

Projekt

z dnia 15 listopada 2021 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR XLII/ /2021 RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE

z dnia 24 listopada 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ul. Stawowa, ul. Katowicka, ul. Pabianicka oraz części wsi Gospodarz rejon ul. Cegielniana oraz droga bez nazwy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz.741 zm. poz. 784, poz. 922, poz. 1873) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, zm. poz. 1834) oraz w związku z Uchwałą LIII/423/2018 Rady Miejskiej w Rzgowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ul. Stawowa, ul. Katowicka, ul. Pabianicka oraz części wsi Gospodarz rejon ul. Cegielniana oraz droga bez nazwy, po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rzgów przyjętego uchwałą Nr XXIII/218/2020 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 22 kwietnia 2020 roku, **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ul. Stawowa, ul. Katowicka, ul. Pabianicka oraz części wsi Gospodarz rejon ul. Cegielniana oraz droga bez nazwy, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, w skali 1 : 2 000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącego 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, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w postaci elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na rysunku planu, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały i są zgodne z granicami określonymi na załączniku graficznym do Uchwały LIII/423/2018 Rady Miejskiej w Rzgowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ul. Stawowa, ul. Katowicka, ul. Pabianicka oraz części wsi Gospodarz rejon ul. Cegielniana oraz droga bez nazwy.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Rzgowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 5) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:2000;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość lokalizowania nadziemnych kondygnacji budynków od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii; zakaz przekraczania linii nie dotyczy: elementów nadwieszonych, usytuowanych powyżej kondygnacji parteru takich jak: balkony, loggie, wykusze na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów na odległość nie większą niż 1m, ocieplenia budynków;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w stanie wykończonym w ich obrysach zewnętrznych, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, tj. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, okapów, markiz, występów dachowych;
- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (wszystkich kondygnacji nadziemnych) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 10) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażony procentowo jako stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 12) **nadzorze archeologicznym** – 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 zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) granice administracyjne;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 5) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;
- 6) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 7) zieleń urządzona i usługi;
- 8) zieleń urządzona i obiekty sportu i rekreacji;
- 9) zabudowa usługowa;
- 10) zabudowa usługowa, produkcyjna i magazynowa;
- 11) tereny rolnicze;
- 12) drogi publiczne - droga główna;
- 13) drogi publiczne – droga zbiorcza;
- 14) drogi publiczne – droga lokalna;
- 15) drogi publiczne – droga dojazdowa;
- 16) ciąg pieszo - rowerowy;
- 17) parking;
- 18) infrastruktura techniczna – oczyszczalnia ścieków;
- 19) wody powierzchniowe;
- 20) obowiązująca linia zabudowy;
- 21) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 22) zmiana typu linii zabudowy;
- 23) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – wysokie – 10%;
- 24) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – średnie – 1%;
- 25) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 26) granica obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
- 27) stanowisko archeologiczne AZP 68-52/11;
- 28) strefa ochronna stanowiska archeologicznego;
- 29) strefa konserwatorskiej ochrony zespołu architektoniczno – krajobrazowego w Gospodarzu;
- 30) drzewo objęte ochroną;
- 31) pomnik przyrody;
- 32) urządzenia gospodarki wodnej;
- 33) strefa ograniczonego użytkowania napowietrznej linii 15kV;
- 34) zieleń izolacyjna.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu, nie wymienione w ust. 1, są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów w obszarze plan wyznacza tereny będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, oznaczona na rysunku planu symbolem MN;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi, oznaczona na rysunku planu symbolem MNU;

- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, oznaczona na rysunku planu symbolem MW;
- 4) zieleń urządzonej i usługi, oznaczona na rysunku planu symbolem ZP/Ut;
- 5) zieleń urządzonej i obiekty sportu i rekreacji, oznaczona na rysunku planu symbolem ZPu;
- 6) zabudowa usługowa, oznaczona na rysunku planu symbolem U;
- 7) zabudowa usługowa, produkcyjna i magazynowa, oznaczona na rysunku planu symbolem UP;
- 8) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 9) drogi publiczne – droga główna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ;
- 10) drogi publiczne – droga zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ;
- 11) drogi publiczne – droga lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL;
- 12) drogi publiczne – droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem KDD;
- 13) ciąg pieszo – rowerowy, oznaczony na rysunku planu symbolem Kx;
- 14) parking, oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- 15) infrastruktura techniczna – oczyszczalnia ścieków, oznaczona na rysunku planu symbolem K;
- 16) wody powierzchniowe, oznaczone na rysunku planu symbolem WS.

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

- 1) przyjęte rozwiązania w zakresie wysokości budynków, kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych na elewacjach, stosowanych pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów muszą zapewniać spójność architektoniczną całemu budynkowi i zespołowi budynków na działce budowlanej;
- 2) dla istniejących budynków przylegających do linii zabudowy dopuszcza się w ramach termomodernizacji (docieplenia) jej przekroczenie o maksimum 30 cm;
- 3) możliwość lokalizacji przed wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy stacji transformatorowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - a) tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu,
 - b) nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania aniżeli dotychczasowy, za wyjątkiem ustaleń dla terenu 1ZPu.

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

- 1) na obszarze planu znajdują się pomniki przyrody (oznaczone wg numeracji na rysunku planu):
 - a) 1 - Dąb szypułkowy - *Quercus robur*,
 - b) 2 - Dąb szypułkowy - *Quercus robur*,
 - c) 3 - Dąb szypułkowy - *Quercus robur*,
 - d) 4 - Dąb szypułkowy - *Quercus robur*,
 - e) 5 - Dąb szypułkowy - *Quercus robur*,
 - f) 6 - Klon srebrzysty - *Acer saccharinum*,
 - g) 7 - Klon srebrzysty - *Acer saccharinum*,
 - h) 8 - Wiąz szypułkowy - *Ulmus laevis*;

- 2) w terenach 1ZP/Ut, 2ZP/Ut, 3ZP/Ut, 4ZP/Ut oraz w terenach dróg publicznych i ciągów pieszo - rowerowych ustala się zakaz usuwania drzew spełniających wymogi uznania ich za pomnik przyrody w zakresie obwołu pnia;
- 3) ustala się zakaz usuwania drzew objętych ochroną, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, infrastruktury technicznej i dróg oraz parkingów;
- 5) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §12,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §12;
- 6) ustala się ochronę powierzchni ziemi poprzez gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez:
 - a) możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
 - b) zasady zagospodarowania terenu w strefach ograniczonego użytkowania napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze opracowania znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) dawny zespół folwarczny oraz park w Gospodarzu, I ćw. XX wieku – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
 - b) willa, ok. 1918 r., obiekt nazwany pałacem, zgodnie z Metryczką Parku stanowiącą załącznik do Dokumentacji ewidencyjnej parku wiejskiego w Gospodarzu z 1984 r.,
 - c) oficyna mieszkalna, I ćw. XX w., obiekt zwany domem młynarza, zgodnie z Metryczką Parku stanowiącą załącznik do Dokumentacji ewidencyjnej parku wiejskiego w Gospodarzu z 1984 r.,
 - d) obora w zespole folwarcznym, I ćw. XX w., obiekt nazwany dawną kuźnią, zgodnie z Metryczką Parku stanowiącą załącznik do Dokumentacji ewidencyjnej parku wiejskiego w Gospodarzu z 1984 r.,
 - e) na obszarze planu znajduje się stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązuje ustalona na rysunku planu strefa ochrony archeologicznej;
- 2) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się:
 - a) zabezpieczenie i utrzymanie zabytku oraz korzystanie z niego w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości,
 - b) zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej z utrzymaniem oryginalnych podziałów,
 - c) dopuszcza się remont elewacji z obowiązkiem zachowania jej charakterystycznych elementów,
 - d) zakaz umieszczania na elewacji urządzeń technicznych, tj. czerpnie i wyrzutnie powietrza, anteny satelitarne, mikroinstalacje fotowoltaiczne, skrzynki przyłączeniowe elektryczne i gazowe,

- e) przy odbudowie budynku obowiązuje zachowanie i odtworzenie gabarytów budynku, zachowanie i odtworzenie geometrii dachu, zachowanie formy architektonicznej i detalu architektonicznego, proporcji obiektu, dyspozycji i artykulacji elewacji (w tym proporcji otworów zewnętrznych), detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych, zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej z utrzymaniem oryginalnych podziałów,
 - f) dopuszcza się rozbudowę, budynku przy czym powierzchnia zabudowy części rozbudowywanej nie może przekroczyć 50% obecnej powierzchni zabudowy zabytku,
 - g) przy rozbudowie obowiązuje podkreślenie i eksponowanie istniejącego zabytku,
 - h) wysokość rozbudowywanej części obiektu nie może przekraczać wysokości zabytku;
- 3) wyznacza się strefę konserwatorskiej ochrony zespołu architektoniczno – krajobrazowego w Gospodarzu w granicach oznaczonych na rysunku planu, w której ustala się:
- a) nakaz ochrony i zachowania ekspozycji budynków w terenie 4ZP/Ut wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, od strony dróg 1KDD i 2KDD, poprzez stosowanie zieleni niskiej dla nowych nasadzeń, tj. trawników i roślin okrywowych, w tym krzewów nie wyższych niż 3 m,
 - b) zakaz tworzenia dominant przestrzennych, rozumianych jako nowe budynki wyróżniające się spośród zabudowy w strefie formą czy gabarytami, obniżających wartość ekspozycyjną zabytków,
 - c) nakaz stosowania w granicach strefy spójnych stylistycznie obiektów małej architektury o wysokości do 3 m oraz oświetlenia ciągów pieszych i rowerowych, z zachowaniem jednakowych kolorów w obrębie jednej grupy materiałowej,
 - d) zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych na drogach, miejscach do parkowania, ciągach pieszych i rowerowych,
 - e) zakaz umieszczania na elewacji budynków (z uwzględnieniem ustaleń dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków) urządzeń technicznych, tj. czepnie i wyrzutnie powietrza, anteny satelitarne, mikroinstalacje fotowoltaiczne, skrzynki przyłączeniowe elektryczne i gazowe,
 - f) dla terenu 4ZP/Ut dopuszcza się w granicach strefy zabezpieczenie maksymalnie 50% minimalnej ilości miejsc do parkowania, wynikającej z ustaleń dla terenu;
- 4) na obszarze lokalizacji stanowiska archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badanie archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 5) w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochrony archeologicznej nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

§ 8. Na obszarze objętym opracowaniem przestrzeni publiczną stanowią drogi publiczne.

