3R z istniejącym rowem odwadniającym poza terenem planu;
- b) w drogach oznaczonych symbolami 4KDD, 5KDD i 17KDD poprzez teren rolny oznaczony symbolem 4R rowu odwadniającego połączonego z istniejącym rowem odwadniającym poza terenem planu.

§ 14. 1. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

- 1) budowę sieci kablowej średniego napięcia 15 kV i napowietrzno – kablowej niskiego napięcia 0,4/0,231 kV oraz bezpośredni przesył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 2) budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe, zawierane przez właściwy Zakład Energetyczny z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci; ilość i lokalizacja stacji trafo SN/nn wynikać będzie ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc w realizowanych inwestycjach;
- 3) lokalizowanie nowych stacji trafo 15/0,4 kV poza liniami rozgraniczającymi ulic, na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do dróg ogólnodostępnych;
- 4) obowiązek likwidacji istniejącej linii napowietrznej 15kV, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) do czasu likwidacji istniejącej linii 15 kV - strefę potencjalnego, szkodliwego oddziaływania o szerokości po 6m od osi linii na każdą stronę;
- 6) w strefie oddziaływania linii 15 kV, do czasu jej likwidacji, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 7) przebudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym może być zrealizowana w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci według przepisów odrębnych;
- 8) dla istniejącej linii wysokiego napięcia 220 kV – pas technologiczny linii o szerokości po 26m od osi linii na każdą stronę;
- 9) w pasie technologicznym linii 220 kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej nie związanej z obsługą eksploatacyjną linii elektroenergetycznej (z wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1G);
- 10) w pasie technologicznym linii 220 kV obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej (powyżej 1,0m).

§ 15. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia zrealizowanej drogach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ;
- 2) rozbudowę sieci w uzgodnieniu i na warunkach z właściwym Zakładem Gazowniczym, zgodnie z zasadami budowy gazociągów, zawartymi w aktualnie obowiązującym rozporządzeniu określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 3) na terenach zabudowy jednorodzinnej obowiązek realizowania szafek gazowych w ogrodzeniu zlokalizowanym w linii rozgraniczającej drogi z zapewnieniem do nich bezpośredniego dostępu; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z właściwym zarządcą sieci; linia ogrodzenia powinna przebiegać w odległości minimum 0,5 m od istniejącego gazociągu;
- 4) możliwość dostawy gazu dla nowych odbiorców w przypadku, kiedy zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami;
- 5) dla istniejącego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN 300/400:
 - a) minimalną odległość zewnętrznej ścianki gazociągu od obiektów terenowych – 15m z obu stron gazociągu;
 - b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów w odległości minimum 2 m z obu stron gazociągu;
 - c) lokalizacja zabudowy w terenie o szerokości minimum 50 m wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300/400 musi być uzgodniona z właściwym PGNiG (Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz – System Sp. z o.o.).

§ 16. 1. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego z zastosowaniem paliw grzewczych ekologicznych tj. gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna i inne źródła energii ekologicznie czyste;
- 2) możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych tj. energia słońca, biomasy itp.

§ 17. 1. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 2) obowiązek zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;
- 3) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 18. 1. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
- 2) gromadzenie i selekcję odpadów w strefach publicznych w 4 typach oznaczonych pojemników:
 - a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
 - b) surowce wtórne,
 - c) odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
 - d) wydzielone odpady niebezpieczne (w przypadku ich występowania);
- 3) plan dopuszcza lokalizację pojemników o których mowa w ust. 2 w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD.

Rozdział 5. Ustalenia szczegółowe dla terenów w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 18 MN** plan ustala:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, wbudowane lub dobudowane do budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące maksimum 30 % całkowitej powierzchni zabudowy, stacje transformatorowe;

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

- 1) w terenach oznaczonych symbolami: 2MN, 7MN, 15MN, 18MN w strefie potencjalnego, szkodliwego oddziaływania linii 15 kV, do czasu jej likwidacji, zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) obowiązek uzgodnienia lokalizacji obiektów budowlanych zlokalizowanych w zasięgu potencjalnego szkodliwego oddziaływania elektroenergetycznej linii średniego napięcia 15 kV z odpowiednim Zakładem Energetycznym.
- 3) w terenach 16MN, 17MN i 18MN w strefie bezpieczeństwa od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300/400;
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy w odległości min. 15m z obu stron gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300/400;

