

Projekt

z dnia 19 października 2021 r.
Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR XLI/ /2021 RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE

z dnia 27 października 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon ciek Struga, ul. Tuszyńskiej, ul. Stadionowej, ul. Kusocińskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922), w związku z uchwałą Nr XX/200/2020 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon ciek Struga, ul. Tuszyńskiej, ul. Stadionowej, ul. Kusocińskiego stwierdzając że nie narusza on ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, przyjętej uchwałą Nr XXIII/218/2020 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 22 kwietnia 2020 roku, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon ciek Struga, ul. Tuszyńskiej, ul. Stadionowej, ul. Kusocińskiego, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

§ 2. 1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr XX/200/2020 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon ciek Struga, ul. Tuszyńskiej, ul. Stadionowej, ul. Kusocińskiego.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego.

2. Z uwagi na brak występowania problematyki plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy wraz z oznaczeniem miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego
- 6) działki, które bez udziału działki sąsiedniej w zakresie dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej;
- 7) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 8) symbole przeznaczenia terenu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) oś istniejącego gazociągu wraz ze strefą kontrolowaną;
- 2) oś istniejącego gazociągu wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 1 metra.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem literowym MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem literowym MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem literowym U;
- 4) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem literowym P/U;
- 5) teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja oznaczony symbolem literowym T;
- 6) teren zieleni oznaczony symbolem literowym Z;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych - rów oznaczony symbolem literowym WSR;
- 8) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem literowym KDL;
- 9) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem literowym KDD.

§ 6. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie usytuowania zewnętrznego lica ściany budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego. Linia ta nie dotyczy balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych. Dla pozostałych budynków linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynku mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, jako wysokość mierzona od najniższej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższego punktu tego obiektu;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym;
- 7) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia, w których prowadzona jest działalność niebędąca produkcją, służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi;
- 8) zabudowie usług publicznych – należy przez to rozumieć związane z nauką, oświatą, wychowaniem, działalnością kulturalną, zdrowiem, opieką społeczną i socjalną, administracją publiczną, sportem i rekreacją, ochroną zdrowia, życia i mienia samodzielne obiekty budowlane i pomieszczenia oraz obiekty i urządzenia towarzyszące tym usługom oraz domy seniora i lokale socjalne;
- 9) badaniach archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

2. Pozostałe pojęcia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub grupowej.

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków istniejących przed wejściem w życie planu.

4. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania części budynków istniejących przed wejściem w życie planu znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich części budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku drogi od której nieprzekraczalna linia zabudowy jest wyznaczona.

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

6. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

7. Na rysunku planu wskazano działki, które bez udziału działki sąsiedniej w zakresie dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

2. Ustala się obowiązek zachowania powierzchniowych wód śródlądowych oraz ich ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN/U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) dla terenu 3U jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych dla których ustala się obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

5. Zmiany stosunków gruntowo-wodnych nie mogą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

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

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego planem.

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

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości, należy przyjmować jak dla minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80⁰ do 100⁰.

Rozdział 6.

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

§ 11. 1. Oznacza się na rysunku planu osie gazociągów oraz strefy kontrolowane od gazociągów w granicach których lokalizację obiektów budowlanych określają przepisy odrębne dotyczące sieci gazowych i ich usytuowania.

2. W przypadku likwidacji gazociągu strefy kontrolowane oznaczone na rysunku planu nie obowiązują.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 8) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) dachy:
 - a) nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°,
 - b) budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki oraz pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu;
- 11) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

5. W granicach terenów 1MN i 2MN występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **5MN**, **6MN** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 8) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) dachy:
 - a) nowych budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45° z zastrzeżeniem lit. b,

- b) pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^o,
 - c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu;
- 11) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10^o w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

5. W granicach terenów 5MN, 6MN występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **7MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5^o;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 6) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 8 – 9 m;
- 8) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 9) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 10) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 11) dachy:
 - a) nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25^o do 45^o,
 - b) budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki oraz pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^o,
 - c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu;
- 12) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10^o w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

5. W granicach terenu 7MN występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **8MN**, **9MN** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 8) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) dachy:
 - a) nowych budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°,
 - b) budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki oraz pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu;
- 11) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

5. W granicach terenu 8MN występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **10MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;

- 8) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) dachy:
 - a) nowych budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 11) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **11MN, 12MN** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 8) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) dachy:
 - a) nowych budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45° z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 11) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **13MN, 14MN** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadłe do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 8) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) dachy:
 - a) nowych budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°,
 - b) budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki oraz pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu;
- 11) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

5. W granicach terenu 14MN występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **15MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadłe do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 8) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) dachy:
 - a) nowych budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°,

b) pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

11) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków mieszkalno-usługowych, zabudowy usługowej, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Dopuszcza się możliwość zachowania, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków produkcyjnych na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% z zastrzeżeniem pkt 4 i 5,

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 30%,

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej – 25%;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;

7) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;

8) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 9 – 9 m;

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

10) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;

11) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;

12) dachy:

a) nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°,

b) pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,

c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu;

13) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1200 m².

6. W granicach terenu 2MN/U występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków mieszkalno-usługowych, zabudowy usługowej, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach terenów 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach terenu 7MN/U przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy oraz obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% z zastrzeżeniem pkt 5 i 6,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 30%,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej – 25%;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 8) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 10 – 9 m;
- 10) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 11) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 12) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 13) dachy:
 - a) nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu;
- 14) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

5. W granicach terenów 5MN/U, 6MN/U występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **8MN/U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych, zabudowy usługowej, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy oraz obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;

- 3) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 6) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 8 – 9 m;
- 8) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 9) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 10) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 11) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^o,
- 12) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10^o w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 600 m².

