

**UCHWAŁA NR XLVII/353/2006
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE
z dnia 29 czerwca 2006 roku**

**w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi
Starowa Góra – część północno-wschodnia.**

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 Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Dz. U. Nr 141, poz. 1492, zmiana Dz. U. z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) i na podstawie 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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 162, poz. 1558, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203).

Rada Miejska w Rzgowie uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Starowa Góra - część północno-wschodnia, w obszarze położonym między ulicami: ul. Zagłoby, ul. Szeroką, ul. Centralną i ul. Zamkową, 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 graficznym 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.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą Nr XXXVI/274/2005 r. Rady Gminy Rzgów z dnia 28 czerwca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyznaczają:

- a) od północy – północna linia rozgraniczająca ul. Zagłoby;
- b) od zachodu – wschodnia linia rozgraniczająca ul. Szerokiej;
- c) od południa – północna linia rozgraniczająca ul. Centralnej;
- d) od wschodu – wschodnia linia rozgraniczająca ul. Zamkowej.

Granice planu oznaczone są na rysunku planu.

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

- 1) ustalenie zasad udostępniania terenów pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem zabudowy usługowej, umożliwiających przestrzenny rozwój miejscowości Starowa Góra 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 publicznych i niepublicznych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 3. Ilekcóż w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Starowa Góra – część północno-wschodnia, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w **§ 1 ust. 1 i 2** niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, 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 załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar określony granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w § 1, ust. 2;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe;
- 6) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 75% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach lub zespołach działek w danym terenie, chyba że przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów - określone w Rozdziale 3 stanowią inaczej;
- 8) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne i dojazdy, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 4 - Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów;
- 9) uciążliwości – należy przez to rozumieć takie oddziaływanie na środowisko, które w niekorzystny sposób wpływa na środowisko i powoduje emisję lub stężenia substancji przekraczające poziomy uznane za dopuszczalne na podstawie przepisów szczególnych;
- 10) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną określoną w obowiązującym Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które brzmi: poprzez powierzchnię biologicznie czynną należy 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 vegetację;
- 11) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu (nastawione na zysk) i nie finansowane w całości lub części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa; są to m.in.: usługi z zakresu handlu (hurtowego i detalicznego), finansowe, gastronomiczne, komunikacyjne (np. stacje obsługi pojazdów), turystyczne (np. hotele, motele, zajazdy);
- 12) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach nieruchomości, do całej powierzchni tej nieruchomości;
- 13) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której znajduje się płaszczyzna lica budynku o przeznaczeniu podstawowym, z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi, 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;
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (za wyjątkiem stacji transformatorowych wewnętrznych) od ulicy, ciągu pieszego, 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).

ROZDZIAŁ 2 OKREŚLENIA OGÓLNE

§ 4. 1. Dla obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 2 plan określa :

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 8) zasady ochrony, adaptacji i kształtowania ładu przestrzennego, określone dla całego obszaru i dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, a dla wybranych terenów granice scaleń i podziałów nieruchomości;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej;
- 12) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu.

2. Plan nie określa granic terenów górniczych, granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż takie tereny nie występują w obszarze opracowania. Plan nie określa również sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunkach planu.

§ 5. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w **§ 1, ust. 1, pkt 2**, są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków mieszkalnych;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) istniejące podziały własnościowe do likwidacji;
- 7) tereny przeznaczone do scalenia i ponownego podziału na działki budowlane;
- 8) działki niebudowlane do czasu połączenia z działką sąsiednią w jedną nieruchomość budowlaną;
- 9) granica działki, przy której plan dopuszcza lokalizację zabudowy;
- 10) istniejące budynki mieszkalne objęte ochroną konserwatorską;
- 11) teren wokół nieczynnego gazociągu o ograniczonej dostępności dla zabudowy;
- 12) istniejące rowy odwadniające odkryte i zakryte do zachowania;
- 13) istniejące rowy odwadniające odkryte do przekrycia;
- 14) przeznaczenie terenów.

§ 6. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **21MN**;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem **1U/US**;
- 4) tereny urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągowej (stacja pomiarowa wody) oznaczone na rysunku planu symbolem **1W**;
- 5) tereny urządzeń infrastruktury technicznej – elektrycznej (stacja trafo) oznaczone na rysunku planu symbolem **1E**;
- 6) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZL**;
- 7) tereny przestrzeni dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ** oraz **1KDL** i od **1KDD** do **16KDD/KDL**;
- 8) tereny przestrzeni ciągów pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDP** do **4KDP**;
- 9) tereny przestrzeni ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KP** i **2KP**.

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

Oznaczenia cyfrowe przedstawione na rysunku planu określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według przepisów ogólnych ustalonych dla całego obszaru objętego planem (Rozdział 3) oraz przepisów szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów (Rozdział 4) z uwzględnieniem warunków dotyczących obsługi komunikacyjnej (Rozdział 5) oraz infrastruktury technicznej (Rozdział 6).

ROZDZIAŁ 3

Przepisy ogólne dla całego obszaru.