- 1) ustala się dla terenu przestrzeni publicznej obowiązek nasadzenia zieleni z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;

- 2) na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 4) ustala się zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;
 - a) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - b) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:
 - w terenach 1UP, 3U, 1ZP/Ut, 3ZP/Ut, 4ZP/Ut zakaz lokalizacji budynków, wiat, dróg wewnętrznych, parkingów, stawów i innych zbiorników wodnych, oraz innych budowli za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu,
 - w terenie 1ZPu zakaz lokalizacji wiat, dróg wewnętrznych, parkingów, stawów i innych zbiorników wodnych, oraz innych budowli za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu;
- 5) ustala się zasięgi obszaru zagrożenia powodzią, w którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
 - a) na obszarze zagrożenia powodzią ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 6) obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka; zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu prawa geologicznego i prawa wodnego.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości:

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia, a następnie podziału nieruchomości dokonywanego na wnioski – z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów (powierzchnia, szerokość frontu, kąt położenia granic działek) nowych działek określonych w ustaleniach szczegółowych dla każdego terenu;
- 3) ustalenia niniejszego paragrafu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej (stacje trafo, przepompownie ścieków, itp.), wyznaczania linii rozgraniczających dróg, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania, powiększenia istniejących działek (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone w planie oraz innych podziałów dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów);
- 4) dokonany podział nieruchomości musi zapewnić możliwość zagospodarowania każdej działki lub nieruchomości zgodnie z planem.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zasad obsługi komunikacyjnej terenu ustala się:

- 1) w ramach działki budowlanej obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych dla każdego terenu;
- 2) na całym obszarze planu dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dla których ustala się minimalną szerokość 8,0 m;
- 3) dla połączenia dróg 1KDG i 4KDL dopuszcza się realizację wyłącznie jako prawoskrętów.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:
 - a) ustala się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością przebudowy lub rozbudowy,
 - b) dopuszcza się dokonywanie podziałów działek na potrzeby lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i gospodarczych z indywidualnych źródeł;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w tym zakresie;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję; przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do zbiorników,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez systemy kanalizacji deszczowej, w tym systemy zbiorcze;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych lub butli;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - b) dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 8);
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami pkt 8,
 - c) dla istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych 15kV ustala się strefę ograniczonego użytkowania o szerokości łącznej 12,0 m (po 6,0 m od osi), dla której obowiązuje:
 - zakaz lokalizacji budynków na pobyt ludzi,
 - zakaz nasadzeń w postaci drzew i krzewów, których naturalna wysokość przekracza 3.0 m,

- d) określona szerokość strefy ograniczonego użytkownika jest maksymalna i może być zmniejszona w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów i zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dla noworealizowanych linii elektroenergetycznych lub przebudowywanych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się obowiązek realizacji jako podziemnych linii kablowych,
- f) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna;
- 8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
- a) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW,
 - b) na obszarze objętym planem (z wyłączeniem terenu 1K), zakazuje się realizacji instalacji do wytwarzania biogazu oraz innych instalacji mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów,
 - c) zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami nakazuje się usuwanie odpadów w oparciu o gminny system gospodarowania odpadami;
- 10) ustala się obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu urządzeń gospodarki wodnej – rowów, urządzeń służących regulacji i utrzymywaniu wód oraz urządzeń melioracyjnych,
- a) dopuszcza się przykrycie koryta istniejących rowów wyłącznie w terenie 4U i w terenach dróg publicznych i w ciągach dróg wewnętrznych.

§ 13. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa ustala się:

- 1) obowiązek dostosowania do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu obronności państwa:
- a) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - b) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 14. Ustala się następującą wysokość jednorazowej opłaty określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości - renta planistyczna, która wynosi:

- 1) 30% dla terenów UP, U, MN, MNU, MW;
- 2) 10% dla terenów ZP/Ut, ZPu;
- 3) 0,01% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczególne dla poszczególnych terenów

§ 15. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN** i **3MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniające - wiaty, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje lokalizacja budynków prostopadle lub równoległe do linii zabudowy, frontu działki lub granicy z sąsiednią działką budowlaną;

- 2) nie dopuszcza się sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek budowlanych lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) nie dopuszcza się lokalizacji budynków gospodarczych i garaży jako jedyne go sposobu zabudowy na działce budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy 0,05 – 0,40;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 8,5 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych i wiat – 5,0 m,
 - c) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 10 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 8) ustala się dachy budynków:
 - a) mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20° - 40°,
 - b) gospodarczych i garażowych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°;
- 9) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania, nie mniej niż:
 - a) 2 na każdy lokal w budynku mieszkalnym,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni usługowej;
- 10) ustala się materiały wykończeniowe stosowane na budynkach:
 - a) dachów – dachówka, blachodachówka, blacha, wymogu nie stosuje się do dachów płaskich,
 - b) elewacji – tynk, cegła licowa, cegła klinkierowa, kamień, drewno, szkło, beton barwiony, elewacyjne płyty kompozytowe,
 - c) stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach,
 - d) zakaz stosowania jako okładzin elewacyjnych blach trapezowych, falistych i blachodachówki, płytek ceramicznych;
- 11) kolorystykę budynków i dachów:
 - a) dachów – odcienie czerwieni, brązu lub szarości; wymogu nie stosuje się do dachów płaskich,
 - b) elewacji – cegła licowa, kamień w ich naturalnych kolorach, zakaz stosowania w elewacji kolorów jaskrawych;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałych działek budowlanych – 1500 m².

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1500,0 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 90°.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych.

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami **1MNU** i **2MNU** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, usługi;
- 2) uzupełniające - zabudowa garażowa, wiaty, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje lokalizacja budynków prostopadle lub równolegle do linii zabudowy, frontu działki lub granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych i garażowych w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek budowlanych lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) nie dopuszcza się lokalizacji budynków gospodarczych i garaży jako jedyne sposobu zabudowy na działce budowlanej;
- 4) dla działek budowlanych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako wydzielanego lokalu usługowego o powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 5) dopuszcza się lokalizację usług jako jedyne sposobu użytkowania;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy 0,05 – 0,40;
- 8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej:
 - a) 40%, dla działek zabudowanych wyłącznie budynkiem mieszkalnym,
 - b) 25%, dla działek zabudowanych budynkami usługowymi;
- 9) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – 8,5 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych i wiat – 5,0 m,
 - c) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 10 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 10) ustala się dachy budynków:
 - a) mieszkalnych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20° - 40°,

- b) usługowych, gospodarczych i garażowych – jednorodzinne, dwurodzinne lub wielorodzinne o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 11) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania, nie mniej niż:
- a) 2 na każdy lokal w budynku mieszkalnym,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 60 m² powierzchni usługowej,
 - c) na parkingach dla samochodów osobowych wyznaczonych w ramach działek budowlanych zagospodarowanych wyłącznie na funkcje usługowe, liczących więcej niż 5 miejsc ustala się obowiązek wyznaczenia minimum 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych;
- 12) ustala się materiały wykończeniowe stosowane na budynkach:
- a) dachów – dachówka, blachodachówka, blacha, wymogu nie stosuje się do dachów płaskich,
 - b) elewacji – tynk, cegła licowa, cegła klinkierowa, kamień, drewno, szkło, beton barwiony, elewacyjne płyty kompozytowe,
 - c) stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach,
 - d) zakaz stosowania jako okładzin elewacyjnych blach trapezowych, falistych i blachodachówki, płytek ceramicznych;
- 13) ustala się kolorystykę budynków i dachów:
- a) dachów – odcienie czerwieni, brązu lub szarości; wymogu nie stosuje się do dachów płaskich,
 - b) elewacji – cegła licowa, kamień w ich naturalnych kolorach, zakaz stosowania w elewacji kolorów jaskrawych;
- 14) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałych działek budowlanych -1200 m².

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1200,0 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 90°.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych.

§ 17. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **1MW** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) uzupełniające - zabudowa garażowa i gospodarcza, wiaty, przestrzeń dla komunikacji pieszej, zieleń, urządzenia rekreacji i sportu obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nie dopuszcza się sytuowania budynków mieszkalnych w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek budowlanych lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) nie dopuszcza się lokalizacji budynków gospodarczych i garaży jako jedyne sposobu zabudowy na działce budowlanej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy 0,10 – 0,80;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 8,5 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych i wiat – 4,0 m,
 - c) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 10 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 7) ustala się dachy budynków:
 - a) mieszkalnych – płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu do 35°,
 - b) gospodarczych i garażowych – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci dachowych do 35°;
- 8) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania, nie mniej niż 1 na każdy lokal w budynku mieszkalnym;
- 9) ustala się materiały wykończeniowe stosowane na budynkach:
 - a) elewacji – tynk, cegła licowa, cegła klinkierowa, kamień, drewno, szkło, beton barwiony, elewacyjne płyty kompozytowe,
 - b) stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach,
 - c) zakaz stosowania jako okładzin elewacyjnych blach trapezowych, falistych i blachodachówki, płytek ceramicznych;
- 10) kolorystykę budynków i dachów:
 - a) dachów – odcienie czerwieni, brązu lub szarości; wymogu nie stosuje się do dachów płaskich,
 - b) elewacji – zakaz stosowania barw jaskrawych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

1) ze względu na istniejące zagospodarowanie, stan własności oraz ustalone przeznaczenie terenu odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych;

2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych.

§ 18. 1. Dla terenów usługowych, oznaczonych symbolami **1U, 2U i 5U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa usługowa;

2) uzupełniające - zabudowa garażowa i gospodarcza, wiaty, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizacji stacji paliw, LPG, myjni samochodowych, stacji demontażu pojazdów i złomowisk;

2) zakaz lokalizacji usług polegających na składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu, konfekcjonowaniu i obrocie handlowym kopalinami, kruszywami budowlanymi, węglem opałowym we wszystkich postaciach i odpadami;

3) nie dopuszcza się sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek budowlanych lub bezpośrednio przy tej granicy;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 25%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy 0,05 – 0,50;

6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) ustala się maksymalną wysokość:

a) budynków – 10 m,

b) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 12 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

8) ustala się dachy budynków:

a) płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 35°;

9) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania, nie mniej niż:

a) 1 miejsce postojowe na każde 60 m² powierzchni usługowej i sprzedaży,

b) na parkingach dla samochodów osobowych wyznaczonych w ramach działek budowlanych zagospodarowanych wyłącznie na funkcje usługowe, liczących więcej niż 5 miejsc ustala się obowiązek wyznaczenia minimum 1 miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych;

10) ustala się materiały wykończeniowe stosowane na budynkach:

- a) elewacji – tynk, cegła licowa, cegła klinkierowa, kamień, drewno, szkło, beton barwiony, elewacyjne płyty kompozytowe,
- b) stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach,
- c) zakaz stosowania jako okładzin elewacyjnych blach trapezowych, falistych i blachodachówki, płytek ceramicznych;

11) ustala się kolorystykę budynków i dachów:

- a) dachów – odcienie czerwieni, brązu lub szarości; wymogu nie stosuje się do dachów płaskich,
- b) elewacji – cegła licowa, metal, drewno i kamień w ich naturalnych kolorach, zakaz stosowania w elewacji kolorów jaskrawych.