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **9MN/U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych, zabudowy usługowej, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5^o;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 8) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^o,
- 11) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10^o w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **10MN/U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków mieszkalno-usługowych, zabudowy usługowej, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 1,0;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 8) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 9) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 10) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

5. W granicach terenu 10MN/U występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **11MN/U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych, zabudowy usługowej, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 9) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

5. W granicach terenu 11MN/U występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 9 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat – 6 m;
- 7) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 8) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° z zastrzeżeniem pkt 10,
- 10) dla obiektów niebędących budynkami dopuszcza się możliwości zastosowania dachów łukowych.

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

5. W granicach terenu 1U występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usługowej, składów i magazynów związanych z zabudową usługową, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 9 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat – 7 m;
- 7) dachy:
 - a) nowych budynków jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45° z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki oraz pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu;

8) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2500 m².

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 9 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat – 7 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° ;
- 8) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

5. W granicach terenu 3U występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **4U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 7 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° ;
- 8) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2500 m².

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **5U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 9 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat – 7 m;
- 9) dachy:
 - a) budynków usługowych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25^o do 45^o,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^o;
- 7) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10^o w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2500 m².

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **6U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 9 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat – 6 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^o;
- 8) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10^o w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

5. W granicach terenu 6U występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1P/U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 9 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat – 6 m;
- 7) rzędna parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu;
- 8) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 10) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1T** ustala się przeznaczenie jako teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%;
- 3) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,1;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 60 m;
- 5) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 6) pokrycie głównych połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 300 m².

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1Z**, **2Z** ustala się przeznaczenie jako tereny zieleni.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, ścieżek pieszych i rowerowych, podziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1WSr** ustala się przeznaczenie jako teren wód powierzchniowych śródlądowych - rów.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, dojazdów, dojazdów oraz urządzeń infrastruktury technicznej przez rowy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3. Zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL**, **2KDL**, **3KDL**, **4KDL** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

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

3. W granicach terenów 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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

3. W granicach terenów 1KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

Rozdział 8.

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 38. 1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi KDL i KDD.

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

3. Ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej:

- 1) teren 1KDL o szerokości zmiennej od 10 m do 19,8 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDL o szerokości zmiennej od 3 m do 8,1 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu będący poszerzeniem istniejącej drogi publicznej;
- 3) teren 3KDL o szerokości zmiennej od 12 m do 21,9 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren 4KDL o szerokości zmiennej od 3 m do 10 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu będący poszerzeniem istniejącej drogi publicznej.

4. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:

- 1) teren 1KDD o szerokości zmiennej od 8 m do 13,8 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDD o szerokości 7 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDD o szerokości zmiennej od 10 m do 20 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren 4KDD o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren 5KDD o szerokości zmiennej od 10 m do 18 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) teren 6KDD o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) teren 7KDD o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) teren 8KDD o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) teren 9KDD o szerokości zmiennej od 10 m do 20 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych lub dojeżdż i dojazdów niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

1) 6 m do nie więcej niż czterech działek budowlanych;

2) 8 m do więcej niż czterech działek budowlanych.

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

7. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) dla lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalno-usługowych nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,

c) dla biur nie mniej niż 1 miejsce na 4 zatrudnionych,

d) dla obiektów handlowych nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży,

e) dla gastronomii nie mniej niż 1 miejsce na 4 miejsca konsumenckie z zastrzeżeniem lit. f,

f) dla gastronomii na terenie 4U nie mniej niż 1 miejsce na 6 miejsc konsumenckich,

g) dla usług kultury i pomieszczeń konferencyjnych nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej,

h) dla hoteli i moteli nie mniej niż 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe z zastrzeżeniem lit. i,

i) dla hoteli i moteli na terenie 4U nie mniej niż 1 miejsce na 6 miejsc noclegowych,

j) dla pozostałych usług nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej,

k) dla obiektów produkcyjnych nie mniej niż 1 miejsce na 4 zatrudnionych,

l) dla pozostałych obiektów nie ustala się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów;

2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 400 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Rozdział 9.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 39. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;

2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;

3) możliwość lokalizacji i wykorzystywania indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

4) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;

2) możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) możliwość wykorzystywanie wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;

5) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych lub roztopowych szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie z sieci gazu przewodowego;

2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła spełniających przepisy odrębne i normy w zakresie emisji spalin oraz z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

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

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

Rozdział 10.

Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego

§ 40. Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 10%.

Rozdział 11.

Ustalenia końcowe

§ 41. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, przyjętego uchwałą Nr XI/95/2003 Rady Gminy Rzgów z dnia 22 lipca 2003 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa, rejon ulic Wąwozowa – Tuszyńska – Letniskowa – Kusocińskiego, przyjętego uchwałą Nr XVII/160/2012 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 15 lutego 2012 r.;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa, rejon ulic: Letniskowa – Tuszyńska – Stadionowa – Kusocińskiego, przyjętego uchwałą Nr XXV/221/2012 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 19 września 2012 r.;
- 4) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ulic: Letniskowa – Tuszyńska – Stadionowa – Kusocińskiego, przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/289/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 czerwca 2017 r.