- b) zakaz nasadzenia drzew i krzewów w odległości minimum 2 m z obu stron gazociągu;
 - c) obowiązek umożliwienia tymczasowego dostępu w celach eksploatacyjnych (na czas przeprowadzania eksploatacji) do istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300/400;
 - d) obowiązek uzgodnienia lokalizacji zabudowy w terenie o szerokości minimum 50 m wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300/400 z właściwym PGNiG (Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz – System Sp. z o.o.);
- 4) w terenach 16MN i 18MN zakaz w odległości min. 26m od osi linii na każdą stronę, w pasie technologicznym od linii wysokiego napięcia 220kV lokalizacji zabudowy kubaturowej nie związanej z obsługą eksploatacyjną linii elektroenergetycznej .

3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane, określonych na podstawie przepisów szczególnych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków sanitarnych i technologicznych (także pochodzących z obecnie funkcjonującej produkcji rolniczej) do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej mogącej powodować 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;
- 5) w terenie 17 MN, na działkach o nr ewid. 66/1, 68/1, 69/1, 69/2, obowiązek ochrony istniejących zadrzewień;
- 6) klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska;

4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizację zabudowy (z wyjątkiem stacji transformatorowych 15/0,4 kV) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu:
 - a) nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) obowiązującymi liniami zabudowy;
- 2) w istniejących budynkach zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi obowiązującymi liniami zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 17 MN, plan dopuszcza:
 - a) zachowanie, adaptację, remonty, wymianę dachu, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
 - b) zakaz rozbudowywania istniejących budynków i budowy nowych kubatur w terenach pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi a obowiązującymi liniami zabudowy;
- 3) obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych i ciągów pieszych;
- 4) obowiązek w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną, stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60 cm z zakazem stosowania ogrodzeń z wypełnieniami pełnymi;
- 5) całkowity zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 6) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 7) zakaz lokalizacji reklam;
- 8) możliwość stosowania informacji komercyjnej z następującymi ograniczeniami:

- a) powierzchnia całkowita znaków i szyldów wolnostojących w ramach jednej nieruchomości nie może przekraczać 1m^2 ,
- b) powierzchnia całkowita znaków i szyldów umieszczonych na budynkach mieszkalnych nie może przekraczać 1m^2 ,
- c) powierzchnia całkowita znaków i szyldów umieszczonych na budynkach innych niż mieszkalne nie może przekraczać 2m^2 ,
- d) zakaz umieszczania informacji komercyjnej na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie;
- e) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach;
- 9) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych;
- 10) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu powyżej 15m.