3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 4000,0 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 60,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych.

§ 19. 1. Dla terenów usługowych, oznaczonych symbolami **3U** i **4U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa usługowa, magazynowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa garażowa i gospodarcza, wiaty, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji stacji demontażu pojazdów i złomowisk;
- 2) zakaz lokalizacji usług polegających na składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu, konfekcjonowaniu i obrocie handlowym kopalinami, kruszywami budowlanymi, węglem opałowym we wszystkich postaciach i odpadami;
- 3) nie dopuszcza się sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek budowlanych lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 35%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy 0,05 – 0,70;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków – 10 m,
 - b) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 8) ustala się dachy budynków:

- a) płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połączeń dachowych i nachyleniu do 35°;
- 9) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania, nie mniej niż:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde 60 m² powierzchni usługowej i sprzedaży,
 - b) na parkingach dla samochodów osobowych wyznaczonych w ramach działek budowlanych zagospodarowanych wyłącznie na funkcje usługowe, liczących więcej niż 5 miejsc ustala się obowiązek wyznaczenia minimum 1 miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych;
- 10) ustala się materiały wykończeniowe stosowane na budynkach:
 - a) elewacji – tynk, cegła licowa, kamień, drewno, szkło, beton barwiony, blachy,
 - b) stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach;
- 11) kolorystykę dachów – odcienie czerwieni, brązu lub szarości; wymogu nie stosuje się do dachów płaskich.

3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działek: 2000,0 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa usługowa, magazynowa, produkcyjna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa garażowa i gospodarcza, wiaty, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji stacji demontażu pojazdów i złomowisk;
- 2) zakaz lokalizacji usług polegających na składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu, konfekcjonowaniu i obrocie handlowym kopalinami, kruszywami budowlanymi, węglem opałowym we wszystkich postaciach i odpadami;
- 3) nie dopuszcza się sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek budowlanych lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 35%, z wyłączeniem działki 12-2144/1, dla której ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 55%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy 0,05 – 2,0;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość:

- a) budynków – 16 m,
 - b) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 8) ustala się dachy budynków:
- a) płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 30°;
- 9) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania, nie mniej niż:
- a) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde 60 m² powierzchni wewnętrznej budynków funkcji podstawowej lub 10 miejsc postojowych na każdych 50 zatrudnionych,
 - b) na parkingach dla samochodów osobowych wyznaczonych w ramach działek budowlanych zagospodarowanych wyłącznie na funkcje usługowe, liczących więcej niż 5 miejsc ustala się obowiązek wyznaczenia minimum 1 miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych;
- 10) ustala się materiały wykończeniowe stosowane na budynkach:
- a) elewacji – tynk, cegła licowa, kamień, drewno, szkło, beton barwiony, blachy,
 - b) stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach.

3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 2000,0 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2UP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa usługowa, magazynowa, produkcyjna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa garażowa i gospodarcza, wiaty, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji stacji demontażu pojazdów i złomowisk;
- 2) zakaz lokalizacji usług polegających na składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu, konfekcjonowaniu i obrocie handlowym kopalinami, kruszywami budowlanymi, węglem opałowym we wszystkich postaciach i odpadami;
- 3) nie dopuszcza się sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek budowlanych lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy 0,05 – 2,0;

- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 10%;
 - 7) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków – 16 m,
 - b) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
 - 8) ustala się dachy budynków:
 - a) płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 30°;
 - 9) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania, nie mniej niż:
 - a) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde 80 m² powierzchni wewnętrznej budynków funkcji podstawowej lub 10 miejsc postojowych na każdym 50 zatrudnionych,
 - b) 1 miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych na każde 4000 m² powierzchni wewnętrznej budynków funkcji magazynowej,
 - c) na parkingach dla samochodów osobowych wyznaczonych w ramach działek budowlanych zagospodarowanych wyłącznie na funkcje usługowe, liczących więcej niż 5 miejsc ustala się obowiązek wyznaczenia minimum 1 miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych;
 - 10) ustala się materiały wykończeniowe stosowane na budynkach:
 - a) elewacji – tynk, cegła licowa, kamień, drewno, szkło, beton barwiony, blachy,
 - b) stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach;
 - 11) dla istniejącego budynku mieszkalnego znajdującego się pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę;
 - 12) w wyznaczonej na rysunku planu strefie zieleni izolacyjnej ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji budowli o wysokości powyżej 10 m,
 - b) obowiązek nasadzeń w postaci drzew i krzewów, których naturalna wysokość wynosi min. 1.5m,
 - c) dopuszcza się przejazd przez strefę zieleni izolacyjnej na potrzeby obsługi komunikacyjnej z drogi 4KDD.
3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działek: 5000,0 m² ;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek: 30,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.
4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych;
 - 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych.

§ 22. 1. Dla terenów zieleni urządzonej i usług, oznaczonych symbolami 1ZP/Ut i 2ZP/Ut ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa usługowa wyłącznie w zakresie: turystyki, sportu i rekreacji oraz gastronomii i usług hotelarskich;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa garażowa, wiaty, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, stawy i zbiorniki wodne, drogi wewnętrzne, parkingi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nie dopuszcza się sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek budowlanych lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki 15%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 – 0,15;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 75%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków – 8,5 m,
 - b) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 12 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 6) ustala się dachy budynków:
 - a) płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 35°;
- 7) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania, nie mniej niż:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde 40 m² powierzchni usługowej,
 - b) na parkingach dla samochodów osobowych wyznaczonych w ramach działek budowlanych zagospodarowanych wyłącznie na funkcje usługowe, liczących więcej niż 5 miejsc ustala się obowiązek wyznaczenia minimum 1 miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych;
- 8) ustala się zakaz stosowania jako okładzin elewacyjnych blach trapezowych, falistych i blachodachówki, płytek ceramicznych;
- 9) ustala się kolorystykę dachów - odcienie czerwieni, brązu lub szarości; wymogu nie stosuje się do dachów płaskich.

3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 2000,0 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych;

2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych.

§ 23. 1. Dla terenów zieleni urządzonej i usług, oznaczonych symbolami **3ZP/Ut** i **4ZP/Ut** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa usługowa wyłącznie w zakresie: turystyki, sportu i rekreacji oraz gastronomi i usług hotelarskich;

2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa garażowa, wiaty, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, stawy i zbiorniki wodne, drogi wewnętrzne, parkingi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §8;

2) nie dopuszcza się sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek budowlanych lub bezpośrednio przy tej granicy;

3) maksymalna powierzchni zabudowy – 15%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 – 0,4;

5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 75%;

6) ustala się maksymalną wysokość:

a) budynków – 8,5 m,

b) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 8 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

7) ustala się dachy budynków: płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 35°;

8) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania, nie mniej niż:

a) 1 miejsce postojowe na każde 40 m² powierzchni usługowej,

b) na parkingach dla samochodów osobowych wyznaczonych w ramach działek budowlanych zagospodarowanych wyłącznie na funkcje usługowe, liczących więcej niż 5 miejsc ustala się obowiązek wyznaczenia minimum 1 miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych;

9) ustala się zakaz stosowania jako okładzin elewacyjnych blach trapezowych, falistych i blachodachówki, płytek ceramicznych;

10) ustala się kolorystykę budynków i dachów:

a) dachów – odcienie czerwieni, brązu lub szarości; wymogu nie stosuje się do dachów płaskich,

b) elewacji – cegła licowa, metal, drewno i kamień w ich naturalnych kolorach, zakaz stosowania w elewacji kolorów jaskrawych.

3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 2000,0 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych.

§ 24. 1. Dla terenu zieleni urządzonej i obiektów sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem **1ZPu** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzonej, urządzenia i obiekty sportu, rekreacji oraz gastronomi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - wiaty, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 75%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budowli:
 - a) związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu – 10 m;
- 4) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 8 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 5) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania, nie mniej niż:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde 500 m² powierzchni zajętej pod urządzenie i obiekty sportu, rekreacji oraz gastronomi,
 - b) ustala się obowiązek wyznaczenia minimum 1 miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych;
- 6) zakaz lokalizacji funkcji parkingowej jako jedyne sposobu zagospodarowania terenu;
- 7) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

1) ze względu na istniejące zagospodarowanie, stan własności oraz ustalone przeznaczenie terenu odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych;

2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych.

§ 25. 1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolem **1R**, **2R**, **3R** i **4R** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny rolne;

2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną wysokość budowli, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 8 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie.

3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

1) ze względu na istniejące zagospodarowanie, stan własności oraz ustalone przeznaczenie terenu odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości.

4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych;

2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1K**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna– oczyszczalnia ścieków;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia budowlane, budynki zaplecza technicznego, socjalnego i administracyjnego, garaże, budynki gospodarcze i wiaty, place składowe, dojazdy i parkingi, zieleń.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nie dopuszcza się sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek budowlanych lub bezpośrednio przy tej granicy;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 45%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 – 0,45;

- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków – 15,0 m,
 - b) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m;
- 6) ustala się dachy budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu do 30°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, terenów nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.
4. Z uwagi na przeznaczenie nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: wody powierzchniowe – płynące i stojące, rowy melioracyjne, obiekty i urządzenia związane z gospodarką wodną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: mosty, kładki, przejścia, pomosty.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, terenów nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.
3. Z uwagi na przeznaczenie nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających terenów.

Rozdział 4.

Ustalenia dla terenów komunikacji

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: parking ogólnodostępny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, infrastruktura techniczna, chodniki i ścieżki rowerowe.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, terenów nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

3. Z uwagi na przeznaczenie nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających terenów.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga główna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ścieżki rowerowe, zieleń, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia transportu zbiorowego.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1) szerokość pasa drogowego w granicach opracowania – 16,1 m – 27,7 m.