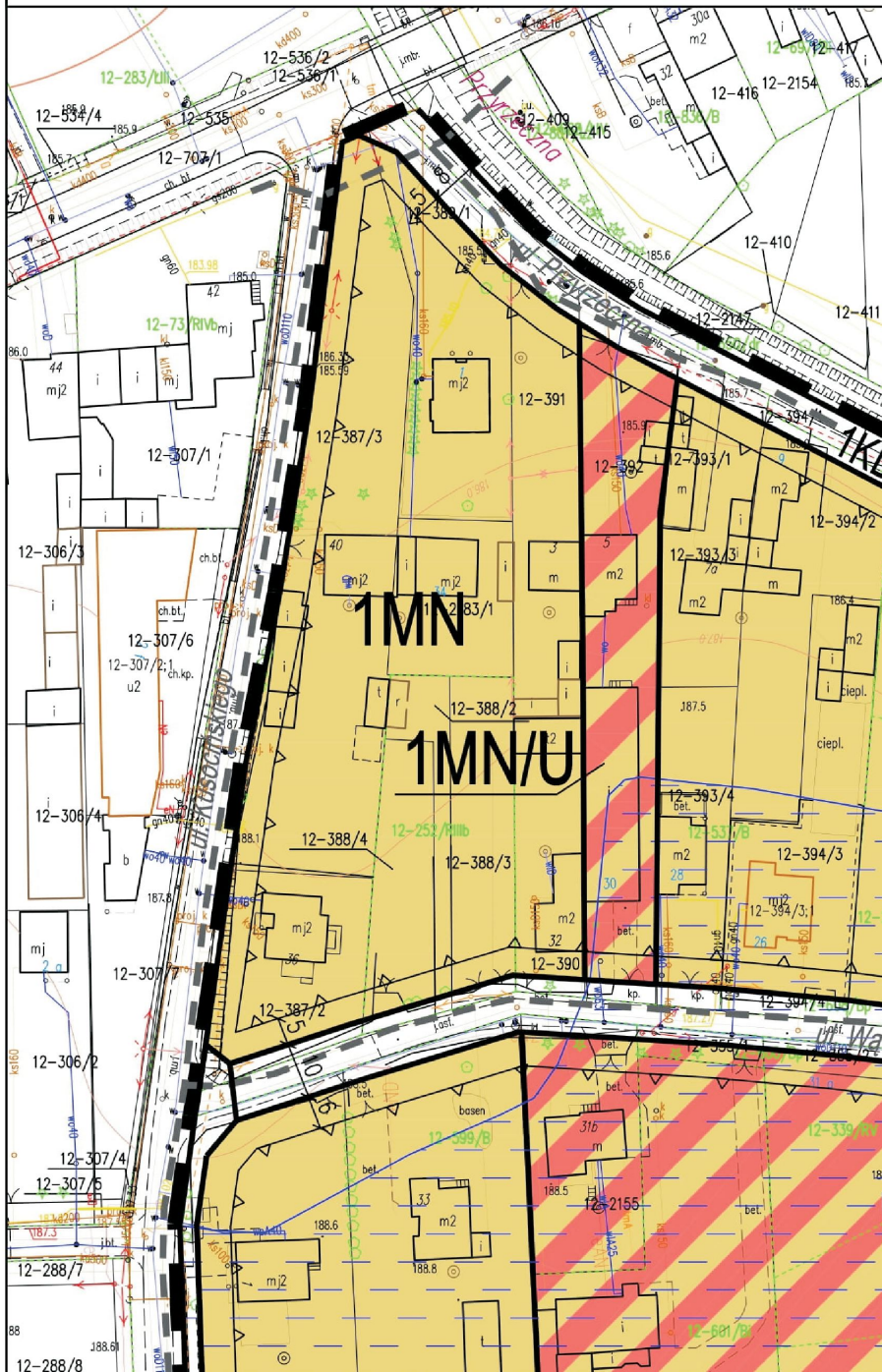
§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

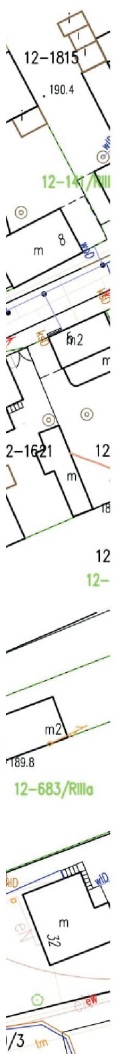
§ 43. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLI/ /2021
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 27 października 2021 r.

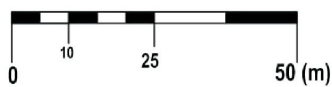


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA REJON CIEK STRUGA, UL. TARNOBRAZKA





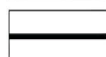
SKALA 1:1 000



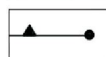
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



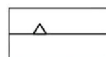
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



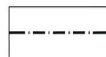
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY WRAZ Z OZNACZENIEM MIEJSCA ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO



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



ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU



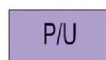
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ



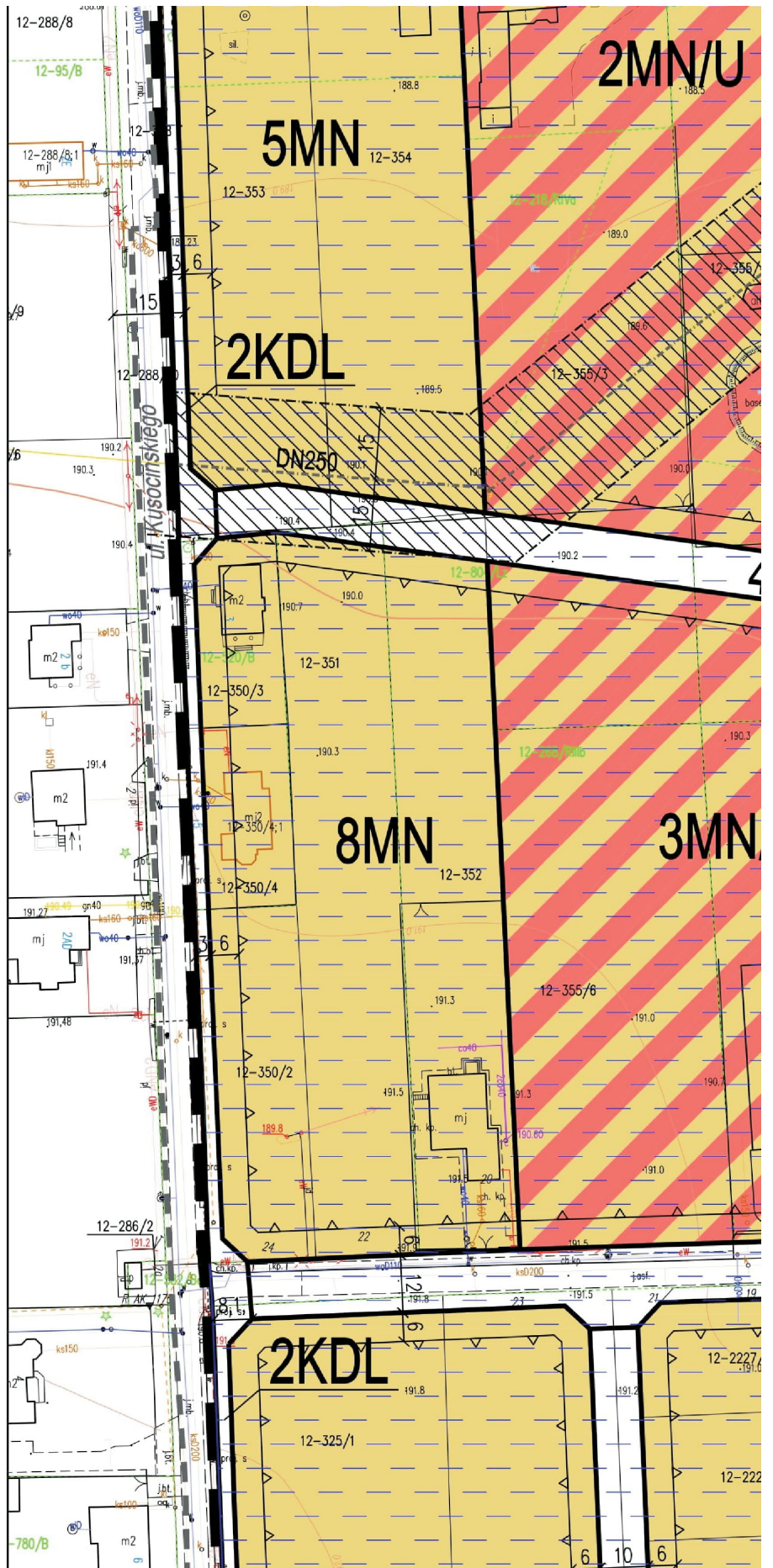
TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