5. W zakresie podziału nieruchomości:

- 1) plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek. Warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 2) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
 - b) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi oznaczonej 1KDZ) nowo wydzielonej działki 20,0 m;
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m^2 ;
- 3) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe do dłuższej, istniejącej granicy działki dzielonej;
 - b) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD) nowo wydzielonej działki 20,0 m;
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 900 m^2 ;
- 4) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD;
 - b) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD) nowo wydzielonej działki 20,0 m;
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 900 m^2 ;
- 5) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
 - b) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD) nowo wydzielonej działki 25,0 m;
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1200 m^2 ;
- 6) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD lub linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
 - b) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi) nowo wydzielonej działki 20,0 m;
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 900 m^2 ;
- 7) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD lub linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD;
 - b) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi) nowo wydzielonej działki 25,0 m;
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 900 m²;
- 8) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
- a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD lub linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;
 - b) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi) nowo wydzielonej działki 25,0 m;
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 9) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **8MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
- a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;
 - b) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi) nowo wydzielonej działki 25,0 m;
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 10) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
- a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe do krótszej granicy działki dzielonej lub prostopadłe do dłuższej istniejącej granicy działki dzielonej;
 - b) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi) nowo wydzielonej działki 25,0 m;
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 11) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **10MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
- a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD;
 - b) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi) nowo wydzielonej działki 25,0 m;
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 12) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **11MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
- a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD lub 9KDD;
 - b) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi) nowo wydzielonej działki 25,0 m;
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 13) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **12MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
- a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDD lub 10KDD;
 - b) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi) nowo wydzielonej działki 35,0 m;
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 14) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **13MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
- a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 10 KDD lub 3KDL;
 - b) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi ogólnodostępnej) nowo wydzielonej działki 30,0 m;
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 15) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **14MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
- a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDL lub 11KDD;
 - b) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi ogólnodostępnej) nowo wydzielonej działki 35,0 m;
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 16) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **15MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 11 KDD lub 12KDD;
 - b) na dzielonej działce o nr ewid. 70/3 minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi ogólnodostępnej) nowo wydzielonej działki 33,0 m;
 - c) na dzielonej działce o nr ewid. 71/1 minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi ogólnodostępnej) nowo wydzielonej działki 23,0 m;
 - d) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 17) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **16MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
- a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe do drogi oznaczonej symbolem 12KDD;
 - b) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi publicznej) nowo wydzielonej działki 25,0 m;
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1300 m²;
- 18) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **17MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
- a) dla działek o nr ewid. 60/2 i 63/1 nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do dłuższej, istniejącej granicy działki dzielonej;
 - b) dla działek o nr ewid. 60/2 i 63/1 minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi ogólnodostępnej) nowo wydzielonej działki 20,0 m;
 - c) dla działek o nr ewid. 60/2 i 63/1 wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 900 m²;
 - d) dla działek o nr ewid. 68/2, 69/1 i 69/2, po ich połączeniu (scaleniu) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDL;
 - e) dla działek o nr ewid. 68/2, 69/1 i 62/2, po ich połączeniu (scaleniu) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi ogólnodostępnej) nowo wydzielonej działki 30,0 m;
 - f) dla działek o nr ewid. 68/2, 69/1 i 62/2, po ich połączeniu (scaleniu) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1200 m²;
 - g) dla działek o nr ewid. 68/1, 67, 64 i fragmentu działki o nr ewid. 68/2 wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - h) dla działek o nr ewid. 68/1, 67, 64 i fragmentu działki o nr ewid. 68/2 po ich połączeniu (scaleniu) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do dłuższej granicy działki dzielonej;
 - i) dla działek o nr ewid. 68/1, 67, 64 i fragmentu działki o nr ewid. 68/2 po ich połączeniu (scaleniu) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi ogólnodostępnej) nowo wydzielonej działki 20,0 m;
 - j) dla działek o nr ewid. 68/1, 67 i 64, po ich połączeniu (scaleniu) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - k) dla działek nie wymienionych w pkt. a)-j) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do dłuższej granicy działki dzielonej;
 - l) dla działek nie wymienionych w pkt. a)-j) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi ogólnodostępnej) nowo wydzielonej działki 20,0 m;
 - m) dla działek nie wymienionych w pkt. a)-j) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1200 m²;
- 19) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **18MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
- a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do dłuższej, istniejącej granicy działki dzielonej;
 - b) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi publicznej) nowo wydzielonej działki 30,0 m;
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1500 m².
- 20) działki, oznaczone na rysunku planu:
- a) na terenie 2 MN o nr ewid. 66;
 - b) na terenie 10 MN o nr ewid. 61;

nie mogą być zabudowane jako odrębna samodzielna nieruchomość. Na w/w działkach plan dopuszcza realizację zabudowy zgodnej z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tej działki w jedną nieruchomość z działką sąsiednią;

21) działki, oznaczone na rysunku planu:

- a) na terenie 1 MN o nr ewid. 62/2 i o nr ewid. 63/1;
- b) na terenie 12 MN o nr ewid. 67 i o nr ewid. 64;
- c) na terenie 13 MN o nr ewid. 68/2, o nr ewid. 69/2 i o nr ewid. 69/1;
- d) na terenie 17 MN o nr ewid. 68/2, o nr ewid. 69/1 i 69/2;
- e) na terenie 17 MN o nr ewid. 68/1, 67, 64 i fragment działki o nr ewid. 68/2

nie mogą być zabudowane jako odrębna samodzielna nieruchomość. Na w/w działkach plan dopuszcza realizację zabudowy zgodnej z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie (oraz dokonywania wtórnych podziałów) pod warunkiem wzajemnego połączenia tych działek w jedną nieruchomość.