§ 8.1. Plan ustala następujące warunki w zakresie **ochrony środowiska i przyrody** w całym obszarze planu zakazując:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe lub może być wymagane, określonych w obowiązującym Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) wprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do gruntu (oczyszczonych i nieoczyszczonych) oraz do istniejących na terenie rowów melioracyjnych;
- 3) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym; wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń; przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji hałasu dla terenów sąsiednich zgodnie z ich przyszłym przeznaczeniem;
- 4) prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) wprowadzania nowej zabudowy przed wykonaniem podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

2. Plan nakazuje:

- 1) zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **21MN** oraz **1MN/U** należy przyjąć klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowej;

- 2) maksymalną ochronę istniejących zadrzewień (samosiejki), nie kolidujących z projektowaną zabudową a spełniających szereg funkcji ekologicznych oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią;
- 3) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach i terenach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
- 4) ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z preferencją do zastosowania takich czynników grzewczych jak: gaz, olej opałowy lekki, czy elektryczność;
- 5) zachowanie i konserwację utrzymującą drożność istniejącej sieci rowów odwadniających zapewniających prawidłowy odbiór wód powierzchniowych z możliwością miejscowego przekrywania uzgodnionego z zarządcą terenu.

§ 9.1. Plan uwzględniając wartości **dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury** obejmuje ochroną konserwatorską murowany budynek mieszkalny nr 80, przy ul. Centralnej;

2. Zakres wszystkich projektów i prac dotyczących zmiany wyglądu zewnętrznego (przy rozbiórce, adaptacji, rozbudowie, przebudowie) i zagospodarowaniu otoczenia budynku wymienionego w ust. 1, należy ustalić oraz uzgodnić z WKZ przed wydaniem stosownych decyzji administracyjnych (pozwolenia na budowę).

3. Przed dokonaniem ewentualnych wyburzeń obiektów o wartościach kulturowych, określonych w ust. 1, obowiązuje, w określonych przez WKZ, przypadkach wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej.

§ 10.1. Plan na całym obszarze opracowania wyznacza tereny przestrzeni publicznych w formie dróg publicznych ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ**, **1KDL** oraz od **1KDD** do **16KDD/KDL**, a także ciągów pieszo-jezdnym oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDP** do **4KDP** i ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP** i **2KP**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące zasady zagospodarowania wynikające z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 2) możliwość lokalizacji, poza pasem jezdnym, obiektów o funkcji małej architektury (np. słupy ogłoszeniowe, reklamy o powierzchni nie większej niż 1,2mx1,0m), zieleni urządzonej, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam wielkoprzestrzennych;
- 4) zakaz lokalizacji w przestrzeniach publicznych tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
- 5) zakaz lokalizacji w granicy z przestrzenią publiczną ogrodzeń innych niż określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 6) obowiązek budowy ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,60 m zlokalizowanych w liniach rozgraniczających tereny publiczne, wyznaczonych na rysunku planu.

§ 11.1. Plan ustala **szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości** objętych planem oraz **obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i wtórnych podziałów nieruchomości** określone w uchwale oraz w sposób graficzny na rysunku planu.

2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **21 MN** oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i/lub usługową oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN/U**, plan ustala:

- 1) możliwość dokonywania scaleń i podziałów istniejących działek, zgodnie z zasadami szczegółowymi zamieszczonymi w pkt 3-24 z uwzględnieniem drogi dojazdowej dla obsługi nowych działek;
- 2) dla istniejących działek zabudowanych plan utrzymuje dotychczasowy sposób obsługi komunikacyjnej;
- 3) obsługa komunikacyjna nowych działek może się odbywać tylko z wyznaczonych w planie dróg publicznych; plan wyznacza tereny, na których dopuszcza obsługę działek budowlanych z dróg wewnętrznych; plan utrzymuje dotychczasowy sposób obsługi komunikacyjnej poprzez służebność gruntową dojazdu zapisaną w aktach notarialnych;
- 4) na terenie **7MN** tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów; podział i scalenie tych działek może być przeprowadzone zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami lub połączenia działek na zasadzie dobrowolnej zgody właścicieli; zasady wydzielenia działek opisane zostały w pkt 3-24;
- 5) działki do wzajemnego ich połączenia;
- 6) działki pozostające działkami niebudowlanymi do czasu ich połączenia z działką sąsiadną w jedną nieruchomość budowlaną;
- 7) decyzja o podziale wymaga uzyskania opinii gestora sieci elektroenergetycznej działającego na przedmiotowym obszarze;
- 8) każda wydzielana działka musi mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 6,0 m; plan nie wyznacza dróg wewnętrznych; plan wyznacza tereny, na których dopuszcza lokalizację dróg wewnętrznych w rozdziale dotyczącym warunków zabudowy; dla terenu **1MN/U** obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej działek bezpośrednim zjazdem z jezdni głównych drogi krajowej nr 1 - ul. Szerokiej.

3. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** plan ustala:

- 1) minimalną wielkość nowej działki – 1100 m²;
- 2) minimalną szerokość krótszego boku działki – 23 m.

4. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** plan ustala:

- 1) możliwość podziału istniejących działek; podziału należy dokonać prostopadle do linii rozgraniczającej drogi **2KDD**, ciągu pieszo-jezdnego **1KDP** lub ciągu pieszego **1KP**;
- 2) działki o nr ewid. 231/3, 232/4 i część działki 233/1 pozostają działkami rolnymi do czasu połączenia ich z jedną z działek sąsiednich w jedną nieruchomość budowlaną;
- 3) minimalną wielkość nowej działki – 800 m²;
- 4) minimalną szerokość krótszego boku działki – 17 m.

5. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** plan ustala:

- 1) możliwość podziału istniejących działek; podziału należy dokonać prostopadle do linii rozgraniczającej drogi **1KDP** lub **2KDD**;
- 2) minimalną wielkość nowej działki – 1100 m²;
- 3) minimalną szerokość krótszego boku działki – 30 m.

6. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN** plan ustala:

- 1) możliwość podziału istniejących działek; podziału działek mających dostęp do drogi **1KDD** lub **4KDD** należy dokonać prostopadle do linii rozgraniczających tych dróg; podziału działki nr 241 należy dokonać prostopadle do linii rozgraniczającej drogi **2KDD**, a następnie prostopadle do linii rozgraniczającej drogi **14KDD**;
- 2) minimalną wielkość nowej działki – 900 m²;
- 3) minimalną szerokość krótszego boku działki – 19 m.

7. Dla terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN** plan ustala:

- 1) możliwość podziału istniejących działek; podziału należy dokonać prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi **2KDD**;
- 2) minimalną wielkość nowej działki – 1000 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu nowej działki – 25 m.

8. Dla terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MN** plan ustala:

- 1) możliwość podziału istniejących działek; podziału działek mających dostęp do drogi **4KDD** należy dokonać prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi **4KDD**; podziału działek mających dostęp do drogi **5KDD** należy dokonać prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi **5KDD**, a działek z dostępem do drogi **1KDZ** równoległe do linii rozgraniczającej tej drogi;
- 2) minimalną wielkość nowej działki – 900 m²;
- 3) minimalną szerokość krótszego boku działki – 18 m.

9. Dla terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MN** plan ustala:

- 1) możliwość scalenia i podziału istniejących działek; działki wymagające scalenia i podziału wyznacza rysunek planu; podziału scalonych działek należy dokonać prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi **4KDD**; podziału działek mających dostęp do drogi **6KDD** należy dokonać prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi **6KDD**;
- 2) działki o nr ewid. 298/2 i 289/10 pozostają działkami rolnymi do czasu połączenia ich z jedną z działek sąsiednich w jedną nieruchomość budowlaną;
- 3) minimalną wielkość nowej działki – 1200 m²;
- 4) minimalną szerokość frontu nowej działki – 26 m.

10. Dla terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonego na rysunku planu symbolem **8MN** plan ustala:

- 1) możliwość podziału istniejących działek; podziału należy dokonać prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi **5KDD**;
- 2) minimalną wielkość nowej działki – 800 m²;
- 3) minimalną szerokość krótszego boku działki – 25 m.

11. Dla terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MN** plan ustala:

- 1) możliwość podziału istniejących działek; podziału działek z dostępem do drogi **6KDD** należy dokonać prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi **6KDD**, a mających dostęp do drogi **7KDD** prostopadłe do linii rozgraniczającej tej drogi; podziału działki nr 313/4 należy dokonać równoległe do linii rozgraniczającej drogi **15KDD**; dojazd do powstałej w wyniku podziału działki 313/4 nowej nieruchomości należy zapewnić drogą wewnętrzną o szerokości min. 6,0 m od ulicy Dachowej lub Futrynowej;
- 2) działki o nr ewid. 310/7, 311/5, 311/2, 322/19, 322/20 i 322/24 oraz część działki nr 322/21 pozostają działkami rolnymi do czasu połączenia z jedną z działek sąsiednich w jedną nieruchomość budowlaną;
- 3) minimalną wielkość nowej działki – 1000 m²;
- 4) minimalną szerokość krótszego boku działki – 20 m.

12. Dla terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonego na rysunku planu symbolem **10MN** plan ustala:

- 1) możliwość podziału istniejących działek; podziału należy dokonać prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi **7KDD** lub **8KDD**;
- 2) działki o nr ewid. 330/9 i 330/5 będą działkami budowlanymi po połączeniu z działką sąsiednią; do czasu połączenia działki pozostają działkami rolnymi;

- 3) minimalną wielkość nowej działki – 1100 m²;
- 4) minimalną szerokość krótszego boku działki – 23 m.

13. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonego na rysunku planu symbolem **11MN** plan ustala:

- 1) możliwość podziału istniejących działek; podziału należy dokonać prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi **8KDD** lub **9KDD**;
- 2) działka o nr ewid. 362/31 będzie działką budowlaną po połączeniu z działką sąsiednią; do czasu połączenia działka pozostają działką rolną;
- 3) minimalną wielkość nowej działki – 1000 m²;
- 4) minimalną szerokość krótszego boku działki – 20 m.

14. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonego na rysunku planu symbolem **12MN** plan ustala:

- 1) możliwość podziału istniejących działek; podziału należy dokonać równoległe do linii rozgraniczającej drogi **1KDZ** a następnie prostopadłe;
- 2) minimalną wielkość nowej działki – 900 m²;
- 3) minimalną szerokość nowej działki – 26 m.

15. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonego na rysunku planu symbolem **13MN** plan ustala:

- 1) możliwość podziału istniejących działek; podziału należy dokonać prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi **9KDD** lub **10KDD**;
- 2) działka o nr ewid. 374/1 pozostaje działką rolną do czasu połączenia z jedną z działek sąsiednich w jedną nieruchomość budowlaną;
- 3) minimalną wielkość nowej działki – 800 m²;
- 4) minimalną szerokość krótszego boku działki – 24 m.

16. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonego na rysunku planu symbolem **14MN** plan ustala:

- 1) możliwość podziału istniejących działek; podziału należy dokonać prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi **10KDD** lub ciągu pieszo-jezdnego **2KDP**;
- 2) działka o nr ewid. 384/34 i część działki 384/31 pozostaje działką niebudowlaną do czasu połączenia z jedną z działek sąsiednich; do czasu połączenia działki pozostają działkami rolnymi;
- 2) minimalną wielkość nowej działki – 1200 m²;
- 3) minimalną szerokość krótszego boku działki – 25 m.

17. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonego na rysunku planu symbolem **15MN** plan ustala:

- 1) możliwość podziału istniejących działek; podziału działek położonych przy drodze **10KDD** należy dokonać prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi **10KDD**, a działki nr 394 równoległe do granicy działki z działką nr 398/1;
- 2) minimalną wielkość nowej działki – 900 m²;
- 3) minimalną szerokość krótszego boku działki – 19 m.

18. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonego na rysunku planu symbolem **16MN** plan ustala:

- 1) możliwość podziału istniejących działek; podziału należy dokonać prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi **11KDD**;
- 2) minimalną wielkość nowej działki – 850 m²;
- 3) minimalną szerokość krótszego boku działki – 28 m.

19. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonego na rysunku planu symbolem **17MN** plan ustala:

- 1) możliwość podziału istniejących działek; podziału należy dokonać prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi **10KDD**;
- 2) działki o nr ewid. 406/12, 406/16, 406/17 i 406/18 będą działkami budowlanymi po połączeniu z działką sąsiednią; do czasu połączenia działki pozostają działkami rolnymi;
- 2) minimalną wielkość nowej działki – 1200 m²;
- 3) minimalną szerokość krótszego boku działki – 24 m.

20. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonego na rysunku planu symbolem **18MN** plan ustala:

- 1) możliwość podziału istniejących działek; podziału należy dokonać prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi **10KDD** lub **11KDD**;
- 2) minimalną wielkość nowej działki – 1100 m²;
- 3) minimalną szerokość krótszego boku działki – 25 m.

21. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonego na rysunku planu symbolem **19MN** plan ustala:

- 1) możliwość podziału istniejących działek; podziału należy dokonać prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi **11KDD**;
- 2) minimalną wielkość nowej działki – 1200 m²;
- 3) minimalną szerokość krótszego boku działki – 25 m.

22. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonego na rysunku planu symbolem **20MN** i **21MN** plan ustala:

- 1) możliwość podziału istniejących działek; podziału działek położonych na terenie **22MN** należy dokonać prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi **1KDL** lub ciągu pieszo-jezdnego **4KDP**;
- 2) minimalną wielkość nowej działki – 900 m²;
- 3) minimalną szerokość krótszego boku działki – 20 m.

23. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i/lub usługową oznaczonego na rysunku planu symbolami **1MN/U** plan ustala:

- 1) możliwość podziału istniejących działek; podziału należy dokonać prostopadłe do linii rozgraniczającej ul. Szerokiej;
- 2) minimalną wielkość nowej działki – 1000 m²;
- 3) minimalną szerokość krótszego boku działki – 30 m;
- 4) obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej działek bezpośrednim zjazdem z jezdni głównych drogi krajowej nr 1 – ul. Szerokiej.

24. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w ust. 3-24 nie obowiązują w przypadku:

- 1) wydzielania działek pod stacje transformatorowe wewnętrzne (dla wydzielania działek pod stacje trafo wewnętrzne podział należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- 2) dokonywania 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 niniejszej uchwale.

§ 12.1. Plan ustala następujące ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu przestrzeni dotyczące wszystkich terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę:

- 1) w odległości mniejszej niż 6,0 m od osi istniejących linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt

ludzi, lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym.

- 2) w odległości mniejszej niż 3,0 m od osi nieczynnego gazociągu \varnothing 200 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) w odległości mniejszej niż 5,0 m od skrajnej krawędzi rowów melioracyjnych.

2. W zabudowie usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć na etapie projektu budowlanego, stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone przepisami odrębnymi, dotyczącymi obronności i bezpieczeństwa państwa.

ROZDZIAŁ 4

Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **21MN** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące (bytowe) nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, stacje transformatorowe, sieć infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, ciągi pieszo-jezdne i ciągi piesze;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej, gospodarczej, usługowej polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt 5; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych plan dopuszcza stosowanie: innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaski, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku, stosowanie dachów wielospadowych itp;
- 4) 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 na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie linii zabudowy, określonych na rysunku planu;
 - b) budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolnostojące na działkach o szerokości 19 m i więcej; w zabudowie bliźniaczej lub przy granicy działki na działkach węższych niż 19 m; granice, w których plan dopuszcza lokalizowanie zabudowy określone są na rysunku planu;
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – dwie kondygnacje, rzędna parteru nie wyżej niż 50 cm ponad terenem, drugą kondygnację stanowić powinno poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 10,0 m; plan dopuszcza lokalizację budynków jednokondygnacyjnych;
 - d) front budynku mieszkalnego należy sytuować z kalenicą wzdłuż pasa drogowego; plan dopuszcza ustawienie szczytowe budynków na działkach o szerokości 21 m i węższych;
 - e) wysokość budynków usługowych, garaży i budynków gospodarczych – 1 kondygnacja użytkowa o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m;
 - f) lokalizację pomieszczeń przeznaczonych pod działalność usługową jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego, kąta nachylenia połaci dachowych i użytych materiałów; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków usługowych jako wolnostojących; plan dopuszcza rozbudowę i przebudowę istniejących budynków w granicy działki;
 - g) 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; plan dopuszcza rozbudowę i przebudowę istniejących budynków w granicy działki;