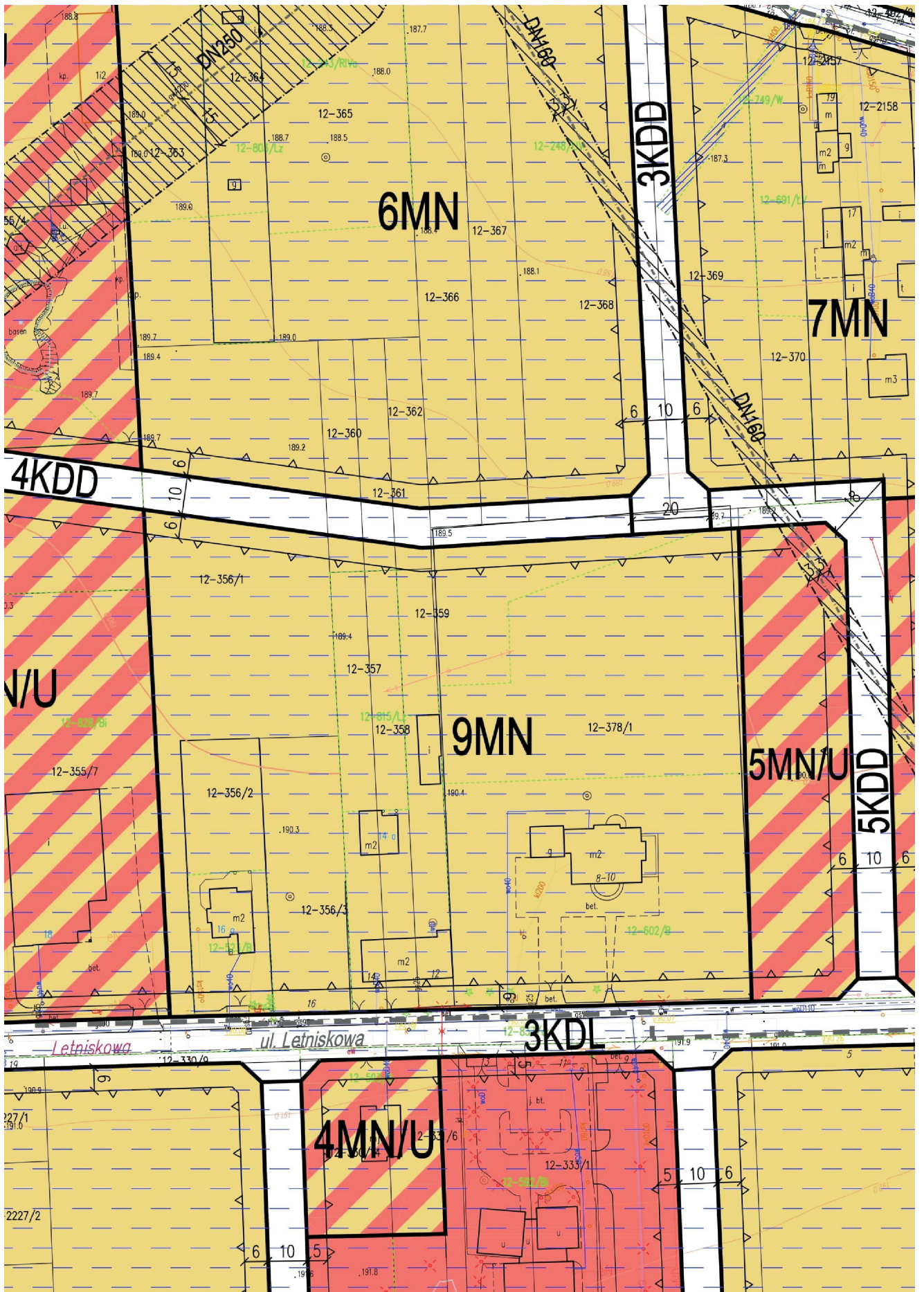


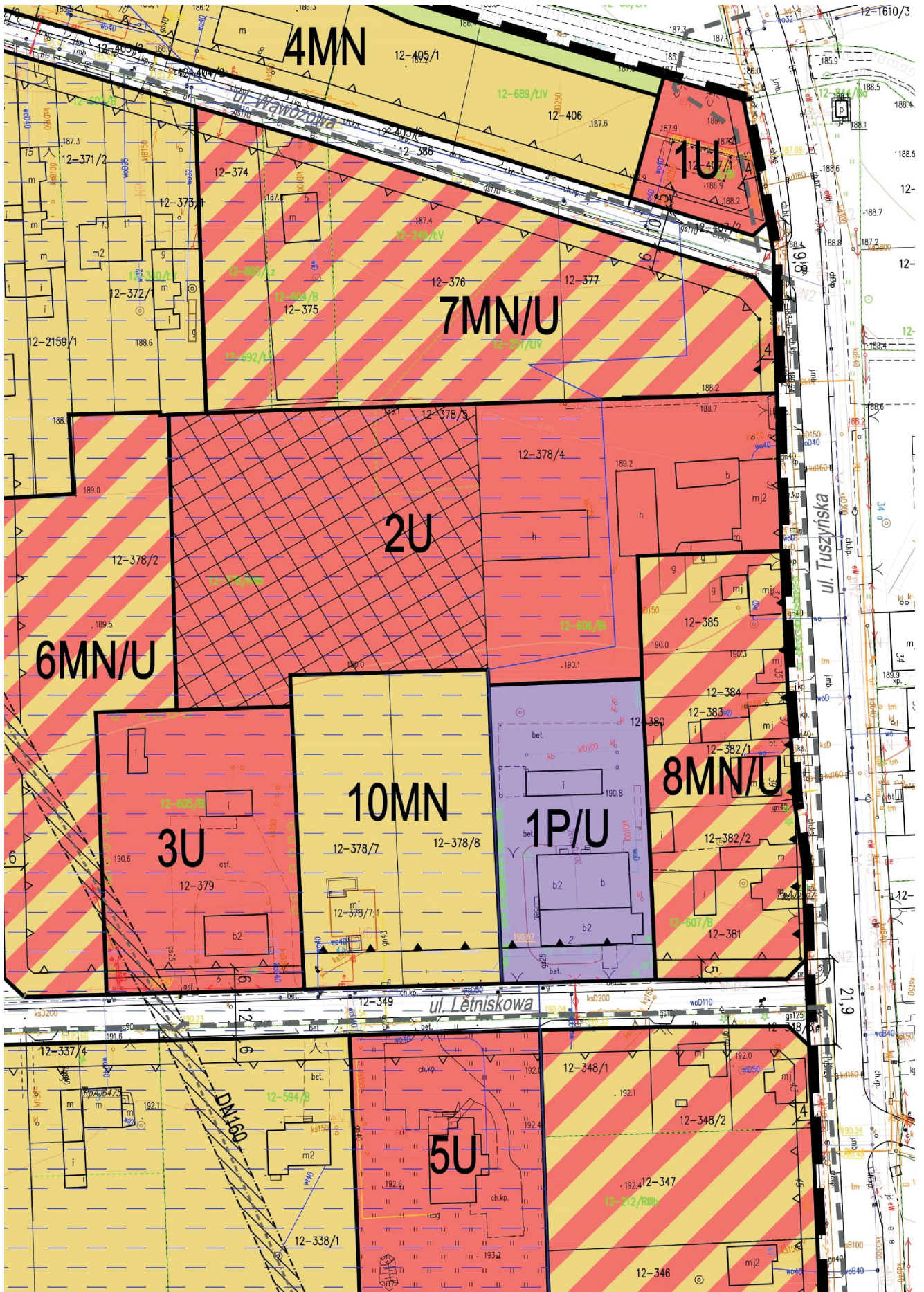
TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ

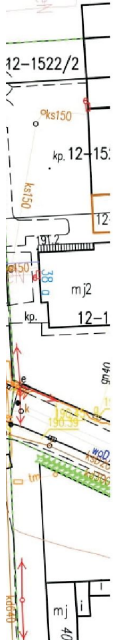
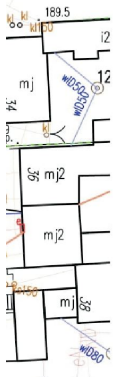
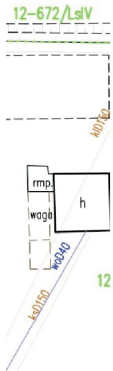
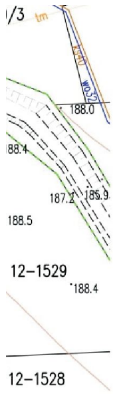


TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - TELEKOMUNIKACJA









| | | |
|--|-----|---|
| | Z | TEREN ZIELENI |
| | WSr | TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH - RÓW |
| | KDL | TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ |
| | KDD | TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ |

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE
WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

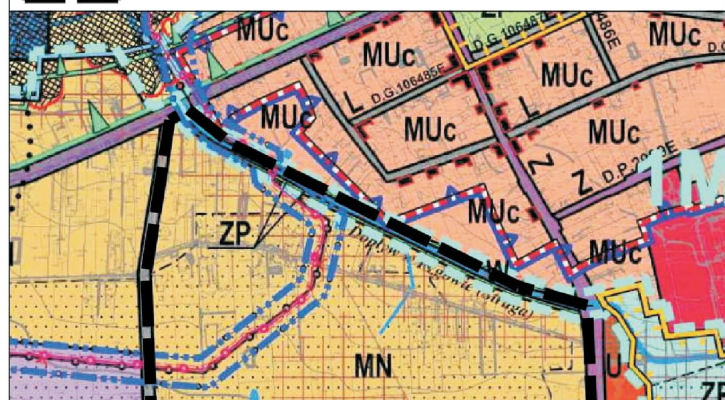
| | |
|--|--|
| | OŚ ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ |
| | OŚ ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ O SZEROKOŚCI 1 METRA |