3. Z uwagi na przeznaczenie nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną przylegających terenów.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga zbiorcza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ścieżki rowerowe, zieleń, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia transportu zbiorowego.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1) szerokość pasa drogowego – 2,3 – 9,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Z uwagi na przeznaczenie nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną przylegających terenów.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga lokalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ścieżki rowerowe, zieleń, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia transportu zbiorowego.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1) szerokość pasa drogowego – 17,0 – 21,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Z uwagi na przeznaczenie nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną przylegających terenów.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga lokalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ścieżki rowerowe, zieleń, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia transportu zbiorowego.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) szerokość pasa drogowego – 7,8 m – 33,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Z uwagi na przeznaczenie nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną przylegających terenów.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga lokalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ścieżki rowerowe, zieleń, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia transportu zbiorowego.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) szerokość pasa drogowego – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Z uwagi na przeznaczenie nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną przylegających terenów.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga lokalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ścieżki rowerowe, zieleń, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia transportu zbiorowego.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) szerokość pasa drogowego – 12,0 m -15,6, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Z uwagi na przeznaczenie nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną przylegających terenów.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga dojazdowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: ścieżki rowerowe, zieleń, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia transportu zbiorowego.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1) szerokość pasa drogowego – 12,0 m -15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Z uwagi na przeznaczenie nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną przylegających terenów.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD**, ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga dojazdowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: ścieżki rowerowe, zieleń, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia transportu zbiorowego.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1) szerokość pasa drogowego – 12,0 m -15,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Z uwagi na przeznaczenie nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną przylegających terenów.

§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD**, ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga dojazdowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: ścieżki rowerowe, zieleń, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia transportu zbiorowego.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1) szerokość pasa drogowego – 12,5 – 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Z uwagi na przeznaczenie nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną przylegających terenów.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDD**, ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga dojazdowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: ścieżki rowerowe, zieleń, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia transportu zbiorowego.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1) szerokość pasa drogowego – 12,0 m -15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Z uwagi na przeznaczenie nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną przylegających terenów.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDD**, ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga dojazdowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: ścieżki rowerowe, zieleń, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia transportu zbiorowego.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1) szerokość pasa drogowego – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Z uwagi na przeznaczenie nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną przylegających terenów.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX, 2KX**, ustala się:

1) przeznaczenie: ciąg pieszo - rowerowy;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, infrastruktura techniczna;

3) ustala się minimalną szerokość ciągów pieszo – rowerowych – 5,0 m.

2. Z uwagi na przeznaczenie nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

3. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

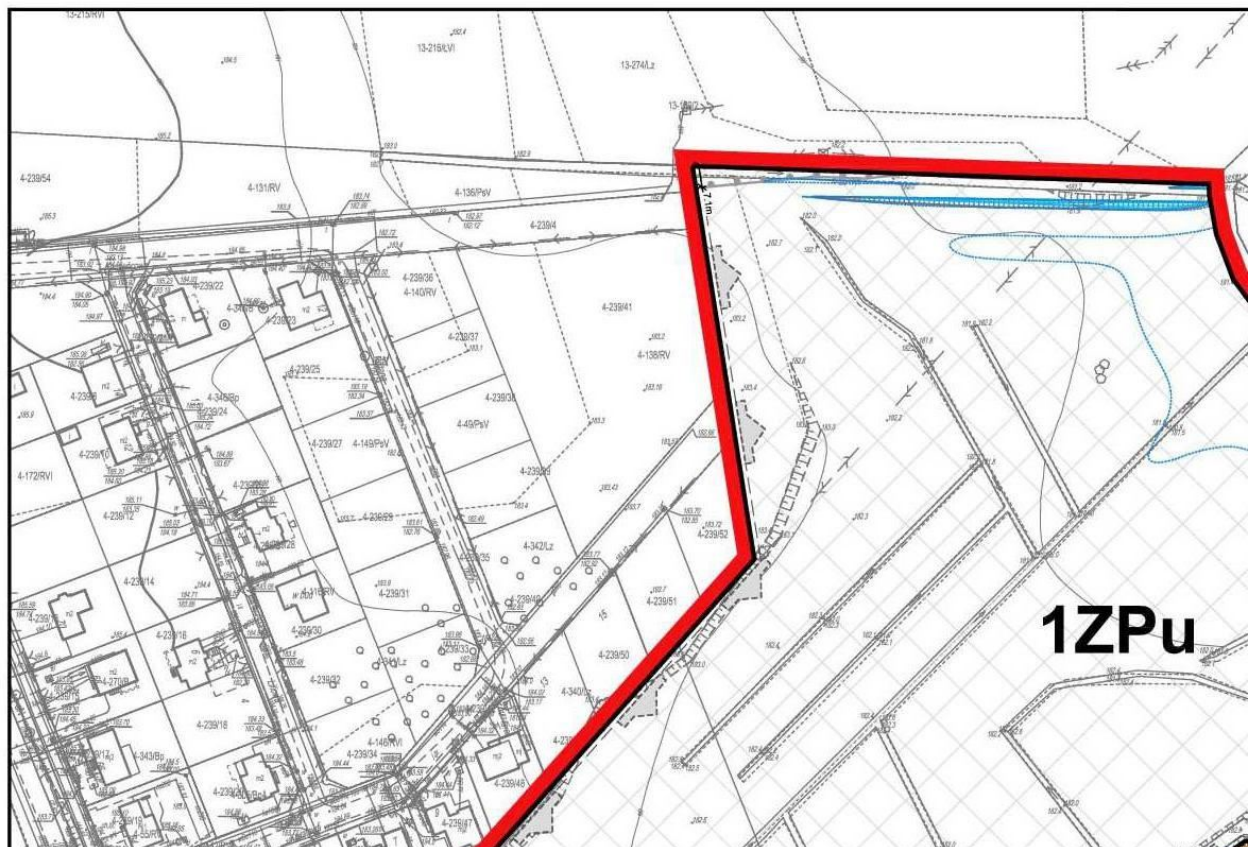
1) ustala się obsługę komunikacyjną przylegających terenów.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLII/ /2021
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 24 listopada 2021 r.

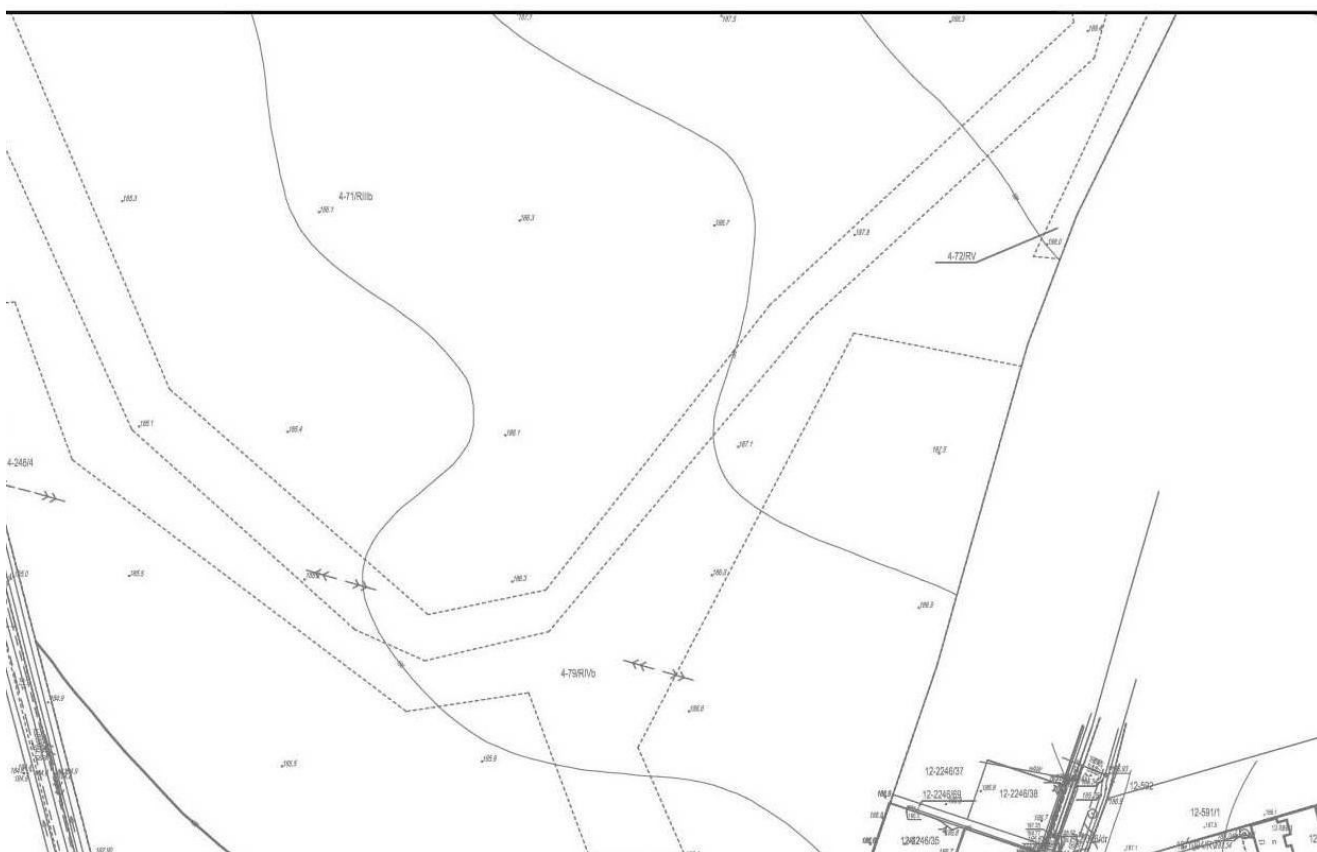
MIEJCOWY PLAN ZAGOSPOD ul. KATOWICKA ul. PABIANICK ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁYRAC



WAROWANIA PRZESTRZENNEGO KA ORAZ CZĘŚCI WSI GOSPODAR DY MIEJSKIEJ W RZGOWIE Z DNIA



O DLA CZĘŚCI m. RZGÓW REJC ARZ REJON ul. CEGIELNIANA OF

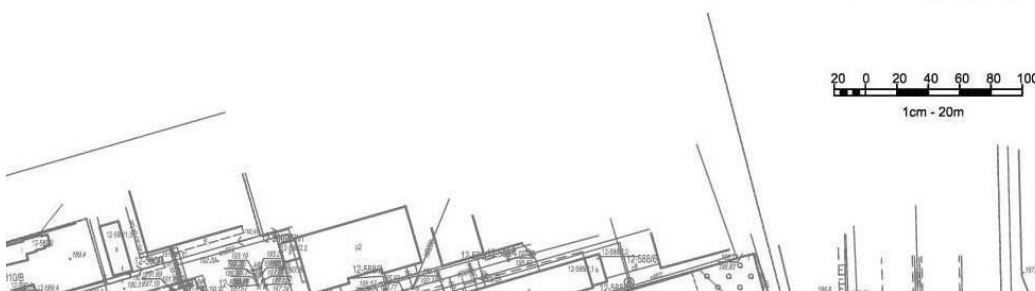
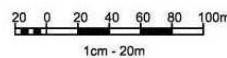