- h) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,35;
 - i) powierzchnia zabudowy – maksimum 25% powierzchni działek budowlanych dla działek o powierzchni powyżej 1100 m², maksimum 30% powierzchni działek budowlanych dla działek o powierzchni 1100 m² - 900 m² i maksimum 35% powierzchni działek budowlanych dla działek o powierzchni mniejszej niż 900 m² ;
 - j) dachy budynków należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 25°-35°;
 - k) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, zalecana kolorystyka pokrycia dachowego to brąz, nieagresywne odcienie czerwieni oraz kolor tradycyjnej dachówki ceramicznej;
 - l) kolorystyka elewacji budynków wykonana w odcieniu szarości, beżu, jasnej żółci i zieleni, białym, zakaz stosowania barw agresywnych; dopuszcza się wykończenie elewacji z materiałów naturalnych (kamień, cegła, drewno), nie dopuszcza się natomiast stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 6) następujące warunki i zasady kształtowania ogrodzeń lokalizowanych w granicy z przestrzenią publiczną:
- a) plan ustala obowiązek lokalizowania ogrodzeń w granicy z przestrzenią publiczną w liniach rozgraniczających dróg;
 - b) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6 m;
 - c) plan ustala obowiązek stawiania podmurowanych ogrodzeń z ażurowym wypełnieniem metalowym bądź drewnianym;
 - d) podmurowanie oraz słupki powinny być wykonane z cegły ceramicznej;
 - e) słupki powinny być zwieńczone daszkami czterospadowymi, wykonanymi z dachówki ceramicznej;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 65% powierzchni działek budowlanych o powierzchni powyżej 1100 m², na minimum 60 % powierzchni działek budowlanych dla działek o powierzchni 1100 m² - 900 m² i na minimum 55 % powierzchni działek budowlanych dla działek o powierzchni mniejszej niż 900 m²;
- 8) możliwość lokalizacji na terenach **4MN, 6MN, 7MN, 9MN, 11MN, 17MN i 18MN** wewnętrznych dróg dojazdowych o minimalnej szerokości 6,0 m; rysunek planu nie określa tych dróg.

2. Na terenie:

- **1MN/U** – część działki nr 216;
- **2MN** – działki nr 231/3, 232/4, 232/6 i część działki nr 233/2;
- **7MN** – działki nr 289/10, 298/2;
- **9MN** – działki nr 310/7, 311/5, 313/2, 322/19, 322/20, 322/24 i część działki nr 3222/21;
- **10MN** – działki nr 330/9 i 330/5;
- **11MN** – działki nr 362/31;
- **13MN** – działki nr 374/1;
- **14MN** – działka nr 384/34 i część działki nr 384/31;
- **17MN** – działki nr 406/12, 406/16, 406/17, 406/18;

nie mogą stanowić samodzielnych nieruchomości budowlanych; mogą być wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie tylko w przypadku połączenia z działkami sąsiednimi jako jedna nieruchomość.

3. Na terenie **1MN/U**, **2MN**, **3MN**, **4MN** i **7MN** jest ułożona nieczynna sieć gazowa. Do czasu zdemontowania gazociągu obowiązuje zakaz zabudowy i trwałych nasadzeń w pasie terenu nad gazociągiem i po min. 3,0 m na stronę od istniejącej sieci.

4. W zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 17 ust. 2**.

5. Uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych do sieci kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN/U**, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługowa o charakterze komercyjnym z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – sieć infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, stacje transformatorowe na wszystkich terenach, parkingi;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt 5. dla zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych plan dopuszcza stosowanie: innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaski, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku, stosowanie dachów wielospadowych itp.
- 4) 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 na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich budynków i nieprzekraczalnej linii zabudowy dla nowych budynków mieszkalnych, określonych na rysunku planu;
 - b) budynki mieszkalne należy lokalizować zgodnie z zasadami i warunkami kształtowania zabudowy dla budynków mieszkalnych określone w **§ 13 ust.1, pkt 5**,
 - c) wysokość zabudowy usługowej maksimum dwie kondygnacje, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 11,0 m;
 - d) front budynku usługowego z kalenicą zwróconą w kierunku pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki, na której będzie posadowiony budynek;
 - e) wysokość garaży i budynków gospodarczych – 1 kondygnacja użytkowa;
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,35 dla zabudowy mieszkaniowej i do 0,5 dla zabudowy usługowej;
 - g) powierzchnię zabudowy na maksimum 25% powierzchni działek budowlanych dla działek o powierzchni powyżej 1100 m², maksimum 30% powierzchni działek budowlanych dla działek o powierzchni 1100 m² - 900 m² i maksimum 35% powierzchni działek budowlanych dla działek o powierzchni mniejszej niż 900 m²;
 - h) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 40 % powierzchni działek budowlanych;
 - i) zaleca się stosowanie dachów budynków jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20° - 35°; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w przypadku zabudowy usługowej;
 - j) plan ustala dla nowej zabudowy generalną zasadę lokalizowania pomieszczeń gospodarczych i garaży w bryle budynku usługowego; plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych, garaży, wiat jako wolnostojące;