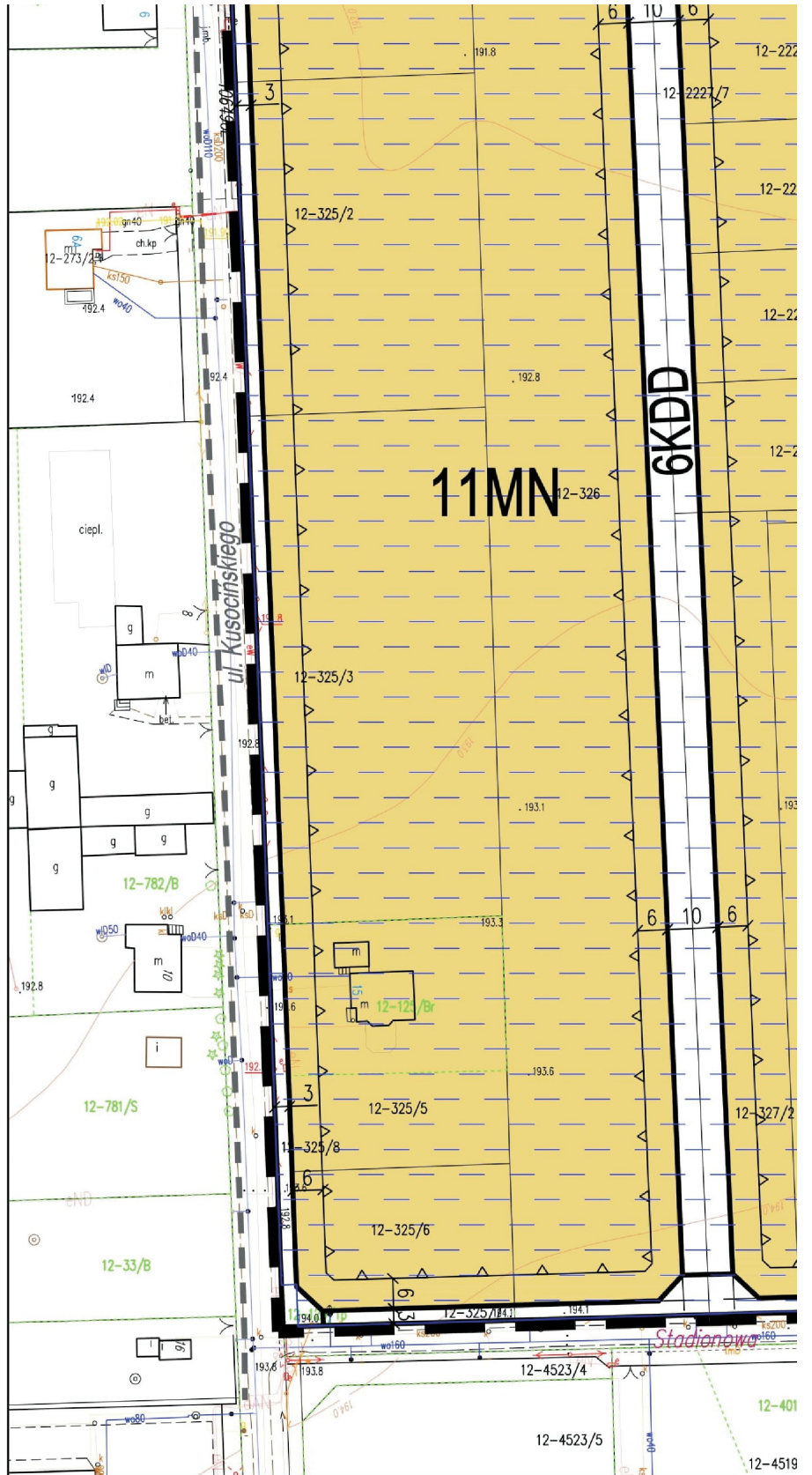
OZNACZENIA INFORMACYJNE

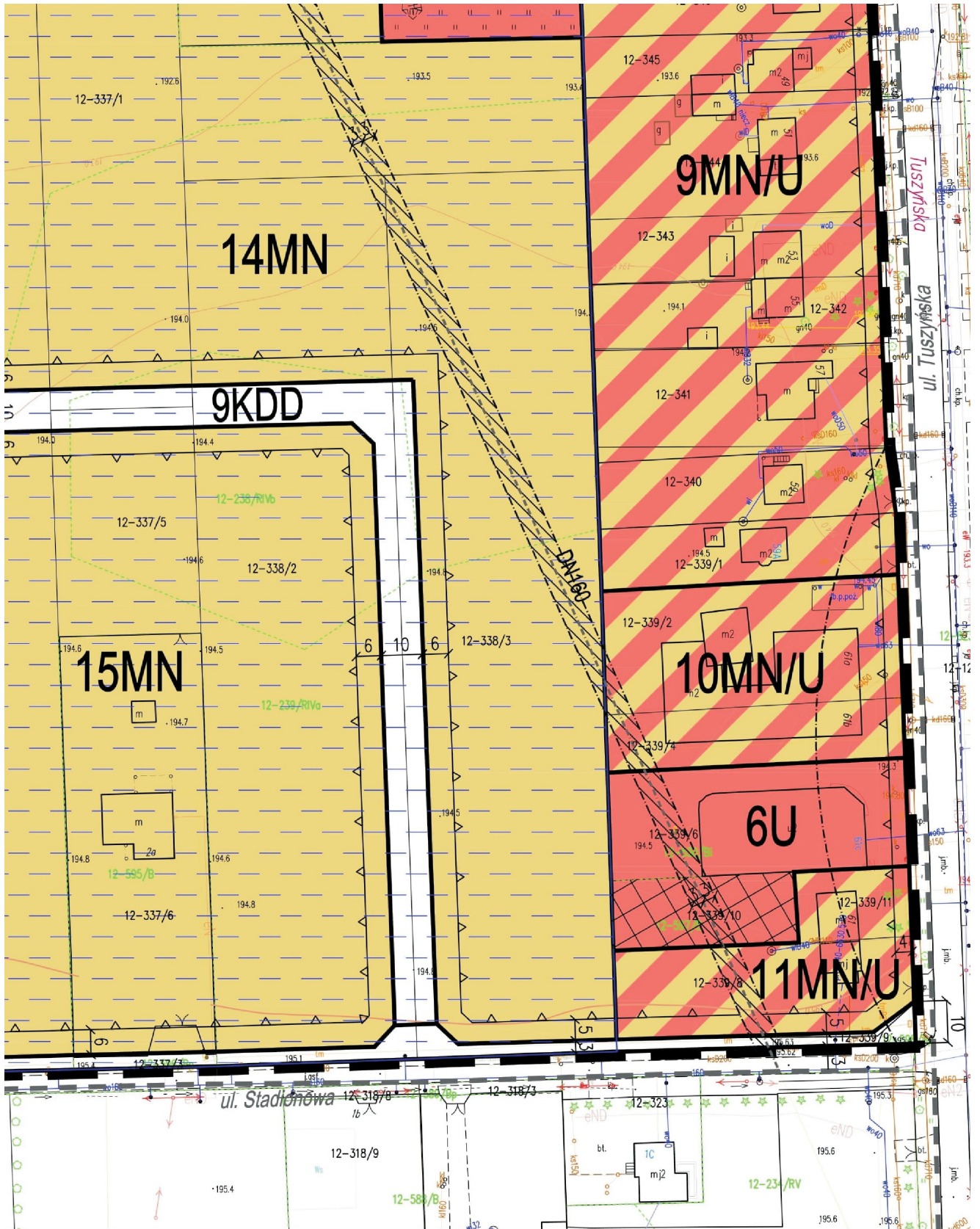
| | |
|--|---|
| | GRUNTY ZMELIOROWANE |
| | OŚ NIECZYNNEGO GAZOCIĄGU |
| | ORIENTACYJNA LOKALIZACJA ISTNIEJĄCEGO ROWU MELIORACYJNEGO |