22) zasady podziału nieruchomości zawarte w ust. 1 - 21 nie obowiązują dla wydzielania działek pod stacje transformatorowe.

23) obsługa komunikacyjna wszystkich nowo wydzielonych działek musi odbywać się tylko z istniejących lub wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych.

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

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej, zlokalizowanej w terenie 17MN, polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt. 2. Dla zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych plan dopuszcza stosownie: innego kąta spadku połąci dachowych, w tym stosowanie dachów płaski, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku, stosowanie dachów wielospadowych itp.
- 2) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące;
 - b) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum dwie kondygnacje, drugą kondygnację powinno stanowić poddasze użytkowe lub nieużytkowe; rzędna parteru maksimum 65 cm ponad gruntem rodzimym, całkowita wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 10,0 m;
 - c) lokalizację pomieszczeń przeznaczonych pod działalność usługową jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków usługowych jako wolnostojących;
 - d) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego. Plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące lub lokalizowane przy granicy działki pod warunkiem, że będą one sytuowane w głębi działki (nie bliżej niż 12m od linii zabudowy);
 - e) wysokość wolnostojących lub dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej, budynków garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m,
 - f) zalecana kolorystyka – kolor ceramiki, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich i jaskrawo czerwonych; w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce,
 - g) kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów; w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce;
 - h) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego (z wyłączeniem gontów papowych);
 - i) dachy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub w jednym zespole działek, należy projektować jako dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie

- połaci w zakresie 25°-45°;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum:
 - a) dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000m² - 50% powierzchni działki;
 - b) dla działek o powierzchni większej niż 1000m² - 60% powierzchni działki;
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,3;
 - 6) możliwość budowy na działce małych zbiorników retencyjnych zbierających wody opadowe z terenu zabudowy.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1U do 15U** plan ustala:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia mieszkalne wbudowane w zabudowę o funkcji usługowej stanowiące maksimum 30 % całkowitej powierzchni zabudowy na nieruchomości, obiekty garażowe, gospodarcze, parkingi, stacje transformatorowe;

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

- 1) w terenach oznaczonych symbolami: 5U i 14U, w strefie potencjalnego, szkodliwego oddziaływania linii 15 kV, do czasu jej likwidacji, zakaz lokalizacji przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w tym pomieszczeń mieszkalnych;
- 2) obowiązek uzgodnienia lokalizacji obiektów budowlanych zlokalizowanych w zasięgu potencjalnego szkodliwego oddziaływania elektroenergetycznej linii średniego napięcia 15 kV z odpowiednim Zakładem Energetycznym;
- 3) w terenach 7U, 8U i 15U w strefie bezpieczeństwa od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300/400;
 - a. zakaz lokalizacji zabudowy w odległości min. 15m z obu stron gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300/400;
 - b. zakaz nasadzenia drzew i krzewów w odległości minimum 2 m z obu stron gazociągu;
- 4) obowiązek umożliwienia tymczasowego dostępu w celach eksploatacyjnych (na czas przeprowadzania eksploatacji) do istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300/400;
 - a. obowiązek uzgodnienia lokalizacji zabudowy w terenie o szerokości minimum 50 m wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300/400 z właściwym PGNiG (Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz – System Sp. z.o.o.);
- 5) w terenie 15U zakaz w odległości min. 26m od osi linii na każdą stronę, w pasie technologicznym od linii wysokiego napięcia 220kV lokalizacji zabudowy kubaturowej nie związanej z obsługą eksploatacyjną linii elektroenergetycznej .

3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane, określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków sanitarnych i technologicznych (także pochodzących z obecnie funkcjonującej produkcji rolniczej) do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej mogącej powodować 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;

- 5) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodne z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych;
- 6) klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska;
- 7) przy granicach z terenami o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym, obowiązek realizowania pasa zieleni izolacyjnej (zgodnie z rysunkiem planu) o szerokości minimum 5 m w postaci pasów nasadzeń roślinnych (wysokiej i średniowysokiej, z 50% udziałem zieleni zimozielonej) z zastosowaniem gatunków roślin dostosowanych do pełnienia funkcji ochronny przed zanieczyszczeniami oraz funkcji izolacji optycznej i akustycznej.