- 6) następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń lokalizowanych w granicy z przestrzenią publiczną:
 - a) plan ustala obowiązek lokalizowania ogrodzeń w granicy z przestrzenią publiczną w liniach rozgraniczających dróg;
 - b) wysokość ogrodzenia – 1,6 m;
 - c) plan ustala obowiązek stawiania podmurowanych ogrodzeń z ażurowym wypełnieniem metalowym bądź drewnianym między ustawionymi w równej odległości od siebie słupkami;
 - d) podmurowanie oraz słupki powinny być wykonane z cegły ceramicznej bądź wykończone płytkami klinkierowymi w kolorze czerwonym lub ciemnoczerwonym;
 - e) słupki powinny być zwieńczone daszkami czterospadowymi, wykonanymi z dachówki ceramicznej;
 - f) ogrodzenia stawiane na wszystkich działkach na danym terenie powinny tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy, detalu architektonicznego i użytych materiałów;
- 7) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej ograniczoną do granic działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) możliwość lokalizacji wewnętrznych dróg dojazdowych o minimalnej szerokości 6,0 m; rysunek planu nie określa tych dróg.

2. W zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 17 ust. 2**.

3. Uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych, do sieci kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu.

4. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenu **1MN/U** z drogi obsługującej nieruchomości położone wzdłuż ul. Szerokiej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ul. Szerokiej; obowiązuje zakaz wykonywania zjazdu na teren **1MN/U** z jezdni podstawowych ul. Szerokiej – drogi krajowej nr 1.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1W** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń infrastruktury technicznej - wodociągowej – stacja pomiarowa wody;
- 2) możliwość budowy i przebudowy obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/US** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług oraz sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – sieć infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, stacje transformatorowe, garaże, parkingi;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt 4. dla zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych plan dopuszcza stosowanie: innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaski, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku itp.
- 4) następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
 - b) wysokość zabudowy usługowej maksimum dwie kondygnacje, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 12,0 m (nie dotyczy obiektów wieżowych);
 - c) front budynku usługowego z kalenicą zwróconą w kierunku pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki, na której będzie posadowiony budynek;
 - d) wysokość garaży i budynków gospodarczych – 1 kondygnacja użytkowa;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5;

- f) powierzchnię zabudowy na maksimum 35%;
 - g) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 20% powierzchni;
 - h) zaleca się projektowanie dachów budynków jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 20° - 35°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w przypadku zabudowy usługowej;
 - i) plan ustala dla nowej zabudowy generalną zasadę lokalizowania pomieszczeń gospodarczych i garaży w bryle budynku usługowego, plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych, garaży, wiat jako wolnostojące;
- 5) następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń lokalizowanych w granicy z przestrzenią publiczną:
- a) plan ustala obowiązek lokalizowania ogrodzeń w granicy z przestrzenią publiczną w liniach rozgraniczających dróg;
 - b) wysokość ogrodzenia – 1,6 m;
 - c) plan ustala obowiązek stawiania podmurowanych ogrodzeń z ażurowym wypełnieniem metalowym bądź drewnianym między ustawionymi w równej odległości od siebie słupkami;
 - d) podmurowanie oraz słupki powinny być wykonane z cegły ceramicznej bądź wykończone płytkami klinkierowymi w kolorze czerwonym lub ciemnoczerwonym;
 - e) słupki powinny być zwieńczone daszkami czterospadowymi, wykonanymi z dachówki ceramicznej;
 - f) ogrodzenia stawiane na wszystkich działkach na danym terenie powinny tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy, detalu architektonicznego i użytych materiałów;
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej ograniczoną do granic działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.

2. W zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 17, ust. 2**.

3. Uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6, obowiązek podłączenia wszystkich budynków do sieci kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu.

4. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenu z ul. Centralne lub z ul. Gontowej, a także z ul. Kuchennej.

ROZDZIAŁ 5

Przepisy szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 17. 1. Plan ustala następujące warunki w zakresie **obsługi komunikacyjnej**:

- 1) powiązanie komunikacyjne terenu opracowania z drogą krajową nr 1 o znaczeniu regionalnym za pośrednictwem drogi zbiorczej - ul. Centralnej w ciągu drogi powiatową nr 24170 dające również możliwość ważniejszych powiązań lokalnych;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę z przyległych dróg publicznych określonych niniejszym planem oraz dróg wewnętrznych nieokreślonych na rysunku planu; obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej działek budowlanych z jezdni głównych drogi krajowej nr 1 - ul. Szerokiej. Obsługa tych działek za pomocą drogi obsługującej nieruchomości położone wzdłuż ul. Szerokiej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ul. Szerokiej;
- 3) klasyfikację funkcjonalno – techniczną z podziałem na klasy dróg: „Z”, „L”, „D” dla terenów dróg publicznych wyznaczonych w planie i oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi:
 - a) KDZ – droga zbiorcza,
 - b) KDL – droga lokalna,
 - c) KDD – droga dojazdowa,

dla których ustalenia szczegółowe określono w **§ 18 ust. 1**;