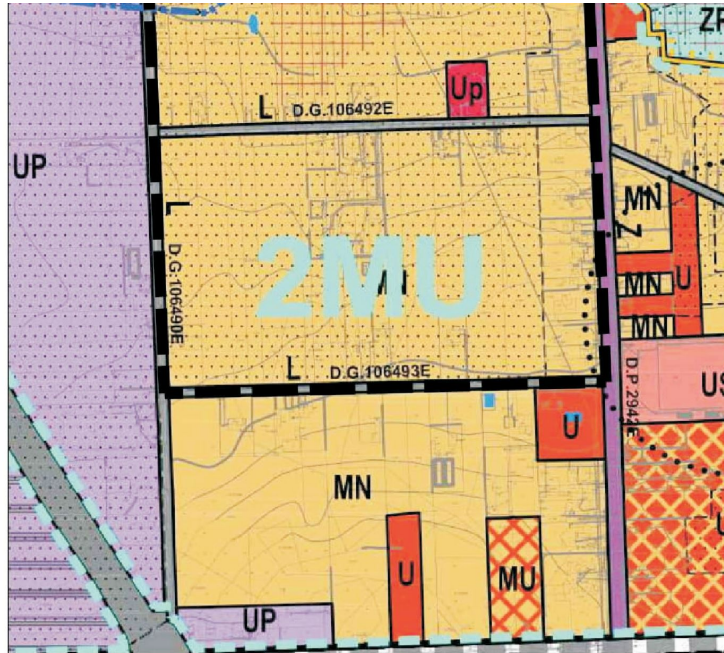
WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZGÓW PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR XXIII/218/2020 RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE Z DNIA 22 KWIEŃNIA 2020 ROKU

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM









1MU

GRANICA OBSZARÓW DLA KTÓRYCH OKREŚLONO KIERUNKI ROZWOJU

OZNACZENIE OBSZARU

RZĘKI, CIEKI, ROWY, ZBIÓRNIKI WODNE

GRANICE KONSERWATORSKICH STREF OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

Z
L
D

DROGI KLASY "Z" - ZBIORCZE
DROGI KLASY "L" - LOKALNE
DROGI KLASY "D" - DOJAZDOWE

D.G.106490

DROGI GMINNE

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

TERENY ZMELIOROWANE

GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM 2019 R.

ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROJEKTOWANEJ PRZEBUDOWY GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ (8 m - po 4,0 m od osi przewodu)

ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ - DO PRZEBUDOWY (po realizacji przebudowy gazociągu strefa kontrolowana przestaje obowiązywać)

| OZNACZENIE TERENU | PRZEWAŻAJĄCA FUNKCJA TERENU |
|-------------------|--|
| MN | ZABUDOWA MIESZKANOWA, JEDNORODZINNA |
| Up | TEREN KONCENTRACJI ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH z zakresu administracji, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji itp. |
| ZP | ZBIŁE S UMCZĄDZONA - PARKI, SKONY |

| | | |
|--------------------|---|------------------|
| Projekt: | MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA RZGÓW REJON CIEK STRUGA, UL. TUSZYŃSKIEJ, UL. STADIONOWEJ, UL. KUSOCIŃSKIEGO | |
| Opracowanie: | MONDRA® design mgr inż. arch. Łukasz Woźniak ul. Długa 21. 95-030 Rzgów NIP:728 255 84 25 Regon:100540236 | |
| Etap: | UCHWALENIE | |
| Zespół projektowy: | mgr inż. arch. Łukasz Woźniak mgr Tomasz Kasperowicz | październik 2021 |
| Współpraca: | mgr Michał Kubiak | 1:1 000 |

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLI/ /2021
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 27 października 2021 r.

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Ze względu na brak nieuwzględnionych przez Burmistrza Rzgowa uwag wniesionych do projektu planu, Rada Miejska w Rzgowie nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI/ /2021

Rady Miejskiej w Rzgowie

z dnia 27 października 2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) Rada Miejska w Rzgowie stwierdza, iż po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon ciek Struga, ul. Tuszyńskiej, ul. Stadionowej, ul. Kusocińskiego przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

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

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

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

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI/ /2021
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 27 października 2021 r.