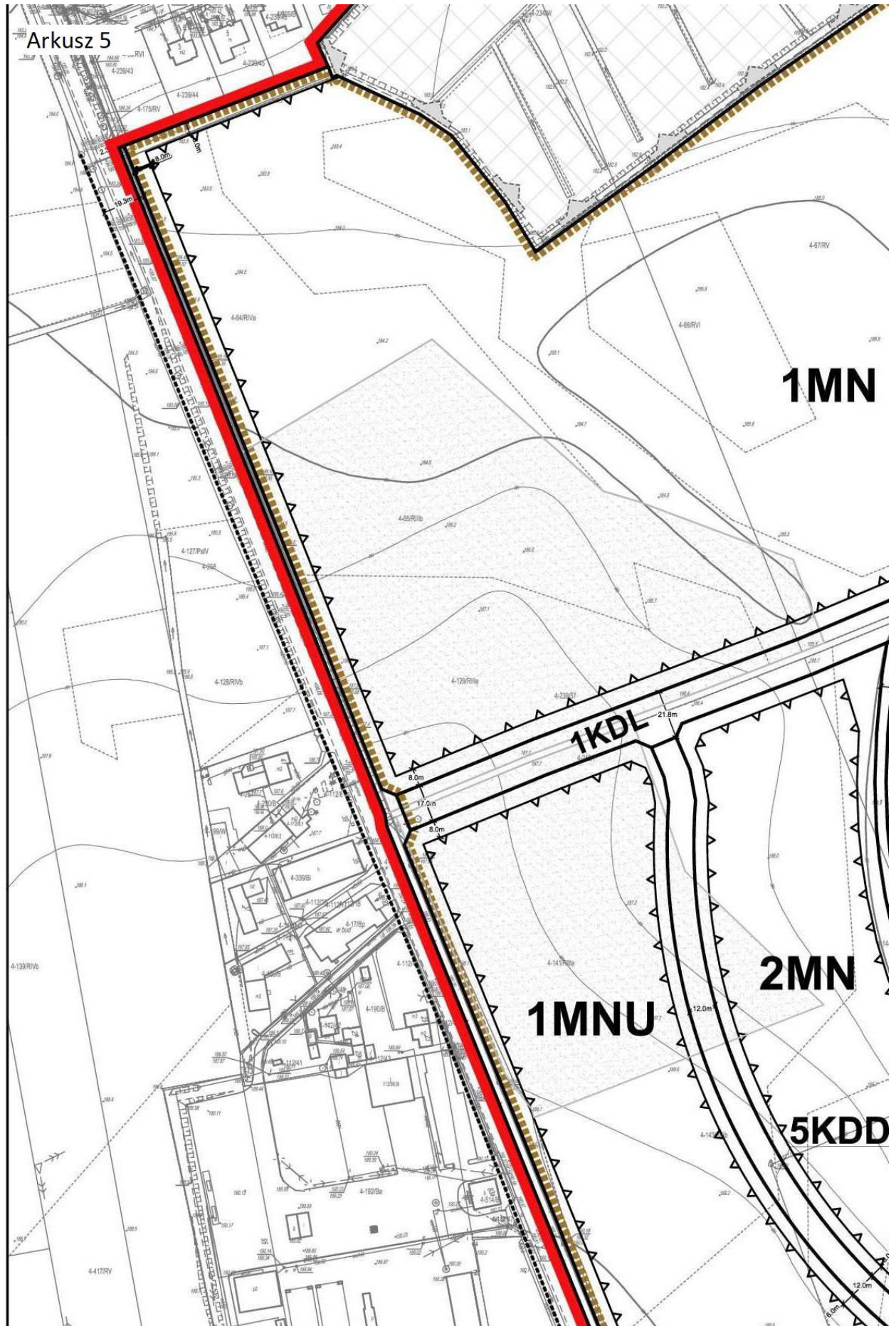
DN ul. STAWOWA, RAZ DROGA BEZ NAZWY

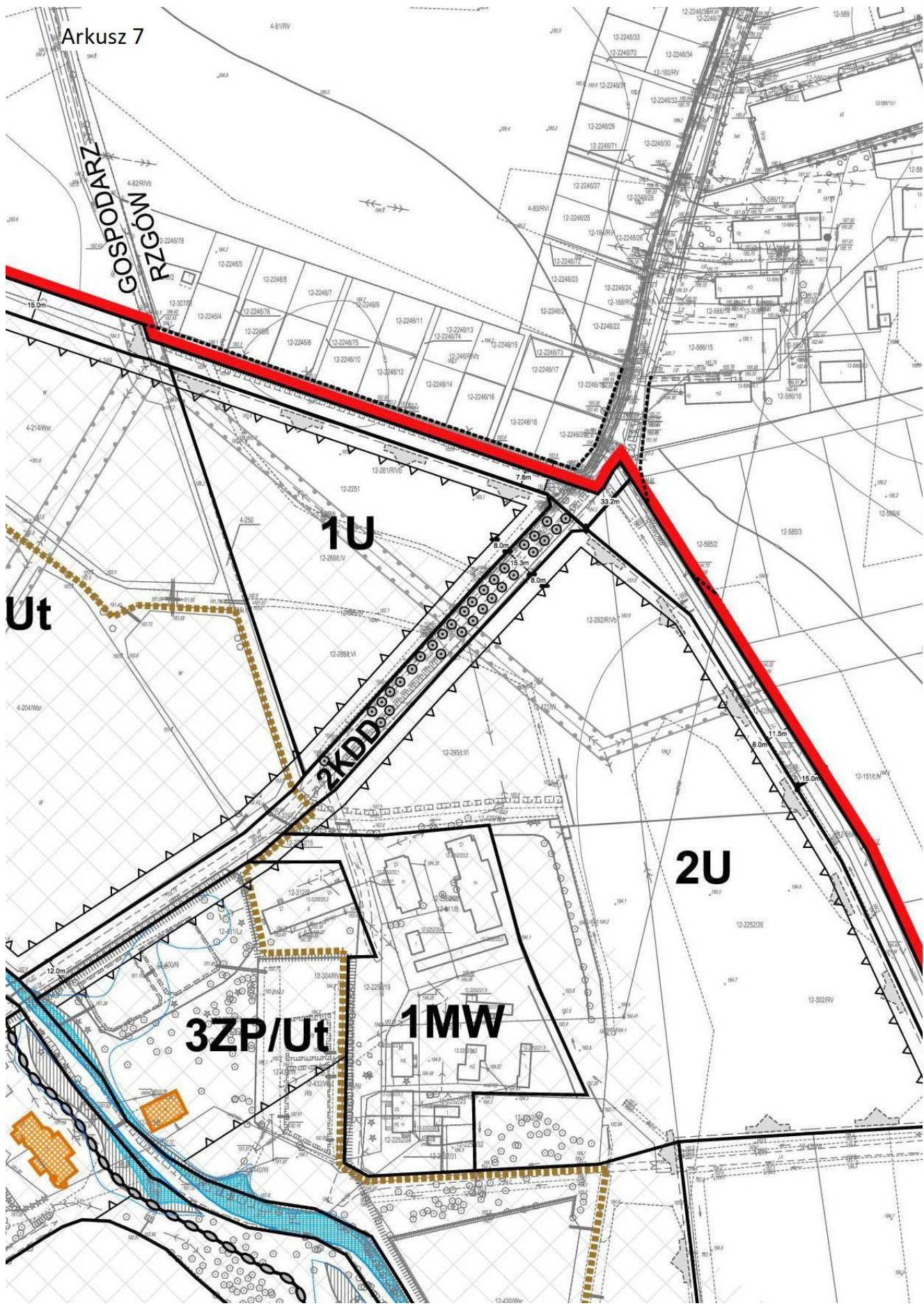
projekt



1:2000

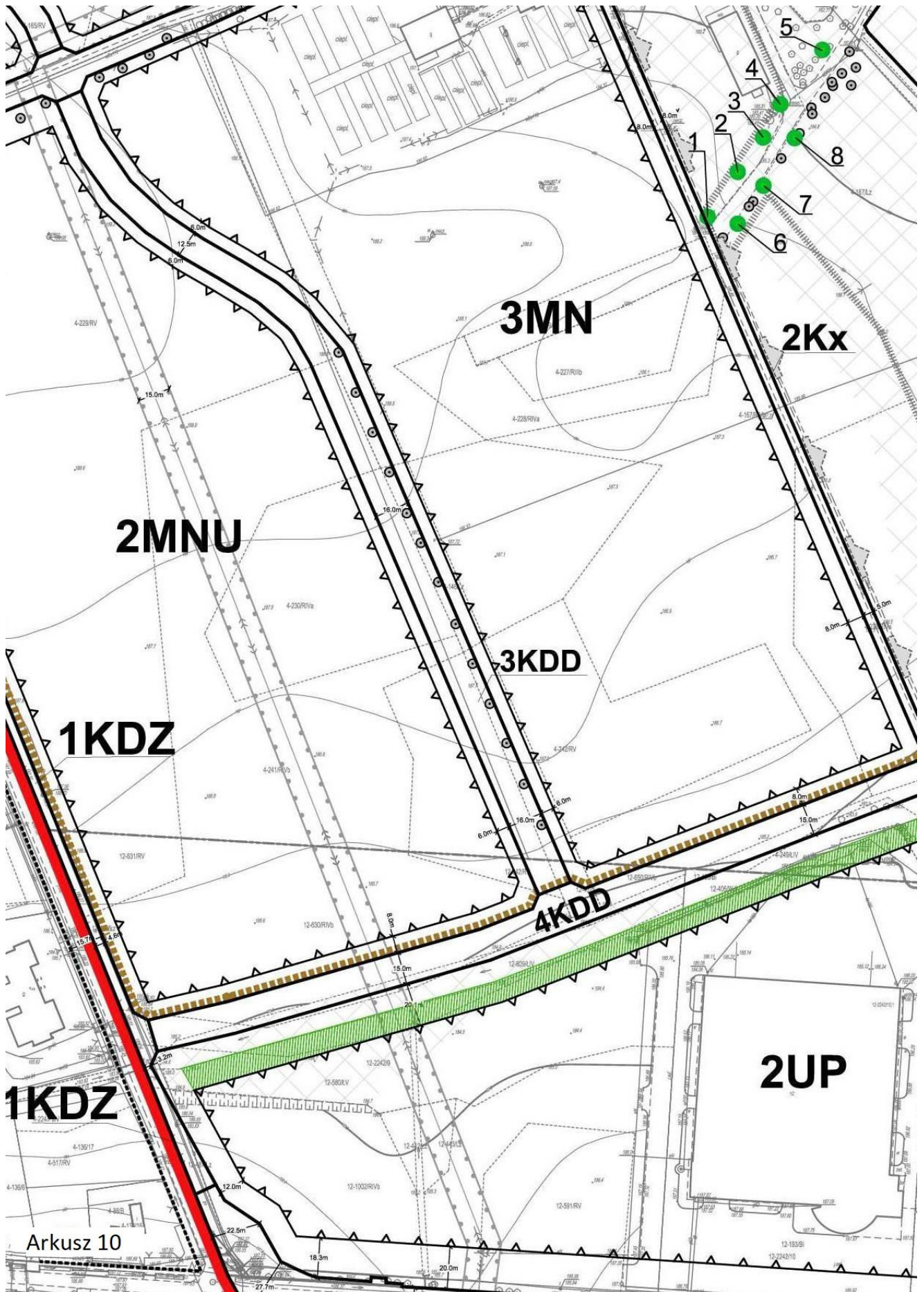


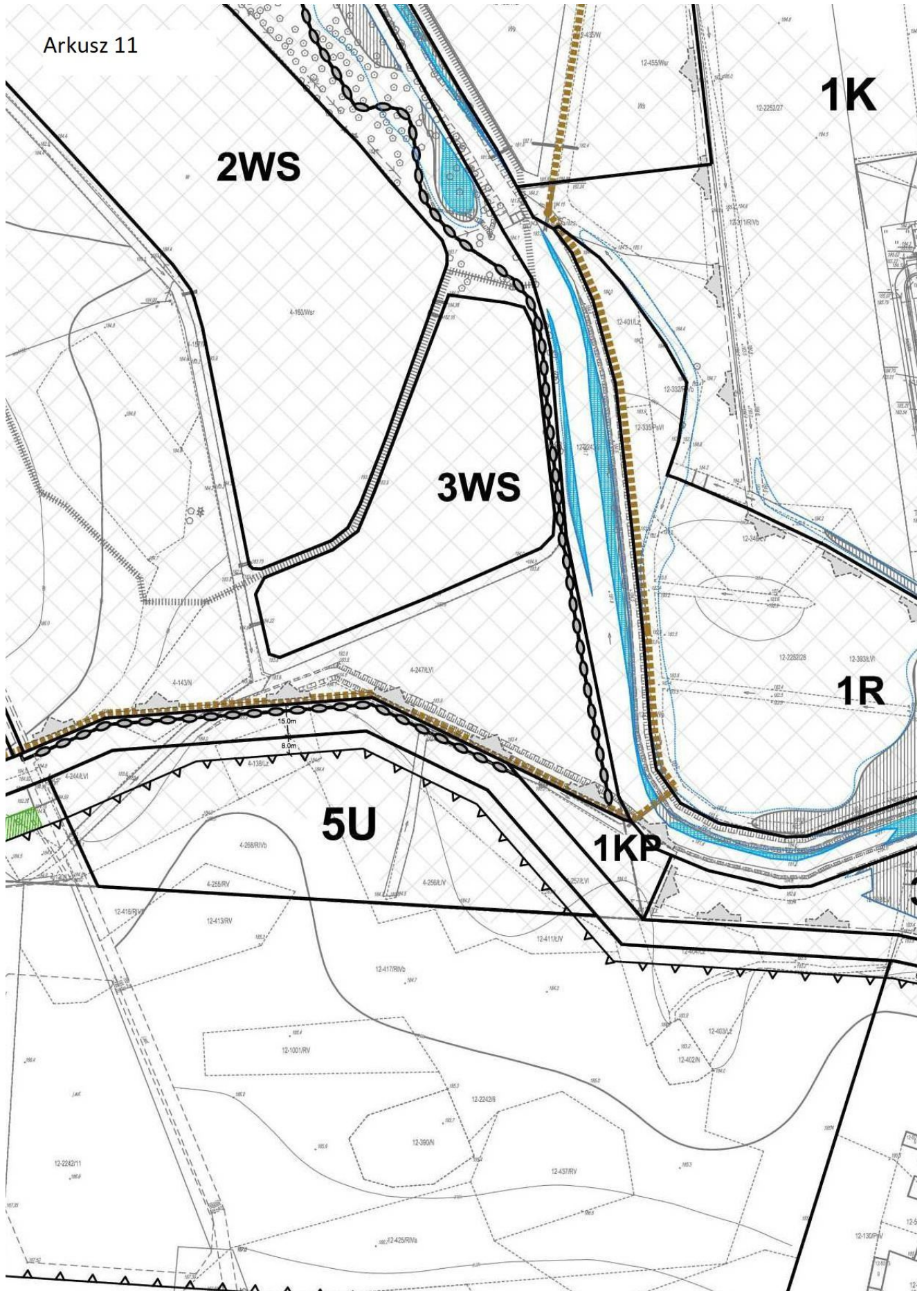


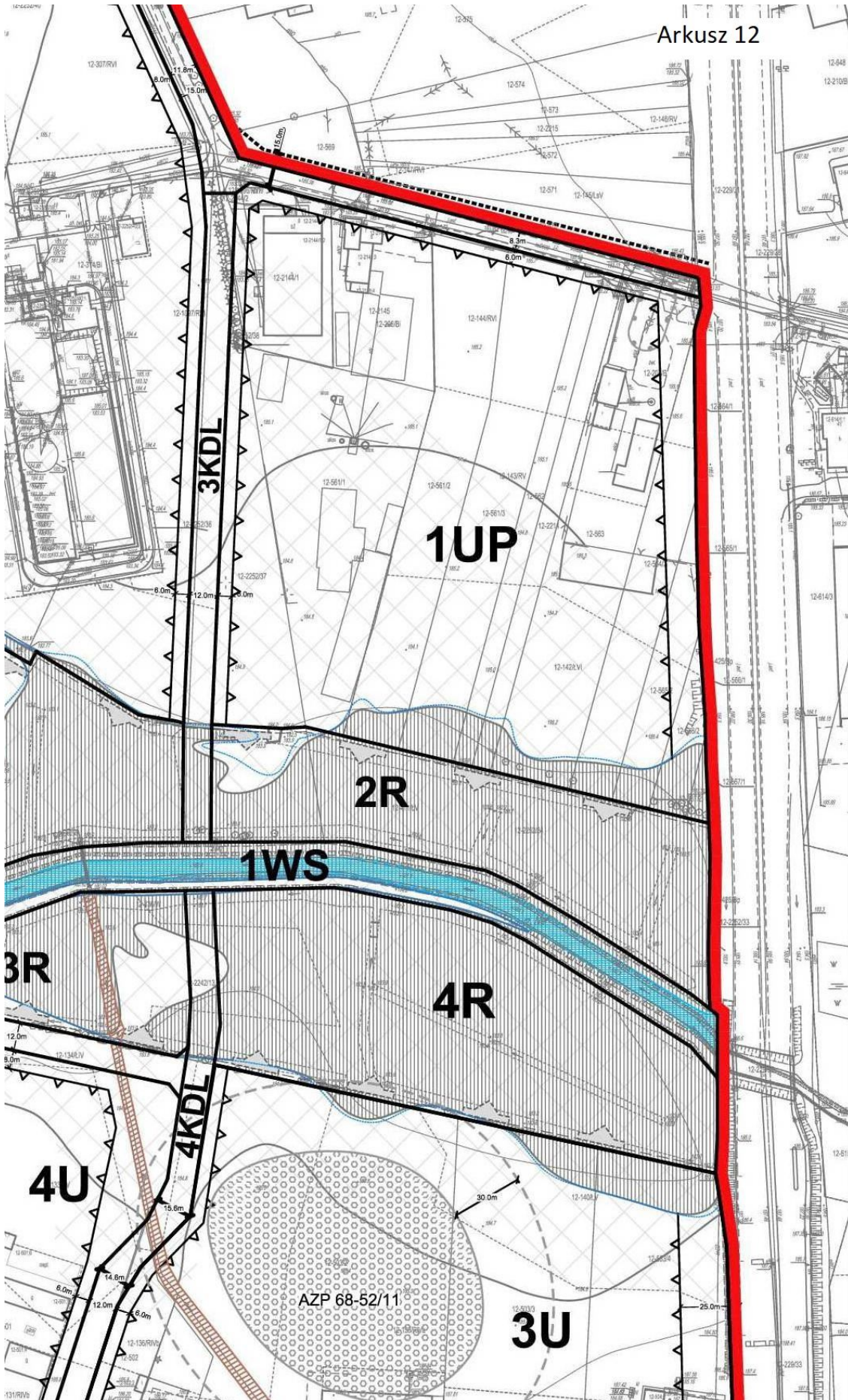