- 4) dla obsługi komunikacyjnej terenów plan wyznacza również ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolem **KDP**, dla których ustalenia szczegółowe określono w **§ 18 ust. 2**;
- 5) dla obsługi w zakresie ruchu pieszego plan wyznacza tereny ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolami **KP**, z podstawowym przeznaczeniem pod ciągi piesze; w granicach terenu przeznaczanego na ciągi piesze plan dopuszcza realizację sieci infrastruktury technicznej;
- 6) parametry techniczne dróg powinny spełniać wymagania ustalone w odrębnych przepisach określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 7) plan dopuszcza możliwość pozostawienia w pasie drogowym istniejących budynków i urządzeń nie związanych z drogami i ich obsługą pod warunkiem, że:
 - a) nie powodują zagrożenia oraz utrudnień dla ruchu drogowego i pieszego oraz nie zakłócają wykonywania zadań zarządu drogi,
 - b) nie kolidują z zakładaną siecią infrastruktury technicznej,
 - c) uzyskania zgody zarządcy drogi na ich przebudowę lub remont.

2. Plan ustala następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

- 1) w terenach o funkcji użyteczności publicznej minimum:
 - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
 - dla obiektów hotelowych – jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
 - dla obiektów obsługi finansowej - 7 stanowisk na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
- 2) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla jednego budynku - 2 stanowiska.

§ 18. 1. Plan ustala dla poszczególnych dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ**, **KDL** i **KDD** parametry funkcjonalno-techniczne:

- 1) dla istniejącej ul. Centralnej - drogi powiatowej nr 24 170, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** - plan wyznacza północną linię rozgraniczającą;
- 2) dla istniejącej ul. Zamkowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** – szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 13,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 3) dla istniejącej ul. Zagłoby oznaczonej na rysunku planu symbolem **16KDD/KDL** – szerokość w granicach obszaru objętego ustaleniami planu 10,0 m ze względu na istniejące zagospodarowanie terenu, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym; docelowo ul. Zagłoby, po poszerzeniu na stronę miasta Łodzi do 12,0 m w liniach rozgraniczających, przeznaczona na drogę lokalną;
- 4) dla istniejącej ul. Dachowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDD**, na odcinku od ul. Zagłoby oznaczonej na rysunku planu symbolem **16KDD/KDL** do drogi projektowanej **15KDD** – szerokość w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 10,0 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; na odcinku od drogi projektowanej **15KDD** do ul. Centralnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** – szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m; o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 5) dla istniejącej ul. Okiennej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** - szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 do 10,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym; miejscowe zawężenie drogi ze względu na istniejące zagospodarowanie terenu; ul. Okieńska **1KDD** zakończona jest miejscem do zawracania;
- 6) dla istniejącej ul. Słomianej i projektowanej nowym śladem, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** – szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 10,0 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym; miejscowe zawężenie drogi ze względu na istniejące zagospodarowanie terenu; ul. Słomiana

2KDD zakończona jest od strony północnej sięgaczem, a od południowej miejscem do zawracania;

- 7) dla istniejącej ul. Ściennej i projektowanej nowym śladem, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD** – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m z miejscowym zawężeniem do 8,0 m ze względu na istniejące zainwestowanie terenu;
- 8) dla istniejącej ul. Szklanej i projektowanej nowym śladem, oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDD**; istniejącej ul. Kafłowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KDD**; istniejącej ul. Futrynowej i projektowanej nowym śladem, oznaczonej na rysunku planu symbolem **7KDD**; istniejącej ul. Szklarniowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **9KDD** na odcinku od ul. Zagłoby do drogi projektowanej **15KDD**; istniejącej ul. Gontowej i projektowanej nowym śladem, oznaczonej na rysunku planu symbolem **11KDD**; istniejącej ul. Nowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **12KDD** i projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **14KDD** – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym; ulice: ul. Szklana **4KDD** ul. Kafłowa **5KDD** i ul. Nowa **12KDD** zakończone są miejscami do zawracania; ulica Kafłowa **5KDD** nie ma połączenia z ul. Centralną;
- 9) dla istniejącej ul. Dachowej i projektowanej nowym śladem, oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDD** – szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 12,0 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; o przekroju jednojezdniowym, dwupasowym;
- 10) dla istniejącej ul. Tunelowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **8KDD** – szerokość w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 13,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 11) dla istniejącej ul. Inspektowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **10KDD** – szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 do 14,0 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 12) dla projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **13KDD** – szerokość w liniach rozgraniczających 17,0 m, o przekroju jednojezdniowym, dwupasowym;
- 13) dla drogi projektowanej **15KDD**, na odcinku od ul. Kafłowej **5KDD** do ul. Futrynowej **7KDD** – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m o przekroju jednojezdniowym, dwupasowym; a na odcinku od ul. Futrynowej **7KDD** do ul. Gontowej **11KDD** – szerokość w liniach rozgraniczających od 17,0 m do 19,0 m z przewężeniem za ul. Szklarniową o szerokości 12,0 m, o przekroju jednojezdniowym, dwupasowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Plan wyznacza tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDP** do **4KDP**, z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogi dojazdowe do zabudowy w formie ciągów pieszo-jezdnych i urządzenia związane z ich obsługą. Plan ustala dla poszczególnych ciągów pieszo-jezdnych parametry funkcjonalno-techniczne:

a) dla ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1KDP** do **4KDP** – szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;

b) ciągi pieszo-jezdne **1KDP**, **2KDP** i **4KDP** zakończone są miejscem do zawracania; dla ciągów pieszo-jezdnych **2KDP** i **4KDP** obowiązuje zakaz włączenia w ul. Centralną.

3. Plan wyznacza tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KP** i **2KP** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod ciągi piesze i ustala szerokości w liniach rozgraniczających 4,0 m.

4. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających drogi, plan zakazuje lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; nakazuje się lokalizację zieleni oraz dopuszcza lokalizację 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.

5. Ogrodzenia frontowe działek budowlanych należy sytuować w wyznaczonych w planie liniach rozgraniczających dróg.

ROZDZIAŁ 6

Przepisy szczegółowe w zakresie uzbrojenia

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

- 1) zaopatrzenie wszystkich terenów w wodę pitną z sieci wodociągowej w oparciu o wodociągi istniejące i przez rozbudowę sieci;
- 2) obszar planu może być zaopatrywany w wodę z ujęcia w Rzgowie lub Łodzi;
- 3) budowę przewodów wodociągowych w liniach rozgraniczających ulic. Dopuszcza się przebiegi wodociągów poza liniami rozgraniczającymi ulic, w tym również przez tereny działek prywatnych właścicieli, przy zapewnieniu warunków dla eksploatacji sieci przez odpowiednie regulacje prawne.

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

3. Przy budowie sieci wodociągowej należy uwzględnić ustalenia **§ 18 ust. 4.**

§ 20. 1. W zakresie odprowadzenie ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) odprowadzanie 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, oczyszczanie ścieków nastąpi na komunalnej oczyszczalni Rzgowie.
- 3) budowę kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających ulic. Plan dopuszcza przebiegi kanałów sanitarnych przez tereny przeznaczone pod zabudowę, poza liniami rozgraniczającymi ulic, w tym przez tereny działek prywatnych właścicieli pod warunkiem zapewnienia zarządcy sieci dostępu do studzienek kanalizacyjnych i możliwości prowadzenia czynności eksploatacyjnych.

2. Do czasu budowy gminnej kanalizacji zbiorczej plan dopuszcza kanalizację indywidualną i gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych okresowo opróżnianych, pod warunkiem zapewnienia wywozu nieczystości na oczyszczalnię ścieków w Rzgowie.

3. Przy budowie sieci kanalizacji sanitarnej należy uwzględnić ustalenia w **§ 18 ust. 4.**

§ 21. 1. Dla całego obszaru plan ustala w zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej istniejącej w zachodniej części obszaru oraz poprzez dalszą jej rozbudowę;
- 2) czasowo, odprowadzanie wód opadowych z obszaru opracowania nie posiadającego kanalizacji deszczowej powierzchniowo do istniejących rowów odwadniających i do gruntu;
- 3) odbiornikami wód opadowych z obszaru Starowej Góry jest rzeka Ner poprzez istniejące rowy;
- 4) budowę indywidualnych lub lokalnych sieci kanalizacji deszczowej, dla odprowadzania wód opadowych z terenów obiektów dystrybucji paliw, parkingów i innych powierzchni szczerwie utwardzonych 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) konieczność zapewnienia odpływu wód opadowych ze wszystkich terenów przez utrzymanie drożności rowów odwadniających, utrzymanie odbiorników w dobrym stanie technicznym.

§ 22. 1. Plan ustala zasadę zasilania w energię elektryczną z istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę.

2. Plan ustala rozbudowę sieci i budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny.

3. Plan ustala prowadzenie sieci elektroenergetycznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, przy czym sieć należy projektować przy linii rozgraniczającej poza pasem drogowym.

4. Przy budowie linii energetycznych należy uwzględnić ustalenia § 18 ust. 4.

§ 23. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych np: gazem przewodowym, energią elektryczną, olejem opałowym niskosiarkowym, bądź innymi ekologicznymi nośnikami energii.

§ 24.1. Plan ustala zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci niskiego ciśnienia.

2. Plan ustala podłączenie odbiorców do sieci istniejącej i projektowanej w liniach rozgraniczających dróg, przy czym sieć należy projektować przy linii rozgraniczającej poza pasem drogowym.

3. Plan ustala budowę i rozbudowę sieci prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zakład Gazowniczy.

4. Plan ustala odległości podstawowe gazociągów od obiektów terenowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi, określającymi warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

5. Przy budowie sieci gazowej należy uwzględnić ustalenia § 18 ust. 4.

§ 25.1. Plan ustala w zakresie obsługi telekomunikacyjnej.

- 1) budowę sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic, na warunkach określonych przez gestora sieci, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;
- 2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez gestorów sieci.

2. Plan dopuszcza przebieg istniejących kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych napowietrznych, poza liniami rozgraniczającymi ulic.

3. Przy budowie linii telekomunikacyjnych należy uwzględnić ustalenia § 18 ust. 4.

ROZDZIAŁ 7

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 26. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30 %.

§ 27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Rzgowie