4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizację zabudowy (z wyjątkiem stacji transformatorowych 15/0,4 kV) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu:
 - a) nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) obowiązującymi liniami zabudowy;
- 2) obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych i ciągów pieszych;
- 3) obowiązek w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną, stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60 cm z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych;
- 4) całkowity zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 5) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 6) możliwość lokalizacji reklam oraz informacji komercyjnej z następującymi ograniczeniami:
 - a) powierzchnia całkowita znaków i szyldów wolnostojących w ramach jednej nieruchomości nie może przekraczać 4m²,
 - b) powierzchnia całkowita znaków i szyldów umieszczonych na budynkach nie może przekraczać 4m²,
 - c) zakaz umieszczania reklam i informacji komercyjnej na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie;
 - d) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach;
- 7) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu powyżej 15m.

5. W zakresie podziału nieruchomości:

- 1) plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 2) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
 - b) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi oznaczonej 1KDZ) nowo wydzielonej działki 30,0 m;
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- 3) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi ogólnodostępnej) nowo wydzielonej działki 30,0 m;
 - b) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1200 m²;

- c) nowe granice podziału działki o nr ewid. 72/3 na działki budowlane muszą być równoległe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL;
 - d) nowe granice podziału działki o nr ewid. 73 na działki budowlane muszą być prostopadłe do granicy z działką o nr ewid. 72/3;
- 4) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **11U** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
- a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do granicy z terenem oznaczonym symbolem 12MN;
 - b) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi oznaczonej 4KDL) nowo wydzielonej działki 25,0 m;
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1400 m²;
- 5) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **15U** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
- a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe do dłuższej granicy działki dzielonej;
 - b) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi oznaczonej 4KDL) nowo wydzielonej działki 40,0 m;
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1400 m²;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U, 3U, 4U, 5U, 7U, 8U, 9U, 10U, 12U, 13U, 14U** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
- a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do istniejącej, dłuższej granicy działki dzielonej;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki 20,0 m;
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- 7) Działki, oznaczone na rysunku planu:
- a) na terenie 1U o nr ewid. 61 i o nr ewid. 62/1;
 - b) na terenie 9U o nr ewid. 60/2 i o nr ewid. 61;
 - c) na terenie 11U o nr ewid. 64 i o nr ewid. 67;

nie mogą być zabudowane jako odrębna samodzielna nieruchomość. Na w/w działkach plan dopuszcza realizację zabudowy zgodnej z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem wzajemnego połączenia tych działek w jedną nieruchomość.

- 8) zasady podziału nieruchomości zawarte w ust. 2 - 7 nie obowiązują dla wydzielania działek pod stacje transformatorowe;
- 9) obsługa komunikacyjna wszystkich nowo wydzielonych działek musi odbywać się tylko z istniejących lub wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych.

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

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące;
 - b) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum dwie kondygnacje z możliwością realizacji poddasza użytkowego lub nieużytkowego; rzędna parteru maksimum 65 cm ponad gruntem rodzimym, całkowita wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 10,0 m;
 - c) lokalizację pomieszczeń mieszkalnych tylko jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku usługowego; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków mieszkalnych jako wolnostojących;
 - d) powierzchnia pomieszczeń mieszkalnych nie może przekraczać 30 % całkowitej powierzchni zabudowy na nieruchomości dla budynków parterowych lub powierzchni poddasza dla budynków z poddaszem użytkowym;
 - e) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku usługowego lub jako dobudowane do budynku usługowego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące lub lokalizowane przy granicy działki pod warunkiem, że będą one sytuowane w głębi działki (nie bliżej niż 12m od linii zabudowy);

- f) wysokość wolnostojących budynków garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowe, w tym możliwość realizacji poddasza użytkowego, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 7,0 m,
 - g) zalecana kolorystyka – kolor ceramiki, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich i jaskrawo czerwonych; w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;
 - h) kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów; w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce;
 - i) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
 - j) dachy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub w jednym zespole działek, należy projektować jako dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25°-45°;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum:
 - a) dla działek o powierzchni mniejszej niż 1400m² - 35% powierzchni działki;
 - b) dla działek o powierzchni większej niż 1400m² - 45% powierzchni działki;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,4;
 - 5) możliwość budowy na działce małych zbiorników retencyjnych zbierających wody opadowe z terenu zabudowy.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1G** plan ustala:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren stacji gazowych zasuw redukcyjnych;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – utwardzony dojazd działką o nr ewid. 71/2.