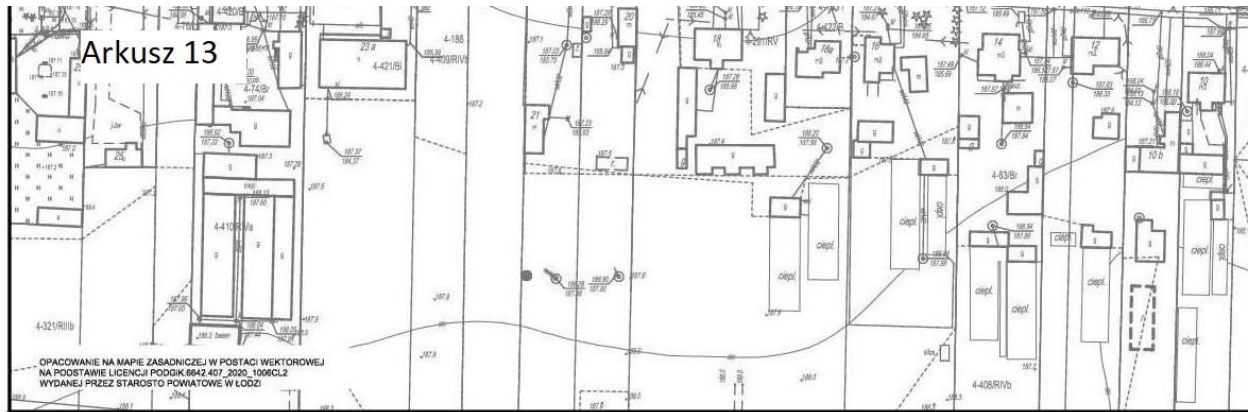






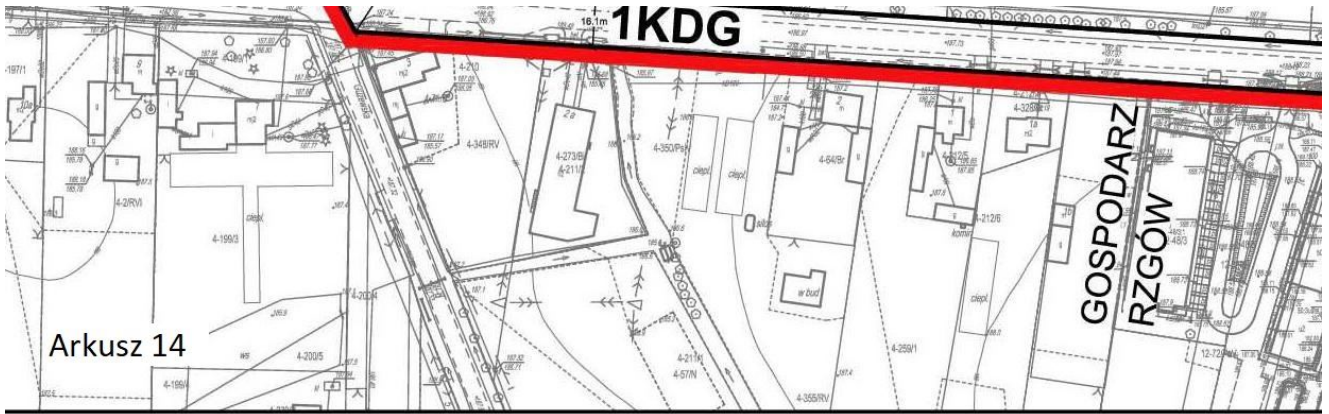






WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI
Z DNIA 22 KWIECZNIA 2020 ROKU W SPRAWIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW





RZENNEGO PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXIII/218/2020 RADY MIEJSKIEJ W RZGÓWIE
 ERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZGÓW 1:10 000

ENDA

MACE OGÓLNE

- GRANICA DOPRACOWANIA
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY RZGÓW
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA RZGÓW
- GRANICE SOŁECTW I OBRĘBÓW
- NAZWA SOŁECTWA
- NUMER OBRĘBU
- GRANICA OBSZARÓW DLA KTÓRYCH OKREŚLONO KIERUNKI ROZWOJU
- OZNACZENIE OBSZARU

**NA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO
TAWOWE ELEMENTY**

- GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "GÓRNEGO NERU" - WZ. PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO
- GRANICA PROJEKTOWANEGO "TUSZYŃSKO-DŁUTOWSKIEGO" OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - WZ. PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO
- GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "GÓRNEGO NERU" - PROPOZYCJA KOREKTA GRANIC
- GRANICA PROJEKTOWANEGO "TUSZYŃSKO-DŁUTOWSKIEGO" OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - PROPOZYCJA KOREKTA GRANIC
- POMNIKI PRZYRODY (LIGZBA POMNIKÓW NA DZIAŁCE EWIDENCYJNEJ)
- RZĘKI, CIEKI, ROWY, ZBIORNIKI WODNE
- GLEBY III, IIIb i IIIc KLASY BONITACYJNEJ
- OBIEKT ZABYTKOWY UMIESZCZONY W REJESTRZE WKZ
- GRANICA STREFY ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE UMIESZCZONE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA PARKU WIEJSKIEGO W GOSPODARZU
- GRANICA KONSERWATORSKIEJ STREFY OCHRONY ZESPÓŁU ARCHITEKTONICZNO-KRAJOBRAZOWEGO W GOSPODARZU - KOREKTA GRANIC
- ISTNIEJĄCY SZPALER DRZEW - do zachowania
- PROJEKTOWANY SZPALER DRZEW
- GRANICE KONSERWATORSKICH STREF OCHRONY UKŁADU ROZPLANDOWANIA
- GRANICE KONSERWATORSKICH STREF OCHRONY EKSPOZYCJI OMIENTARZY - KOREKTA GRANIC
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI MIASTA RZGÓWA - KOREKTA GRANIC
- GRANICE KONSERWATORSKICH STREF OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

INNE UWARUNKOWANIA ISTOTNE DLA ROZWOJU GMINY

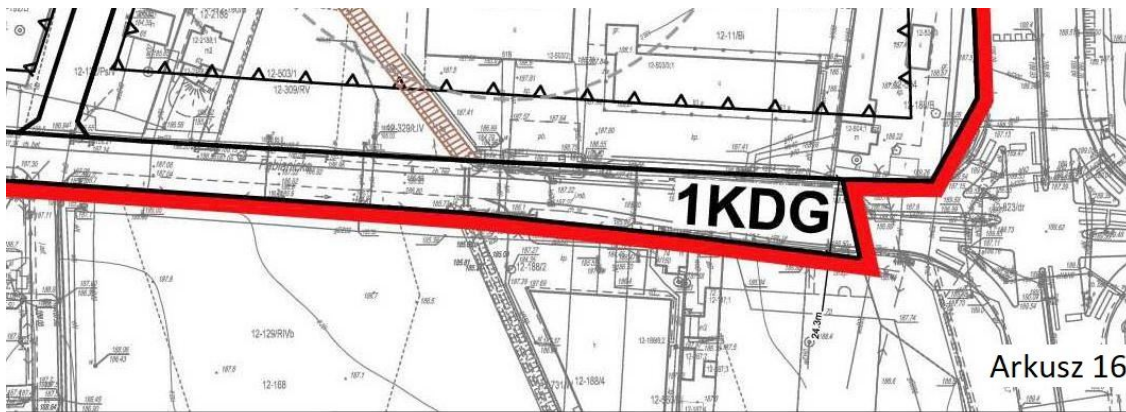
- OBSZAR ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi: niskie - 1% (na 500 lat)
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi średnie - raz na 100 lat
- PROJEKTOWANY ZBIORNIK MAŁEJ RETENCJI o powierzchni powyżej 5ha (wg "Wojewódzkiego programu małej retencji" dla woj. łódzkiego)
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA ZBIORNIKA MAŁEJ RETENCJI o powierzchni do 5ha (wg "Wojewódzkiego programu małej retencji" dla woj. łódzkiego)
- UDOKUMENTOWANE ŻŁOŻA SUROWCÓW NATURALNYCH
- TERENY O MAŁO KORZYSTNYCH I BARDZO NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH GRUNTOWO-WODNYCH (wymagane badanie podłoża przed podjęciem decyzji o lokalizacji obiektów budowlanych)
- TERENY ZMIELICROWANE
- STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD OMIENTARZY (50m)
- TERENY WYMAGAJĄCE ZGODY NA WYLĄCZENIE TERENÓW LEŚNYCH Z PRODUKCJI LEŚNIEJ
- TERENY WYMAGAJĄCE ZGODY NA WYLĄCZENIE TERENÓW ROLNYCH Z PRODUKCJI ROLNEJ

SYSTEM KOMUNIKACYJNY

- A** DROGA KLASY "A" - AUTOSTRADA
- S** DROGA KLASY "S" - EKSPRESOWA
- GPIG** DROGA KLASY "GPIG" - GŁÓWNA PRZYSPIESZONA LUB GŁÓWNA
- GIZ** DROGI KLASY "GIZ" - GŁÓWNE LUB ZBIORCZE
- G** DROGI KLASY "G" - GŁÓWNE
- Z** DROGI KLASY "Z" - ZBIORCZE
- L** DROGI KLASY "L" - LOKALNE
- D** DROGI KLASY "D" - DOJAZDOWE
- DROGI KRAJOWE (DROGA EKSPRESOWA S8 oraz AUTOSTRADA A1)
- DROGI WOJEWÓDZKIE
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- PROJEKTOWANA OBWOJACIA AGLOMERACYJNA PABIANICE-RZGÓW-WSCHODNIE DZIELNICE ŁÓDZI - PRZEBIEG REKOMENDOWANY W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO
- PROJEKTOWANE WAŻNIEJSZE DROGI PUBLICZNE

GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

ODNACZENIE TERENU	PRZEZWAJANIE
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNOK
MW	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELKOP
RmIn	ZABUDOWA ZAGRODOWA ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNOK
Muc	ZABUDOWA BUDOWLANIA WIELKOP
MU	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNOK ZABUDOWA USŁUGOWA
UW	ZABUDOWA USŁUGOWA Z WYKONANIEM PRAC ZABUDOWY WIELKOP
ML	ZABUDOWA REKREACJA INDYWIDUALNA
Uj	TEREN KONCENTRACJI ZABUDOWY I
U	ZABUDOWA USŁUGOWA, w tym wzmocn
UK	ZABUDOWA USŁUGOWA KULTUROREL
US	ZABUDOWA USŁUG SPORTU I REKREAC
UI	ZABUDOWA USŁUG TURYSTYCZNYCH
USIU	ZABUDOWA USŁUG SPORTU I REKREAC
AG	TERENY AKTYWNOŚCI ODPORCZAS
UP	ZABUDOWA USŁUGOWA ZABUDOWA PRODUKCYJNA I
P	ZABUDOWA PRODUKCYJNA, BIAŁY
PG	ZABUDOWA PRODUKCYJNA ROLNICZ
RP	TERENY ROBNICZE
ZD	OGRODY DZIAŁKOWE
ZP	ZIELEN URZĄDZONA - PARKI, SPOR
ZP/WG	ZIELEN URZĄDZONA - PARKI, SPOR
ZP/U	ZIELEN URZĄDZONA - SPOR
ZP/U	ZIELEN URZĄDZONA Z NIEKWIATAMI
ZC	MIENTARZE (ogrodzone)
ZCz	MIENTARZE (nieogrodzone)
ZL	TERENY LASÓW
DL	TERENY ROLNICZE WRAZIE ZE
R	TERENY ROLNICZE
W	WODY POWIERZCHNIOWE
K	OGCISZCZALNIA ŚCIEKÓW



OZNACZENIA INFORMACYJNE

BUDOWY

A ZABUDOWY

OWY

Y ZAGROŻENIA POWODZIĄ - wysokie - 10%

Y ZAGROŻENIA POWODZIĄ - średnie - 1%

MINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

ANEGO DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

IGICZNE AZP 68-52/11

OWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

SKIEJ OCHRONY ZESPOŁU ARCHITEKTONICZNO -
OSPODARZU

NA

CI WODNEJ

UŻYTKOWANIA NAWIETRZNEJ LINII 15kV



GRANICA PROJEKTOWANEGO OCHK "GÓRNEGO NERU"



GRANICA STREFY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA LINII
NAPOWIETRZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCI 15kV