DANE PRZESTRZENNE

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922).

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon ciek Struga, ul. Tuszyńskiej, ul. Stadionowej, ul. Kusocińskiego

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XX/200/2020 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon ciek Struga, ul. Tuszyńskiej, ul. Stadionowej, ul. Kusocińskiego, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

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

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie obowiązującej linii zabudowy oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do obowiązującego planu, zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy oraz istniejącego zagospodarowania.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalono wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z obowiązującymi na tym terenie planami miejscowymi. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono kolor projektowanego pokrycia dachowego. Ustalono zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub grupowej.

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

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Zakazuje się również wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. W północnej części planu w bezpośrednim sąsiedztwie cieku wodnego ustalono wolny od zabudowy teren zieleni. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono klasyfikacje akustyczną terenów.

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

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

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

- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.) lub wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. W południowo – wschodniej części ustalono strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.
- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
Oznaczono na rysunku planu osie gazociągów wraz ze strefami kontrolowanymi w sąsiedztwie których występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, w tym lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.
- f) walory ekonomiczne przestrzeni;
Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Plan miejscowy wyznacza tereny dróg publicznych, wykorzystując fragmenty działek już przeznaczonych pod drogi w obowiązującym planie miejscowym. Uchwalenie nowego planu dla tego obszaru pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązujących planach, które uniemożliwiały lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego przez właścicieli nieruchomości. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości bez obowiązku łączenia nieruchomości.
- g) prawo własności;
Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Plan nie zmienia w sposób niekorzystny dotychczasowego przeznaczenia działek.
- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.
- i) potrzeby interesu publicznego;
Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązujących planach, które uniemożliwiały lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego przez właścicieli nieruchomości. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości bez obowiązku łączenia nieruchomości o co m.in. wnioskowali właściciele nieruchomości składając wnioski o przystąpienie do sporządzenia nowego o planu. Wnioski dotyczyły również korekty lub likwidacji

wyznaczonych w planie dróg oraz wyznaczenia drogi wzdłuż ciek w wodnego bezpośrednio graniczącego z obszarem planu.

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

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

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

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

Po podjęciu przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały Nr XX/200/2020 z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon ciek Struga, ul. Tuszyńskiej, ul. Stadionowej, ul. Kusocińskiego ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w dniach od 17 września 2020 r. do dnia 8 października 2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniach złożono dziewięć wniosków, które zostały w całości lub częściowo uwzględnione przez Burmistrza Rzgowa.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 lipca 2021 r. do 29 lipca 2021 r. Dnia 14 lipca 2021 r. w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 12 sierpnia 2021 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. Do projektu planu złożono jedną uwagę dotyczącą wskaźników miejsc postojowych dla samochodów, która została uwzględniona przez Burmistrza Rzgowa. Uwzględnienie uwagi nie wymagało konieczności ponownego opiniowania i uzgadniania oraz wyłożenia projektu planu. Uwaga dotyczyła jednego terenu, który należy do firmy składającej uwagę.

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

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

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

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

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

W obszarze objętym planem zlokalizowany jest wodociąg, który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy

i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

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

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

Procedura planistyczna ma na celu zastąpić w granicach obszaru objętego planem ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, przyjętego uchwałą Nr XI/95/2003 Rady Gminy Rzgów z dnia 22 lipca 2003 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa, rejon ulic Wąwozowa – Tuszyńska – Letniskowa – Kusocińskiego, przyjętego uchwałą Nr XVII/160/2012 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 15 lutego 2012 r.;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa, rejon ulic: Letniskowa – Tuszyńska – Stadionowa – Kusocińskiego, przyjętego uchwałą Nr XXV/221/2012 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 19 września 2012 r.;
- 4) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ulic: Letniskowa – Tuszyńska – Stadionowa – Kusocińskiego, przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/289/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 czerwca 2017 r.

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązujących planach, które uniemożliwiały lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego przez właścicieli nieruchomości. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości bez obowiązku łączenia nieruchomości o co m.in. wnioskowali właściciele nieruchomości składając wnioski o przystąpienie do sporządzenia nowego o planu. Wnioski dotyczyły również korekty lub likwidacji wyznaczonych w planie dróg oraz wyznaczenia drogi wzdłuż ciek w wodnego bezpośrednio graniczącego z obszarem planu.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały Nr XX/200/2020 z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon ciek Struga, ul. Tuszyńskiej, ul. Stadionowej, ul. Kusocińskiego ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w dniach od 17 września 2020 r. do dnia 8 października 2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniach złożono dziewięć wniosków, które zostały w całości lub częściowo uwzględnione przez Burmistrza Rzgowa.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 lipca 2021 r. do 29 lipca 2021 r. Dnia 14 lipca 2021 r. w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 12 sierpnia 2021 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. Do projektu planu złożono jedną uwagę dotyczącą wskaźników miejsc postojowych dla samochodów, która została uwzględniona przez Burmistrza Rzgowa. Uwzględnienie uwagi nie wymagało konieczności ponownego opiniowania i uzgadniania oraz wyłożenia projektu planu. Uwaga dotyczyła jednego terenu, który należy do firmy składającej uwagę.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko uzyskał pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz

Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

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

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

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

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Obszar objęty ustaleniami planu obejmuje głównie działki prywatne. Ustalenia planu przewidują konieczności budowy nowych dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej. W granicach planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana jest infrastruktura techniczna. Istniejące drogi publiczne wymagają poszerzenia co spowoduje konieczność wykupu części nieruchomości.

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

Proponuje się przyjęcie dwóch etapów:

- Etap I - obejmujący okres do 5 lat od uchwalenia planu, czyli do upływu terminu wnoszenia roszczeń z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

- Etap II - obejmujący okres do 10 lat od uchwalenia planu, w którym konieczna jest realizacja całości określonych w planie inwestycji.

Ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 10%. Oprócz „renty planistycznej”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.