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

- 3) w strefie bezpieczeństwa od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300/400;
 - a. zakaz lokalizacji zabudowy w odległości min. 15m z obu stron gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300/400;
 - b. zakaz nasadzenia drzew i krzewów w odległości minimum 2 m z obu stron gazociągu.

3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania;
- 3) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodne z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych.

4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną, stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60 cm z zakazem stosowania ogrodzeń litych;

- 2) całkowity zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 3) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 4) zakaz lokalizacji reklam
- 5) możliwość informacji komercyjnej z następującymi ograniczeniami:
 - a) powierzchnia całkowita znaków i szyldów wolnostojących w ramach jednej nieruchomości nie może przekraczać 1m²,
 - b) zakaz umieszczania reklam i informacji komercyjnej na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie;
- 6) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu powyżej 15m.

5. W zakresie podziału nieruchomości plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

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

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum 2,0 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,7.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E** plan ustala:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren stacji trafo SN - 15kV;

2. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania;
- 3) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodne z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych.

3. W zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) w przypadku realizacji ogrodzeń, obowiązek w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną, stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60 cm z zakazem stosowania ogrodzeń litych;
- 2) całkowity zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 3) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 4) zakaz lokalizacji reklam i informacji komercyjnej
- 5) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu powyżej 15m.

4. W zakresie podziału nieruchomości plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

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

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum 4,0 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 95% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni terenu;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZL do 5ZL** plan ustala:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny lasów;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – elementy małej architektury związane z zagospodarowaniem rekreacyjnym.

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

- 1) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych na stałe związanych z gruntem;
- 2) zakaz lokalizacji sieci uzbrojenia.

3. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek oznakowania tablicami informacyjnymi interesujących obiektów przyrodniczych,
- 2) zakaz grodzenia i przegradzania od strony dróg ogólnodostępnych;
- 3) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących i nośników informacji komercyjnej.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1DZL** plan ustala:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren dolesienia;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – elementy małej architektury związane z zagospodarowaniem rekreacyjnym.

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

- 1) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych na stałe związanych z gruntem;
- 2) zakaz lokalizacji sieci uzbrojenia.

3. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek oznakowania tablicami informacyjnymi interesujących obiektów przyrodniczych,
- 2) zakaz grodzenia i przegradzania od strony dróg ogólnodostępnych;
- 3) zakaz lokalizacji reklam i nośników informacji komercyjnej.

4. W zakresie podziału nieruchomości dopuszczalny podział działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie wielkości działki dzielonej o powierzchni nie mniejszej 3000m² powierzchni.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1R do 4R** plan ustala:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – rowy odwadniające, wody, łąki, pastwiska, drogi nieutwardzone dojazdowe do pól, ciągi piesze nieutwardzone.

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

- 1) zakaz zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 2) zakaz zabudowy.

3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane, określonych na podstawie przepisów szczególnych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

4. W zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego zakaz lokalizacji reklam i nośników informacji komercyjnej.

5. W zakresie podziału nieruchomości dopuszczalny podział działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie wielkości działki dzielonej o powierzchni nie mniejszej 3000m² powierzchni.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE PLANU

Rozdział 6 . Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 26.1. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości,

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 18MN** ustala się w wysokości **30%** (z wyjątkiem działek o nr ewid. (przed podziałem) 65, 68/2, 69/1 i 69/2);
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1U do 15U** ustala się w wysokości **20%** (z wyjątkiem działek o nr ewid. (przed podziałem) 68/2 i 69/2).

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1E, stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, nie nalicza się.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1G, stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, nie nalicza się.

4. Dla działek o nr ewid. 65, 68/2, 69/1 i 69/2, będących własnością Urzędu Miejskiego w Rzgowie stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, nie nalicza się.

Rozdział 7 . Ustalenia końcowe.

– **§ 27.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rzgowa.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Rzgowie