CIĄG PIESZO - ROWEROWY - IDEOGRAM PRZEBIEGU



GRUNTY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA NA
CELE NIEROLNICZE



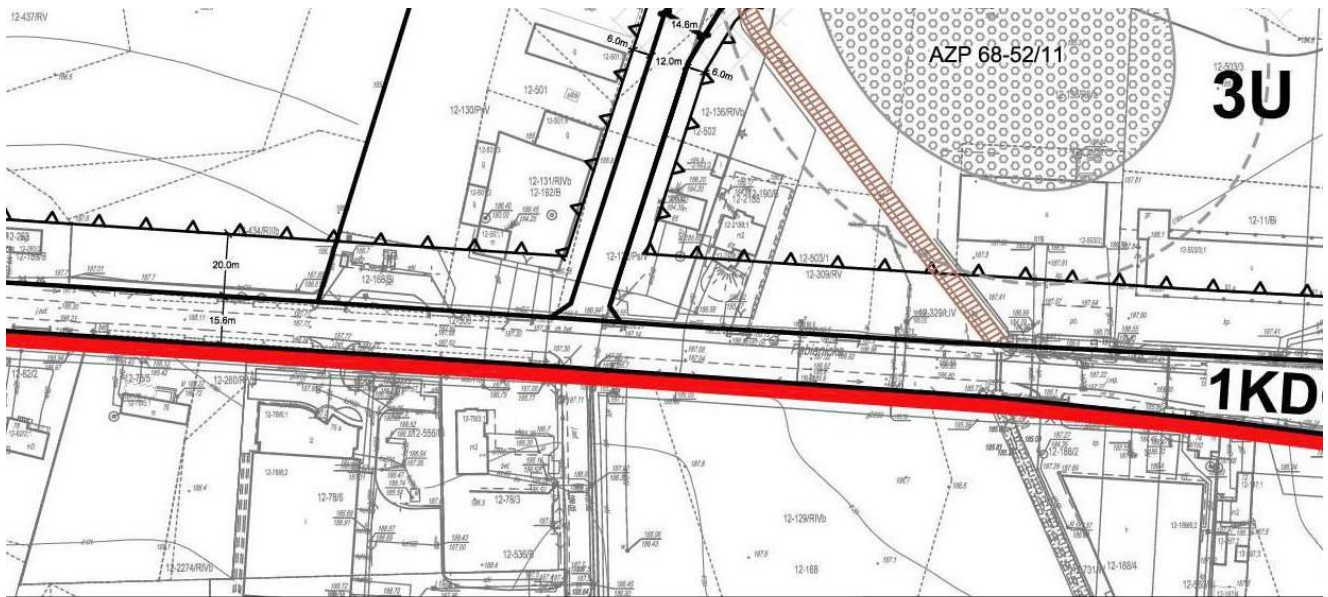
ORIENTACYJNE GRANICE PASÓW DROGOWYCH POZA
GRANICĄ OPRACOWANIA



OBSZAR ZAGROŻENIA POWODZIĄ - niskie - 0,2%



TERENY O MAŁOKORZYSTNYCH I BARDZO NIEKORZYSTNYCH
WARUNKACH GRUNTOWO WODNYCH
(sugerowanie badanie podłoża przed podjęciem decyzji o lokalizacji
objektów budowlanych)



CE

ZEZNACZENIU LUB

SŁUGI

.CJI

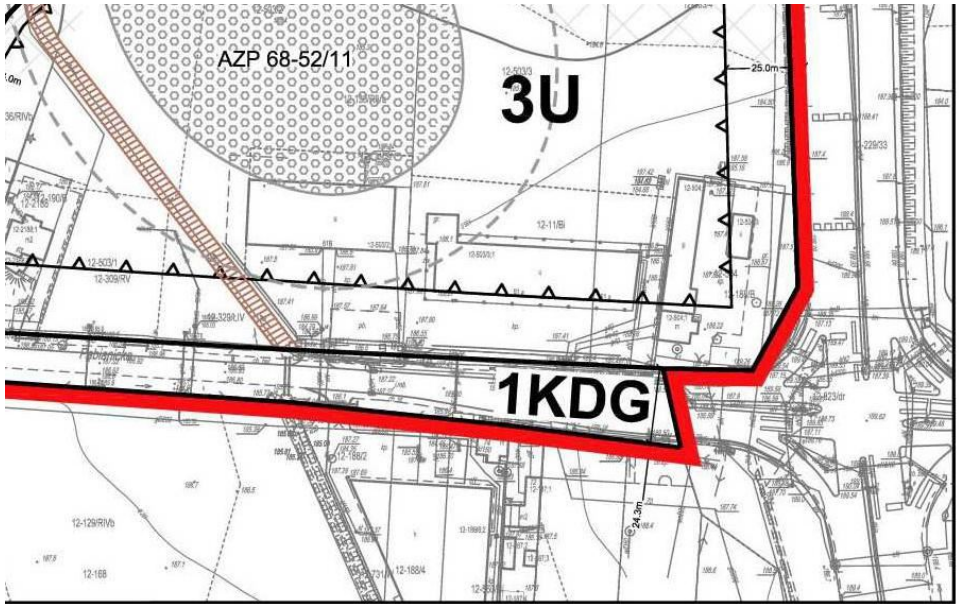
YNOWA

A ŚCIEKÓW

	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	ZMIANA TYPU LINII ZABUDOWY
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - wysokie - 10%
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - średnie - 1%
	OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	GRANICA OBSZARU WPISANEGO DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE AZP 68-52/11
	STREFA OCHRONNA STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
	STREFA KONSERWATORSKIEJ OCHRONY ZESPOŁU ARCHITEKTONICZNO - KRAJOBRAZOWEGO W GOSPODARZU
	DRZEWO OBJETE OCHRONĄ
	POMNIK PRZYRODY
	URZĄDZENIA GOSPODARKI WODNEJ
	STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA NAPIĘTRZNEJ LINII 15kV
	ZIELEŃ IZOLACYJNA

OZNACZENIA IN

	GRANICA PROJEKTOWA
	GRANICA STREFY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA NAPIĘTRZNEJ LINII ŚREDNIEJ
	CIĄG PIESZO - ROWERCY
	GRUNTY WYMAGAJĄCE SPECYJALNEJ OCHRONY
	ORIENTACYJNE GRANICE OPRACOWANIA
	OBSZAR ZAGROŻENIA FALAMI
	TERENY O MAŁOKORZYNYSTYM WŁOŚCIWYM WŁAŚCIWOŚCIACH (sugerowanie badania podłoża przed rozpoczęciem prac budowlanych)



OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICA PROJEKTOWANEGO OCHK "GÓRNEGO NERU"
 - GRANICA STREFY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA LINII
NAPOWIETRZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCI 15kV
 - CIĄG PIESZO - ROWEROWY - IDEOGRAM PRZEBIEGU
 - GRUNTY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA NA
CELE NIEROLNICZE
 - ORIENTACYJNE GRANICE PASÓW DROGOWYCH POZA
GRANICĄ OPRACOWANIA
 - OBSZAR ZAGROŻENIA POWODZIĄ - niskie - 0,2%
 - TERENY O MAŁOKORZYSTNYCH I BARDZO NIEKORZYSTNYCH
WARUNKACH GRUNTOWO WODNYCH
(sugerowanie badanie podłoża przed podjęciem decyzji o lokalizacji
obiektów budowlanych)
- IDZIA - wysokie - 10%
- IDZIA - średnie - 1%
- BYTKÓW
- EWIDENCJI ZABYTKÓW
- IGICZNEGO
- POŁU ARCHITEKTONICZNO -
- POWIETRZNEJ LINII 15kV

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/ /2021
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 24 listopada 2021 r.

**ROZSTRZYGNIECIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG
ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO**

Na podstawie art. 20 ust. 1. ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021r. poz.741 ze zm.) Rada Miejska w Rzgowie stwierdza, że w ustawowym terminie, po wyłożeniu do publicznego wglądu, nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ul. Stawowa, ul. Katowicka, ul. Pabianicka oraz części wsi Gospodarz rejon ul. Cegielniana oraz droga bez nazwy.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM
PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZGÓW INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz.U. z 2021r. poz.741 ze zm.) Rada Miejska w Rzgowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu który częściowo wymaga budowy wyposażenia go w infrastrukturę techniczną. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod tereny m.in.: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wymaga rozbudowy gminnej sieciowej infrastruktury technicznej oraz rozbudowy i budowy dróg publicznych.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan zakłada budowę nowych i rozbudowę istniejących dróg gminnych. Tym samym ich realizacja stanowi obciążenie budżetu gminy wynikających z konieczności nabycia gruntów, budowy oraz utrzymania dróg. Jednocześnie w gestii gminy leży uzbrojenie obszaru objętego planem w infrastrukturę techniczną w niezbędnym zakresie.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi ewentualnymi wykupami terenów prowadzić będą właściwe jednostki gminne.

2. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

3. Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ul. Stawowa, ul. Katowicka, ul. Pabianicka oraz części wsi Gospodarz rejon ul. Cegielniana oraz droga bez nazwy, został sporządzony w wyniku realizacji Uchwały LIII/423/2018 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 6 czerwca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ul. Stawowa, ul. Katowicka, ul. Pabianicka oraz części wsi Gospodarz rejon ul. Cegielniana oraz droga bez nazwy. W trakcie opracowywania projektu planu miejscowego zachowano wymogi proceduralne określone w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

Przyjęte w planie rozstrzygnięcia i rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne są realizacją ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Rzgowa. Wymagania wynikające z powyższego zrealizowano poprzez określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy.

W zakresie zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu terenów najistotniejsze jest wykluczenie działalności rolniczej i ogrodniczej z centralnej części terenu i wprowadzenie tam funkcji usługowej z zachowaniem istniejących walorów przyrodniczych i historycznych oraz funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o niewielkiej intensywności. Plan wprowadza szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów w obszarze zabytkowego majątku Gospodarz, które w założeniu mają połączyć obowiązek przywrócenia pełnej funkcjonalności zabudowy historycznej z możliwością komercyjnego wykorzystania terenu. Ważnym elementem ustaleń planu, decydującym o możliwościach zagospodarowania terenów majątku w Gospodarzu jest zapewnienie możliwości jego obsługi komunikacyjnej.

W zachodniej części terenu wprowadzono możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, zgodnie z kierunkami i wymaganiami w tym zakresie wskazanymi w obowiązującym Studium.

W południowej części terenu, dostępnej z ul. Pabianickiej oraz wzdłuż ul. Stawowej, zmienione ustalenia planu miejscowego rozwijają funkcje terenu umożliwiające prowadzenie działalności gospodarczych, przy czym wprowadzone wskaźniki i parametry zabudowy uatrakcyjniają nieruchomości pod kątem inwestycyjnym.

Wzajemne położenie terenów o różnych funkcjach, ich separacja obszarami zieleni i układem dróg publicznych zapewnia minimalizację potencjalnych konfliktów wynikających z różnych potrzeb ich przyszłych użytkowników.

Zaproponowany układ komunikacyjny dróg publicznych zapewni prawidłowe funkcjonowanie obszaru i pełną możliwość powiązania go z istniejącą siecią dróg. Zrealizowano to poprzez zabezpieczenie terenów niezbędnych na poprawę funkcjonalności skrzyżowania ulic Pabianickiej i Cegielnianej oraz połączenie ulic Stawowej z ul. Pabianicką. Ponadto, wprowadzono także układ drogowy umożliwiający obsługę terenów zabudowy mieszkaniowej.

Przedstawiony projekt planu realizuje w pełni dwa podstawowe postulaty określone w Studium uwarunkowań i kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów:

- ochrona i umożliwienie zagospodarowania terenów majątku „Gospodarz” w sposób atrakcyjny dla mieszkańców i inwestorów,

- wprowadzenie funkcji mieszkaniowej o wysokim standardzie architektoniczno-urbanistycznym, na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo.