



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 27 października 2022 r.

Poz. 5942

UCHWAŁA NR LI/520/2022 RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE

z dnia 21 września 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561), oraz w związku z uchwałą nr VIII/77/2019 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czyżeminek rejon ul. Jeżynowej, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów, przyjętego uchwałą Nr XXIII/218/2020 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 22 kwietnia 2020 roku, Rada Miejska w Rzgowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Zakres obowiązywania planu

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

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

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

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

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czyżeminek rejon ul. Jeżynowej;

- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Rzgowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem cyfrowym i literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe (numer wyróżnia teren spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu, a symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu);
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej;
- 7) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć obiekty użytkowe związane z przeznaczeniem podstawowym terenu a także rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu określone w Rozdziale 4 - ustalenia szczegółowe;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);
- 9) **infrastruktura techniczna** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 10) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków w stosunku do powierzchni tej działki budowlanej;
- 11) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach;
- 13) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą, z której jest obsługiwana działka;
- 14) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
- 15) **budynku wolno stojącym** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 16) **wysokość innych obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu, do najwyższego położonego punktu obiektu.

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 3. 1. W planie określa się:

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

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

3. W planie nie określa się:

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

§ 4. 1. Następujące oznaczenia przedstawione graficznie na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieczynny cmentarz wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 5) granica konserwatorskiej strefy ochrony ekspozycji cmentarza;
- 6) działka, która bez połączenia z działkami sąsiednimi nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej;
- 7) przeznaczenie terenów.

2. Obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych;
- 2) rowy melioracyjne,
- 3) granice stref ochrony sanitarnej od cmentarza o szerokości 50 m i 150 m.

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

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

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

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

Rozdział 3

Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

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

- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi publicznej dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się realizację budynków mieszkalnych, jako wolno stojące;
- 4) dopuszcza się realizację garaży oraz budynków gospodarczych, jako pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynków o funkcji podstawowej lub wolno stojących;
- 5) dopuszcza się realizację nowych budynków inwentarskich w istniejącej zabudowie zagrodowej;
- 6) działka w terenie 1MN, oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym, nie może być zabudowana, jako samodzielna działka budowlana, w jej granicach dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale, pod warunkiem połączenia z działką lub działkami sąsiednimi w celu uzyskania dostępu do drogi publicznej;

- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, określonymi w rozdziale 4, przy czym ograniczenie to nie dotyczy podziału wykonywanego:
 - a) w celu wydzielenia działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, pod warunkiem zachowania ich minimalnej szerokości 6 m,
 - c) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - d) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
 - e) wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 8) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie miejscowym dróg publicznych lub dróg wewnętrznych powiązanych z tymi drogami;
- 9) ustala się następującą geometrię dachów oraz wykończenie i kolorystykę obiektów:
 - a) w budynkach mieszkalnych, usługowych, ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 20° do 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
 - b) w budynkach garażowych, inwentarsko-składowych, gospodarczych i związanych z produkcją rolną ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 15° do 45°; dla altan i wiat geometrii dachów nie określa się,
 - c) w wykończeniu połaci dachowych nakazuje się stosowanie materiałów o fakturze matowej – niepowodującej odbłyśków,
 - d) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
 - e) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni, brązu i szarości,
 - f) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego lub naturalnego koloru materiału, z którego budynek jest wykonany.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zakaz nie dotyczy:
 - a) urządzeń lub zespołu urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych w terenie 1WZ,
 - b) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania enklawy lasu pośród użytków rolnych w terenie 2 MN,
 - c) inwestycji celu publicznego;
- 2) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenia obowiązujących standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się ochronę przed hałasem dla istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §12 ust. 6 i 7;
- 6) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 4,

- c) obowiązek, przy realizacji przedsięwzięć, w których występują zanieczyszczenia stwarzające zagrożenia dla jakości wód powierzchniowych i podziemnych, stosowania rozwiązań ograniczających ich emisję do środowiska,
 - d) zakaz lokalizowania wszelkich powierzchniowych i podziemnych składowisk odpadów;
- 7) ustala się ochronę powierzchni ziemi poprzez:
- a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 8) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej (masztów telefonii komórkowej lub innych obiektów tego typu m.in. wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych), przy czym na terenach o przeznaczeniu dopuszczającym lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych symbolem MN oraz RM dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 9) nakazuje się zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z wartością określoną w ustaleniach szczegółowych dla terenu;
- 10) nakazuje się ogrzewania pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca lub wód geotermalnych a także inne, służące do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne ze źródeł o mocy nieprzekraczającej 100kW, a w przypadku źródeł energii wykorzystującej siłę wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;
- 11) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 12) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakaz podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie.

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

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

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - na obszarze objętym planem znajdują się obszary przestrzeni publicznej - ogólnodostępne tereny służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, są to tereny:

- 1) teren, na którym zlokalizowana jest świetlica wiejska – część terenu 1US;
- 2) tereny dróg publicznych.

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

- 1) ustala się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej mogących stanowić przeszkodę lotniczą w rozumieniu przepisów odrębnych, należy dokonać odpowiednich uzgodnień i zgłoszeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 2) wskazuje się granice stref ochrony sanitarnej od nieczynnego cmentarza ewangelickiego (1ZCz) o szerokości 50 m i 150 m zgodnie z rysunkiem planu; zagospodarowanie terenu w strefach zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

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

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

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

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

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

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

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

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych przez infiltrację powierzchniową i podziemną: do ziemi – na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lokalnych zbiorników retencyjnych – z odprowadzeniem nadmiaru do rowów melioracyjnych; dopuszcza się inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;

- 2) ustala się obowiązek kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki budowlanej.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

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

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

- 1) stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii i paliw zapewniających spełnienie standardów emisyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się stosowanie do tych celów odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

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

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

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

- 1) tereny dróg publicznych lokalnych (1KDL i 2KDL);
- 2) teren drogi publicznej dojazdowej (1KDD);
- 3) teren ciągu pieszo – jezdni publicznej (1KDP).

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

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

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

- 1) dla budynków mieszkalnych – minimum 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla obiektów usługowych – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal, w tym minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Rozdział 4 Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

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

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

1. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują zasady określone w §5, a ponadto ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki 1500 m².

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

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

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

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych – 10 m,
- b) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz wiat i altan – 8 m,
- c) ustala się maksymalną wysokość budynków inwentarsko-składowych – 12 m (w istniejącej zabudowie zagrodowej),
- d) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną (w istniejącej zabudowie zagrodowej), w tym silosów oraz infrastrukturą techniczną – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni tej działki;

3) ustala się minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,6.

4. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – nie ustala się.

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

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

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

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

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 25 m;
- 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być nachylone w stosunku do pasa drogowego, pod kątem 90° z tolerancją do 10°.

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

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL oraz drogi gminnej Nr 106409E klasy „L” – lokalna, znajdującej się poza obszarem planu; , na zasadach określonych w przepisach odrębnych w tym z zakresu dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych powiązanych z drogami publicznymi;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 4.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz wiat i altan – 8 m,
 - c) ustala się maksymalną wysokość budynków inwentarsko-składowych – 12 m,
 - d) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną, w tym silosów oraz infrastrukturą techniczną – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,5.

5. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – nie ustala się. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują zasady określone w § 9.

6. W zakresie **obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują zasady określone w §10, a ponadto w przypadku przebudowy rowu melioracyjnego, budynki należy lokalizować minimum 5 m od granicy rowu.

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

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi gminnej Nr 106409E klasy „L” – lokalna, znajdującej się poza obszarem planu;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 4.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji, inne usługi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia usługowe inne niż publiczne, budynki gospodarcze, garaże, obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** obowiązują zasady określone w §5, a ponadto ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki 1500 m².

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

- 1) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 40% powierzchni działki budowlanej.

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

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych – 12 m,
- b) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
- c) ustala się maksymalną wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 50% powierzchni tej działki;

3) ustala się minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,8.

5. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - nie ustala się.

6. W zakresie wymagań wynikających z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** obowiązują zasady określone w § 8.

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

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

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

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 25 m;
- 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być nachylone w stosunku do pasa drogowego, pod kątem 90° z tolerancją do 10°.

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

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej – drogi gminnej Nr 106409E klasy „L” – lokalna, znajdującej się poza obszarem planu;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 4.

12. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – sieci, urządzenia, obiekty i budynki infrastruktury technicznej wodociągowej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej innej niż wodociągowa.

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

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

- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na 10%.

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

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków infrastruktury technicznej wodociągowej– 12 m,
 - b) nie ustala się maksymalnej wysokości innych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, gdyż będą one realizowane w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 80% powierzchni tej działki;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,6.

5. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - nie ustala się.

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

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

8. W zakresie **obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują zasady określone w §10, a ponadto ustala się:

- 1) w granicach terenu 1WZ wyznaczono na rysunku planu strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych, w obrębie której obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

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

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

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD, na zasadach określonych w przepisach odrębnych w tym z zakresu dróg publicznych oraz z drogi gminnej Nr 106409E klasy „L” – lokalna, znajdującej się poza obszarem planu;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie w ustaleniami zawartymi w §13 ust. 4.

12. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZCz**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren nieczynnego cmentarza ewangelickiego;

- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.
 2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) zakaz pochówków.
 3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują zasady określone w §6, a ponadto:
 - 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 85% powierzchni działki budowlanej.
 4. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** – nie ustala się.
 5. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** obowiązują zasady określone w §7 pkt.1.
 6. W zakresie wymagań wynikających z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – nie ustala się.
 7. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują zasady określone w § 9.
 8. W zakresie **obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują zasady określone w §10.
 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków **scalania i podziałów** – nie ustala się.
 10. W zakresie **wyposażenia w infrastrukturę techniczną** obowiązują zasady określone w §12.
 11. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** terenów obowiązują zasady określone w §13, a ponadto:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenu ciągu pieszo – jezdni oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDP;
 - 2) zakazuje się wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu 1ZCz.
 12. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
 2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** obowiązują zasady określone w §5.
 3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują zasady określone w §6.
 4. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** ustala się zakaz lokalizowania zabudowy za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej podziemnej.
 5. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – obowiązują zasady określone w §7 pkt. 2.
 6. W zakresie wymagań wynikających z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – nie ustala się.
 7. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują zasady określone w §9.
 8. W zakresie **obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują zasady określone w §10.
 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków **scalania i podziałów** – nie ustala się.
 10. W zakresie **wyposażenia w infrastrukturę techniczną** obowiązują zasady określone w §12.

11. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują zasady określone w §13, a ponadto ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych powiązanych z drogami publicznymi.

12. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji

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

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

1) wyznacza się tereny dróg publicznych:

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

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

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

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

b) dla części drogi gminnej **2KDL** – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla części drogi gminnej **1KDD** – od 3,3 m do 8,0 m, z narożnymi ścięciami w rejonie skrzyżowania 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

3. Dla obsługi ruchu pieszo – jezdno ustala się przebieg ciągu pieszo – jezdno publicznego **1KDP** – o szerokości w liniach rozgraniczających od 3,9 m do 4,0 m – w granicach działki nr 32 obr.3, przeznaczonej pod ten ciąg.

Rozdział 6

Ustalenia końcowe

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rzgowie

Radosław Pełka



MIEJSCOWOŚĆ rejon ul.

SKALA OPRACOWANIA 1 : 100 000



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
GMINY RZGÓW 1:10 000

--- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU

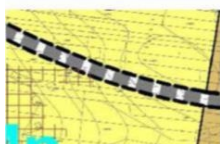


OWY PLAN ZAGO Jeżynowej

000



WANIA PRZESTRZENNEGO



A PRZESTRZENNE

LEGENDA

OZNACZENIA OBOV

	GRANICE OBS MIEJSCOWEG
	LINIE ROZGR LUB RÓŻNYCH
	NIEPRZEKRAC
	NIECZYNNY CI
	GRANICA KON
	DZIAŁKA, KTÓ STANOWIĆ SA

EGO DLA CZĘŚCI

OWIAZUJĄCE

BSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI
EGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
RANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
CH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

ACZALNE LINIE ZABUDOWY

CMENTARZ WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW

ONSERWATORSKIEJ STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI CMENTARZA
ÓRA BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKAMI SĄSIEDNIMI NIE MOŻE
SAMODZIELNEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ

I MIEJSCOWOŚĆ

PRZEZNACZENIE TERENÓW

1MN
2MN

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNO

1RM

TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANIACH I OGRODNICZYCH

1US

TEREN SPORTU I REKREACJI

1ZCz

TEREN NIECZYNNEGO CMENTARZA EWANGELICZNEGO

ZA

1WZ

TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WC

1R

TEREN ROLNICZY

1KDL
2KDL

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ

SI CZYŻEMINEK

IORODZINNEJ

ODARSTWACH
H

ELICKIEGO

WODOCIĄGOWEJ

.NEJ



LEGENDA

INFORMACJE OGÓLNE

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY RZGÓW
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA RZGÓW
- GRANICE SOLECTW I OBRĘBÓW

PRAWDA

10

- NAZWA SOLECTWA
- NUMER OBRĘBU
- GRANICA OBSZARÓW DLA KTÓRYCH OKREŚLONO KIERUNKI ROZWOJU
- 1MU** OZNACZENIE OBSZARU

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO - PODSTAWOWE ELEMENTY

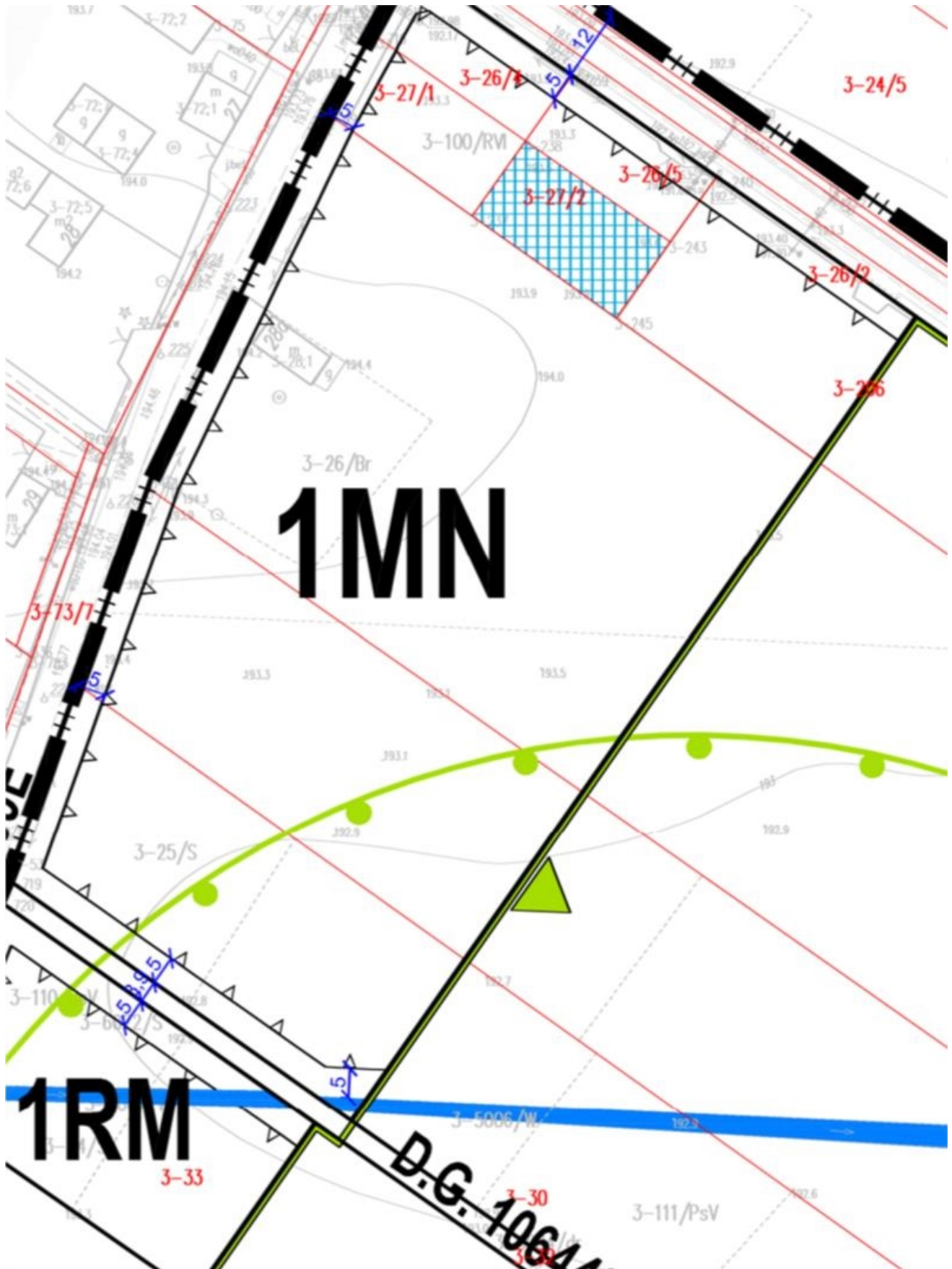
- GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "GÓRNEGO NERLU" - WG PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO
- GRANICA PROJEKTOWANEGO "TUSZYŃSKO-DŁUTOWSKIEGO" OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - WG PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO
- GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "GÓRNEGO NERLU" - PROPONOWANA KOREKTA GRANIC
- GRANICA PROJEKTOWANEGO "TUSZYŃSKO-DŁUTOWSKIEGO" OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - PROPONOWANA KOREKTA GRANIC
- POMNIKI PRZYRODY (LICZBA POMNIKÓW NA DZIAŁCE EWIDENCYJNEJ)

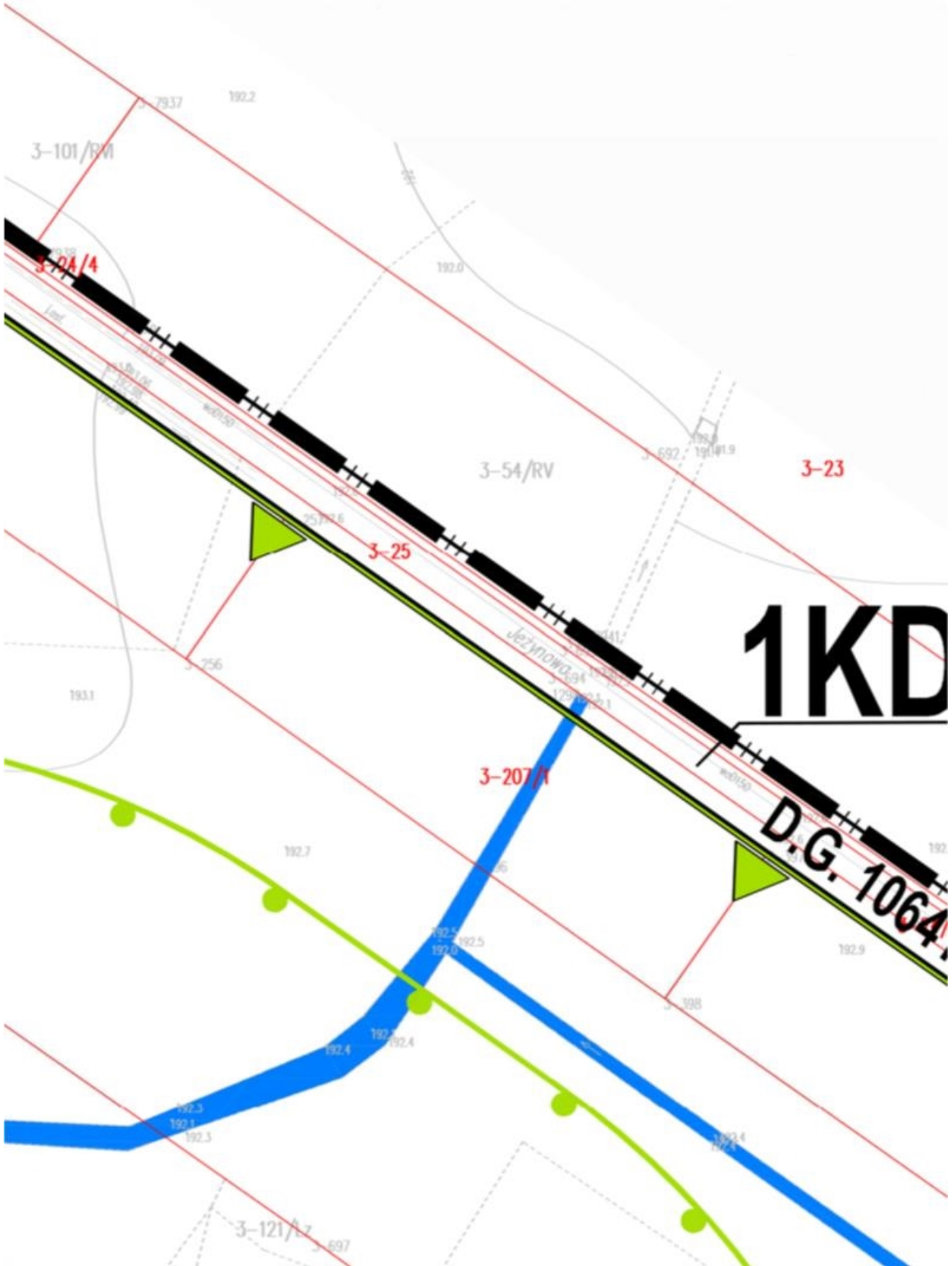
SYSTEM KOMUNIKACJI

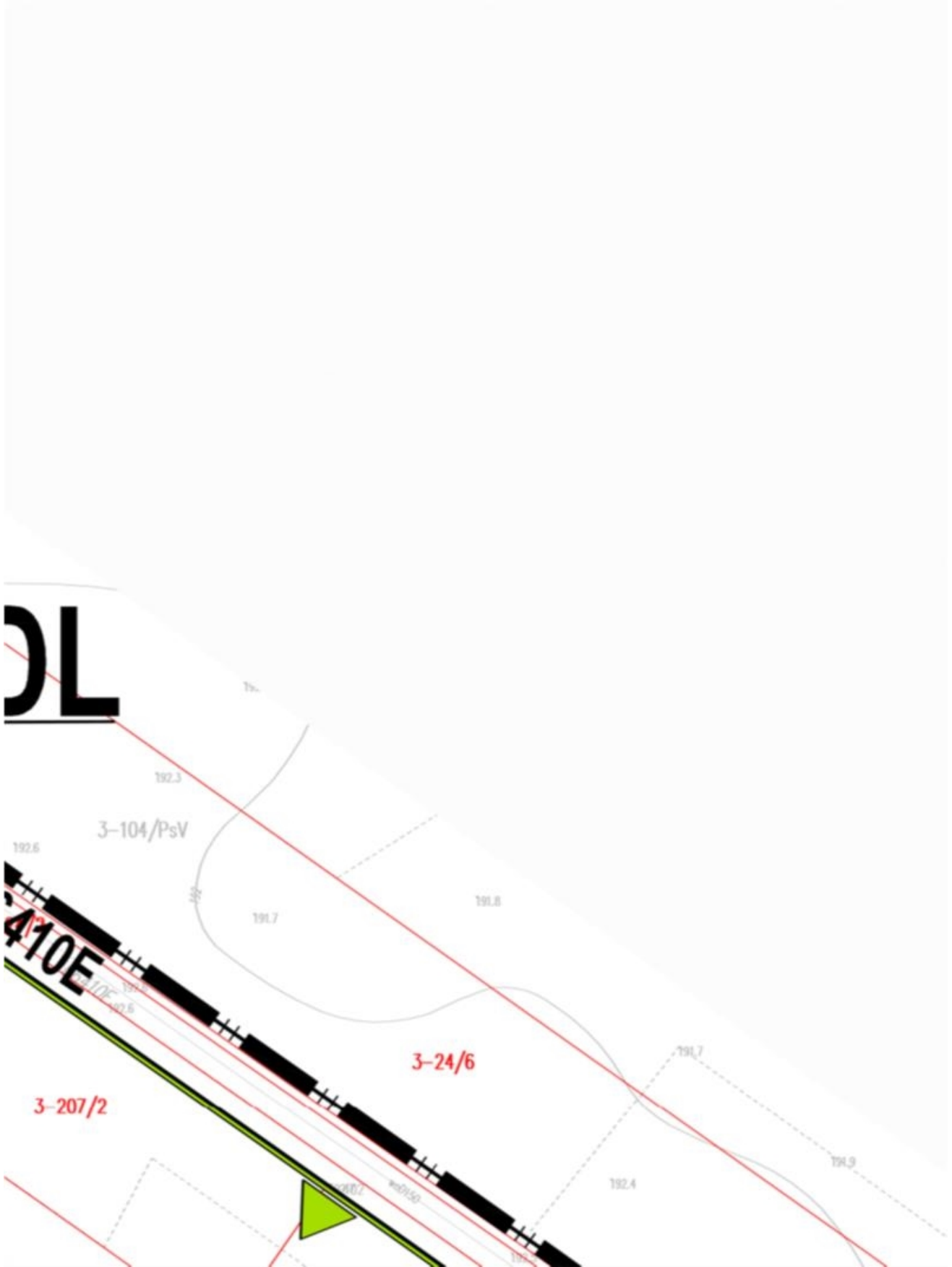
- A** DROGA KLASY "A" - I
- S** DROGA KLASY "S" - I
- GP/G** DROGA KLASY "GPX"
- G/Z** DROGI KLASY "GZ"
- G** DROGI KLASY "G" - C
- Z** DROGI KLASY "Z" - Z
- L** DROGI KLASY "L" - L
- D** DROGI KLASY "D" - C
- A1|S8|DK91** DROGI KRAJOWE (D)
- D.W.714** DROGI WOJEWÓDZKIE
- D.P.2043E** DROGI POWATOWE
- D.G.106410E** DROGI GMINNE
- II|III|I** PROJEKTOWANA CIĘŻAROWOŚĆ - PRZEBIEG REKOM WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO
- II|III|I** PROJEKTOWANE W






INFRASTRUKTURA TI - ELEMENTY WARUNKÓW

- LINIA NAPIĘTIOWA
- LINIA NAPIĘTIOWA
- PROJEKTOWANY KANALIZACJA


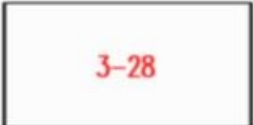








	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOW
	TEREN CIĄGU PIESZO - JEZDNEGO PUBLICZNI
OBIEKTY I TERENY PODLEGAJĄCE OCHR	
NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCI	
	STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA W
	ROWY MELIORACYJNE
	GRANICE STREF OCHRONY SANITARNEJ OD C

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICE WŁASNOŚCI
	NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI Z NUMEREM C
	WYMIARY PODANE W METRACH
	

OWEJ

NEGO


RONIE

CH

WÓD PODZIEMNYCH

CMENTARZA O SZEROKOŚCI 50 M I 150 M

OBREBU

-  PLANIMETRIJNY PRZECHÓD (UKŁAD PRZECHÓDÓW NA ODCIEGACH ENERGETYCZNYCH)
-  RZĘKI, CIEKI, ROWY, ZBIORNIKI WODNE
-  GLEBY II, IIIa i IIIb 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 ROZPLANOWANIA
-  GRANICE KONSERWATORSKICH STREF OCHRONY EKSPOZYCJI CMENARZY - KOREKTA GRANIC
-  STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI MIASTA RZGOWIA - KOREKTA GRANIC
-  GRANICE KONSERWATORSKICH STREF OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH




-  PROJEKTOWANA RP
-  RADIOLINIA ZE STRE
-  TRANZYTOWA MAGI
-  WODOCIĄGI PRZESY
-  GAZOCIĄGI WYSOKIE I STACJA REDUKCJI

1
3-9






LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM 2019 R.

-  GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM 2019 R.
-  ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROJEKTOWANEJ PRZEBUDOWY GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA ZE STREFA KONTROLOWANĄ (8 m - po 4,0 m od osi przewodu)
-  ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA ZE STREFA KONTROLOWANĄ - DO PRZEBUDOWY (po realizacji) przebudowy gazociągu strefa kontrolowana przestaje obowiązywać)

LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR XXIII/218/2020 RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE Z DNIA 22 KWIECZNIA 2020 ROKU

-  GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM
-  ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROJEKTOWANEGO GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA ZE STREFA KONTROLOWANĄ (8 m - po 4,0 m od osi przewodu)
-  GRANICA KONSERWATORSKIEJ STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI CMENARZA

INNE UWARUNKOWANIA ISTOTNE DLA ROZWOJU GMINY

-  OBSZAR ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi niskie - raz na 500 lat
-  GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi średnie - raz na 100 lat
-  OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wysokie - raz na 10 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)

OZNACZENIE TERENU	
MN	ZAK
MW	ZAK
RMn	ZAK ZAK
MUc	ZAK WYŁ WYŁ
MU	ZAK ZAK WYŁ
UM	ZAK ZAK WYŁ
ML	ZAK
Up	TER ZAK
U	ZAK
UK	ZAK
US	ZAK
Ut	ZAK
USU	ZAK ZAK WYŁ
AG	TER
UP	ZAK ZAK WYŁ
P	ZAK
RP	ZAK
PG	TER
ZD	OG
ZP	ZIE
ZP/WG	ZIE ULR
ZP/Ut	ZIE USA
ZP	ZIE

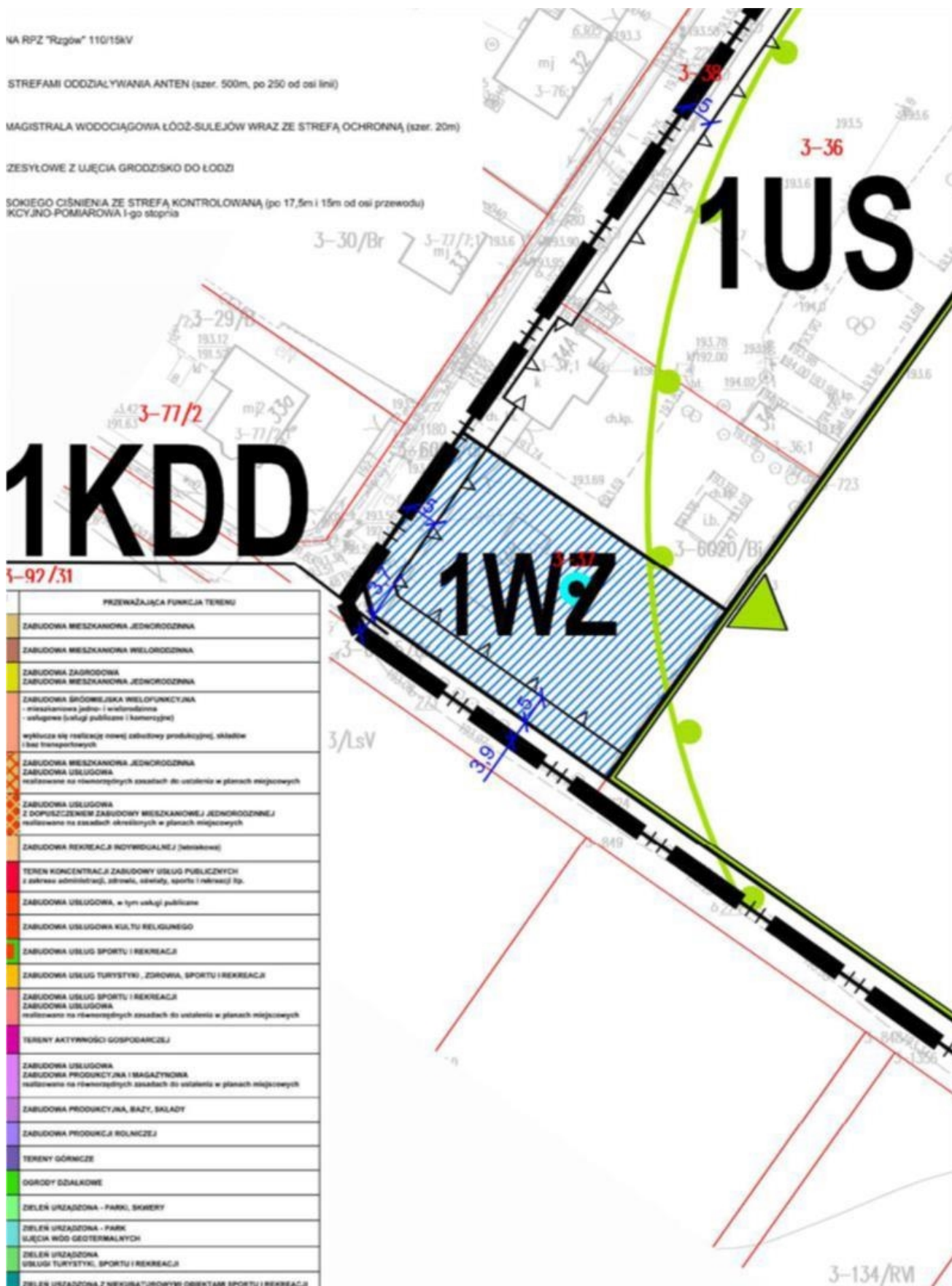
NA RPZ "Rzgów" 110/15AV

STREFAMI ODDZIAŁYWANIA ANTEN (szer. 500m, po 250 od osi linii)

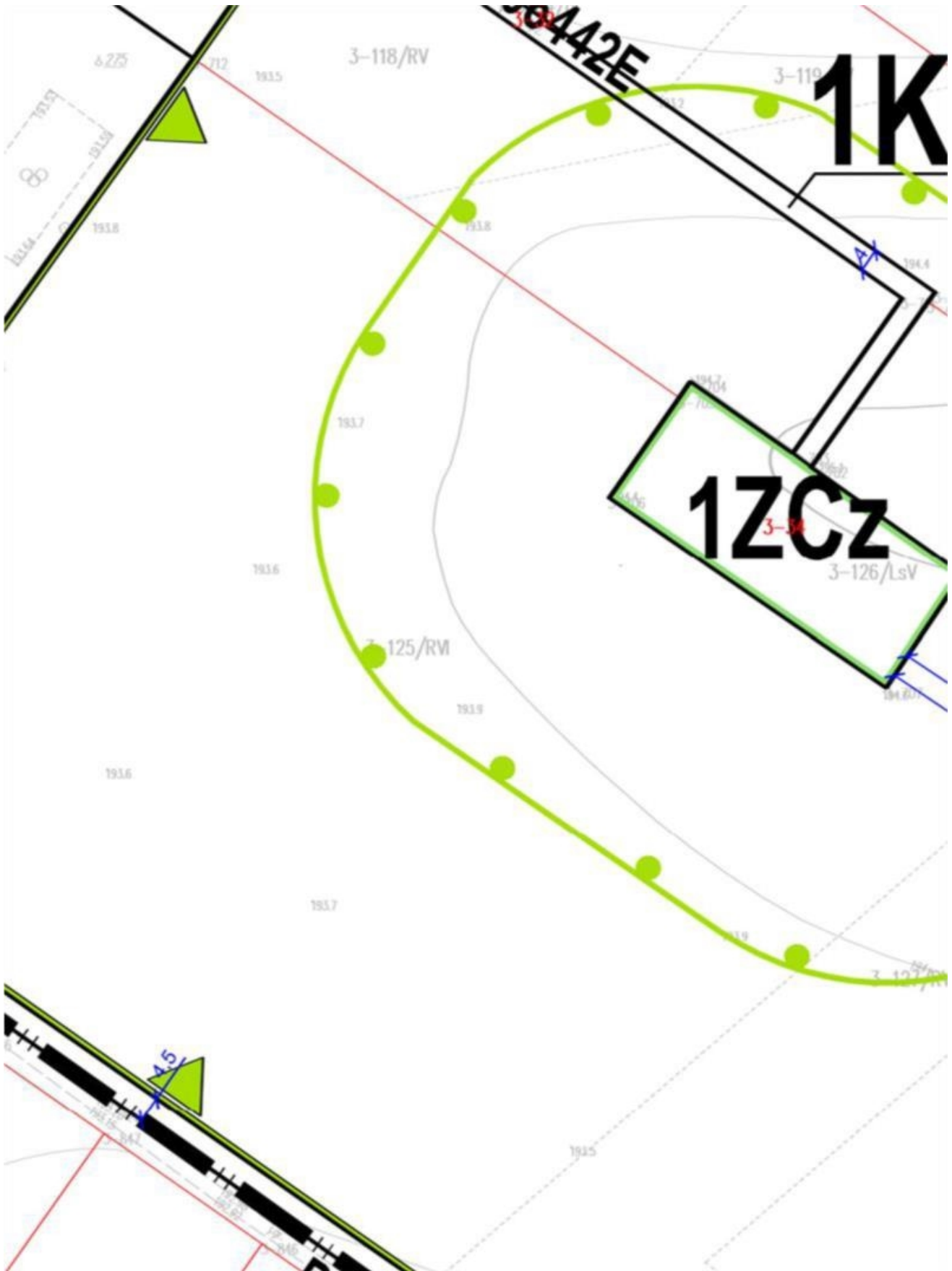
MAGISTRAŁA WODOCIĄGOWA ŁÓDŹ-SULEJÓW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ (szer. 20m)

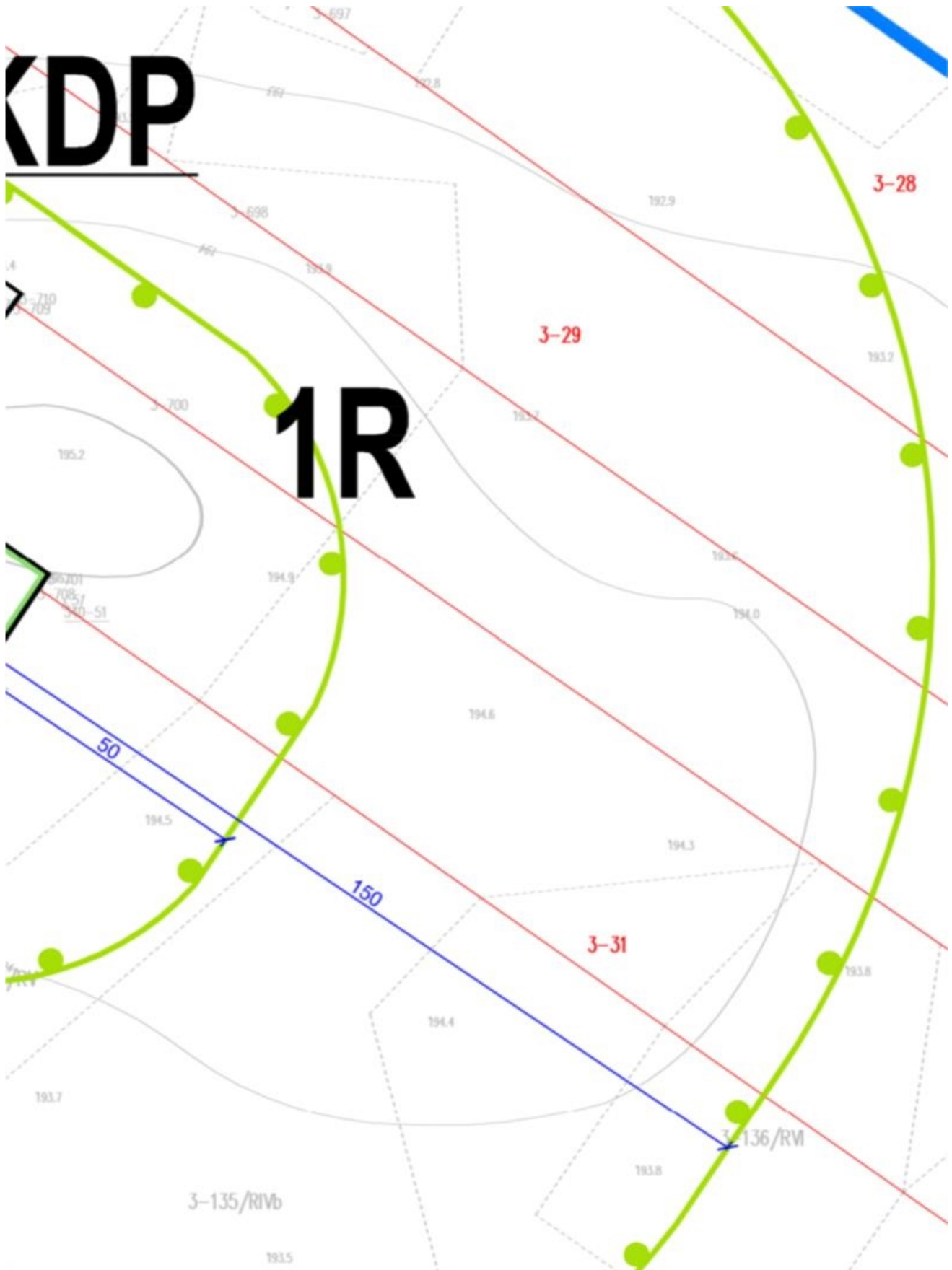
ZESZYŁOWE Z UJĘCIA GRODZISKO DO ŁODZI

SKOKEGO CIŚNIENIA ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ (po 17,5m i 15m od osi przewodu)
KCYJNO POMIAROWA I-go stopnia

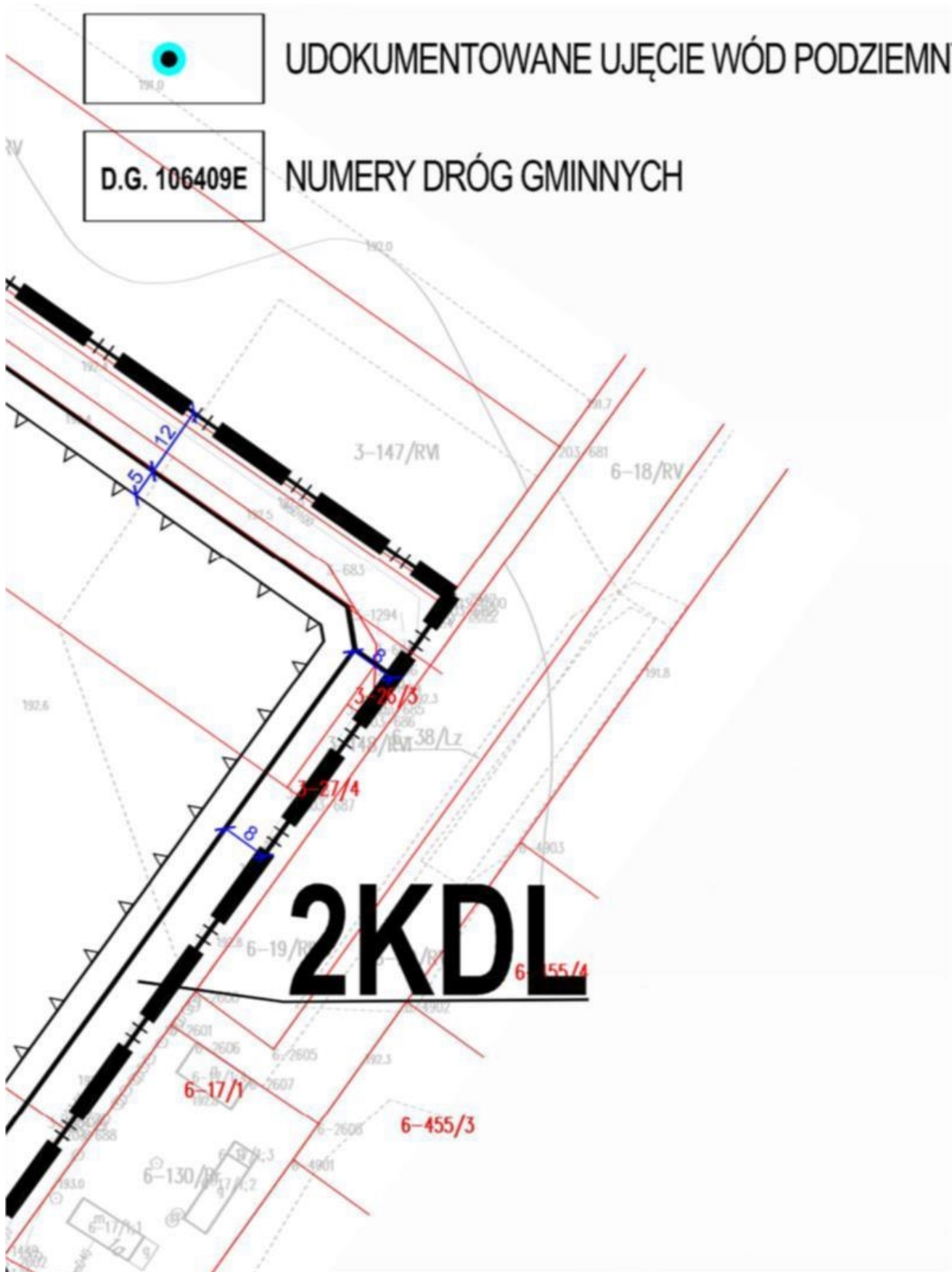


PRZEZNAJĄCA FUNKCJA TERENU	
[Yellow]	ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA
[Brown]	ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA
[Light Green]	ZABUDOWA ZAGRODOWA ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA
[Orange]	ZABUDOWA SPÓWIELSKA WIELOFUNKCYJNA - mieszkalna (jedno- i wielorodzinna) - usługowa (usługi publiczne i komercyjne) wylizna się realizacji nowej zabudowy produkcyjnej, składów i baz transportowych
[Dark Orange]	ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA ZABUDOWA USŁUGOWA realizowane na równorzędnych zasadach do ustalenia w planach miejscowych
[Light Blue]	ZABUDOWA USŁUGOWA Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ realizowane na zasadach określonych w planach miejscowych
[Light Green]	ZABUDOWA REKREACJA INDYWIDUALNEJ (wielokami)
[Red]	TEREN KONCENTRACJI ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH i ekspansji administracji, służby zdrowia, sportu i rekreacji itp.
[Orange]	ZABUDOWA USŁUGOWA, w tym usługi publiczne
[Light Blue]	ZABUDOWA USŁUGOWA KULTU RELIGIJNEGO
[Light Green]	ZABUDOWA USŁUG SPORTU I REKREACJI
[Yellow]	ZABUDOWA USŁUG TURYSTYKI, ZDROWIA, SPORTU I REKREACJI
[Light Blue]	ZABUDOWA USŁUG SPORTU I REKREACJI ZABUDOWA USŁUGOWA realizowane na równorzędnych zasadach do ustalenia w planach miejscowych
[Light Green]	TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCHEJ
[Light Blue]	ZABUDOWA USŁUGOWA ZABUDOWA PRODUKCYJNA I MAGAZYNOWA realizowane na równorzędnych zasadach do ustalenia w planach miejscowych
[Light Blue]	ZABUDOWA PRODUKCYJNA, BAZY, SKŁADY
[Light Blue]	ZABUDOWA PRODUKCJA ROLNICZEJ
[Light Blue]	TERENY GÓRNICZE
[Light Green]	OGRODY DZIAŁKOWE
[Light Green]	DELEN URZĄDZONA - PARKI, SKWERY
[Light Green]	DELEN URZĄDZONA - PARK SŁĘCJA WÓD GEOTERMALNYCH
[Light Green]	DELEN URZĄDZONA USŁUGI TURYSTYKI, SPORTU I REKREACJI
[Light Green]	DELEN URZĄDZONA Z NEKUBATUROWYMI OBIEKTAMI SPORTU I REKREACJI














INYCH

-  ORIENTACYJNA LOKALIZACJA ZBIORNIKA MAŁEJ RETENCJI o powierzchni do 5ha (wg "Wojewódzkiego programu małej retencji" dla woj. łódzkiego)
-  UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA SUROWCÓW NATURALNYCH
-  TERENY O MAŁO KORZYSTNYCH I BARDZO NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH GRUNTOWO-WODNYCH (wymagane badanie podłoża przed podjęciem decyzji o lokalizacji obiektów budowlanych)
-  TERENY ZMELIOROWANE
-  STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZY (50m)
-  TERENY WYMAGAJĄCE ZGODY NA WYLĄCZENIE TERENÓW LEŚNYCH Z PRODUKCJI LEŚNEJ
-  TERENY WYMAGAJĄCE ZGODY NA WYLĄCZENIE TERENÓW ROLNYCH Z PRODUKCJI ROLNEJ
-  TERENY W KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ MOŻLIWOŚĆ LOKALIZACJI FARM FOTOWOLTANICZNYCH O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW (wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu)
-  GRANICA ZASIĘGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH WYSOKOŚĆ ZABUDOWY I OBIEKTÓW NATURALNYCH W REJONIE PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ (EPLL) IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA
-  STREFA Z POWIERZCHNIAMI OGRANICZAJĄCYMI WYSOKOŚĆ ZABUDOWY I OBIEKTÓW NATURALNYCH W REJONIE PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ (EPLL) IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA

ZP ₁	USB
ZP ₂	ZNB
ZC	CM
ZC ₂	CM
ZL	TER
ZL ₂	TER
R	TER
W	WO
K	OC
WZ	ST
E	TER
G	TER
	NO
	PH
	ST
	ST
	PH

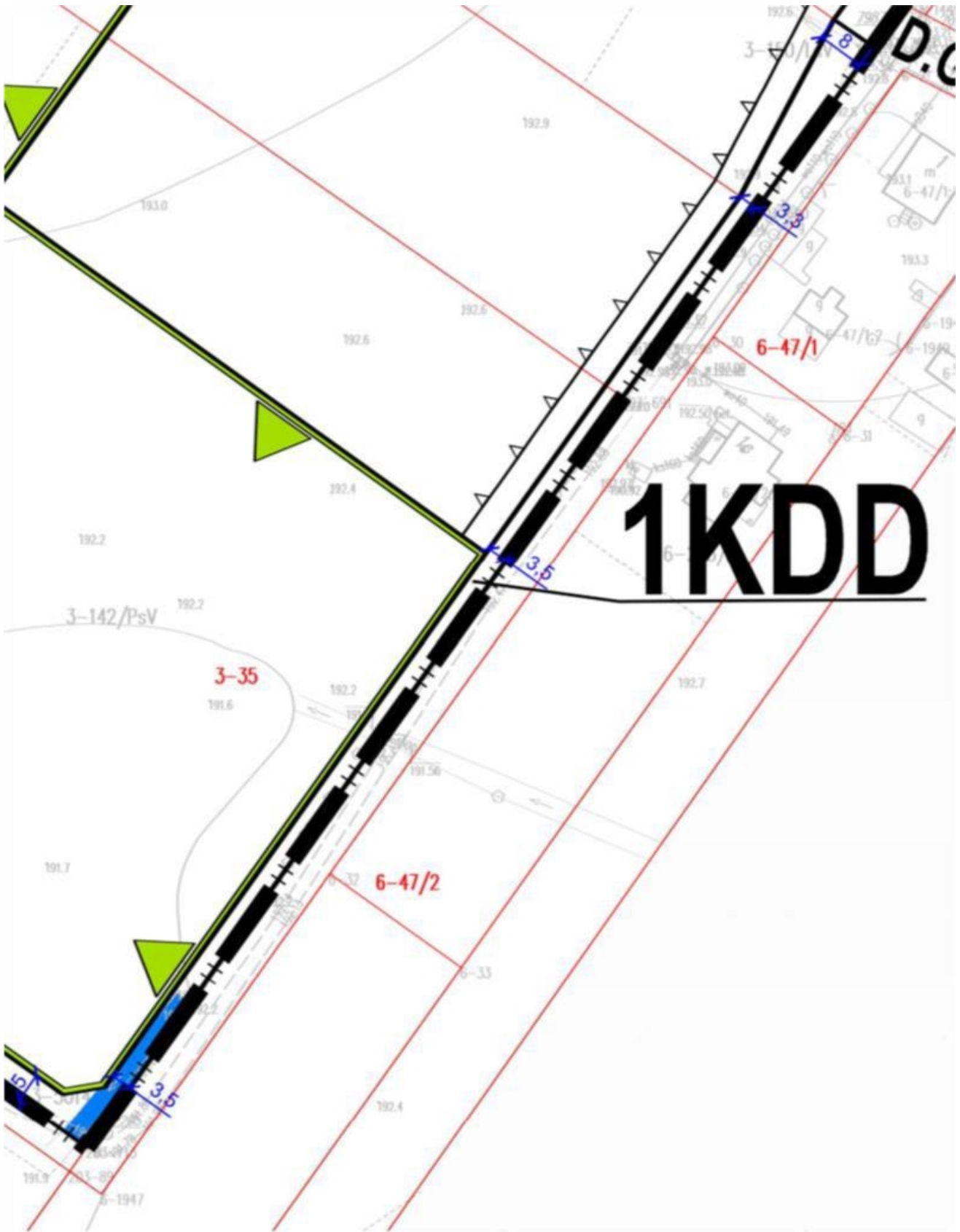


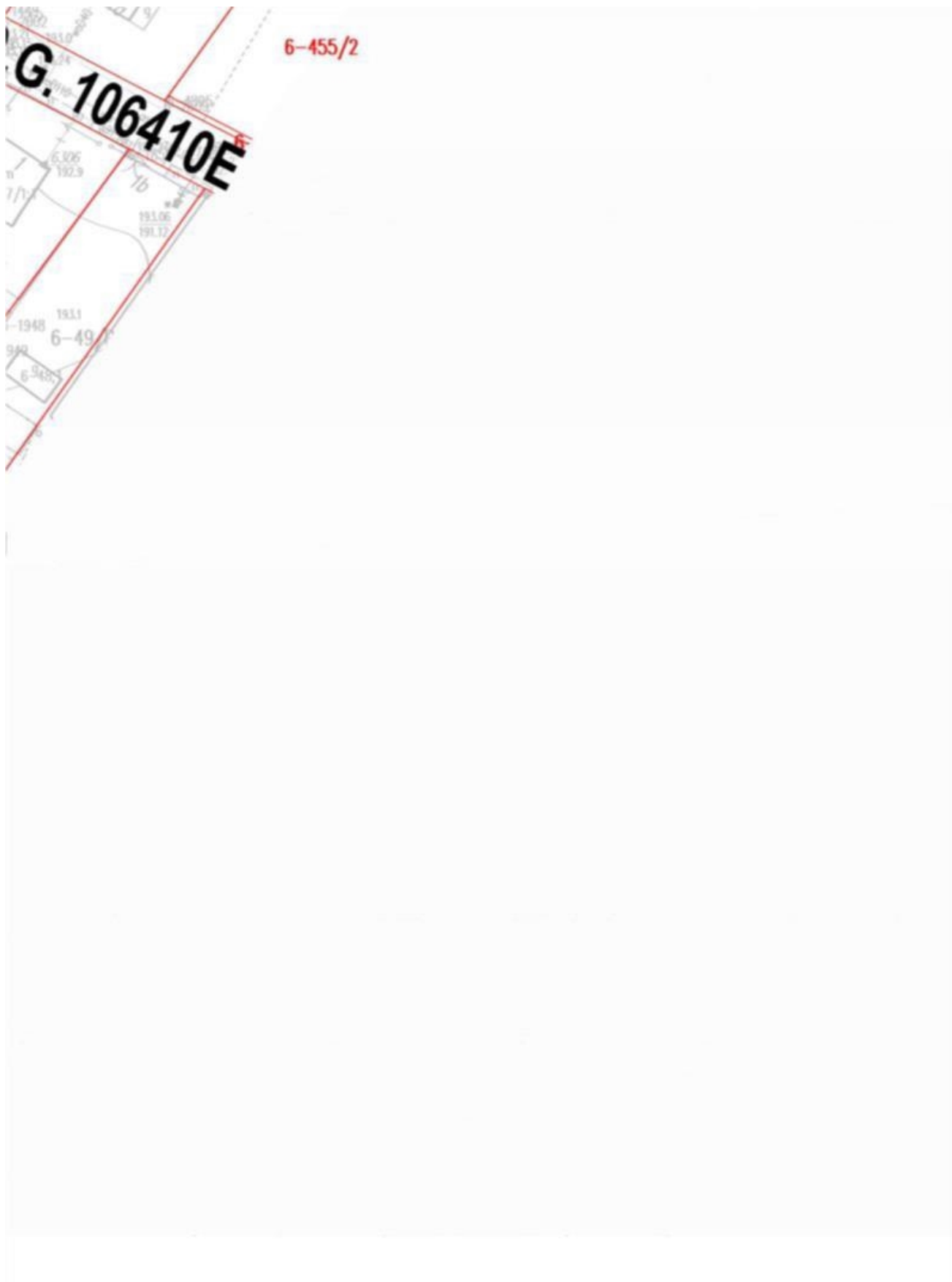
PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
TERESA BRZozowska
 93-120 Łódź, Przybyszewskiego 176/178 tel. 602 503 120, 42 250 26 70

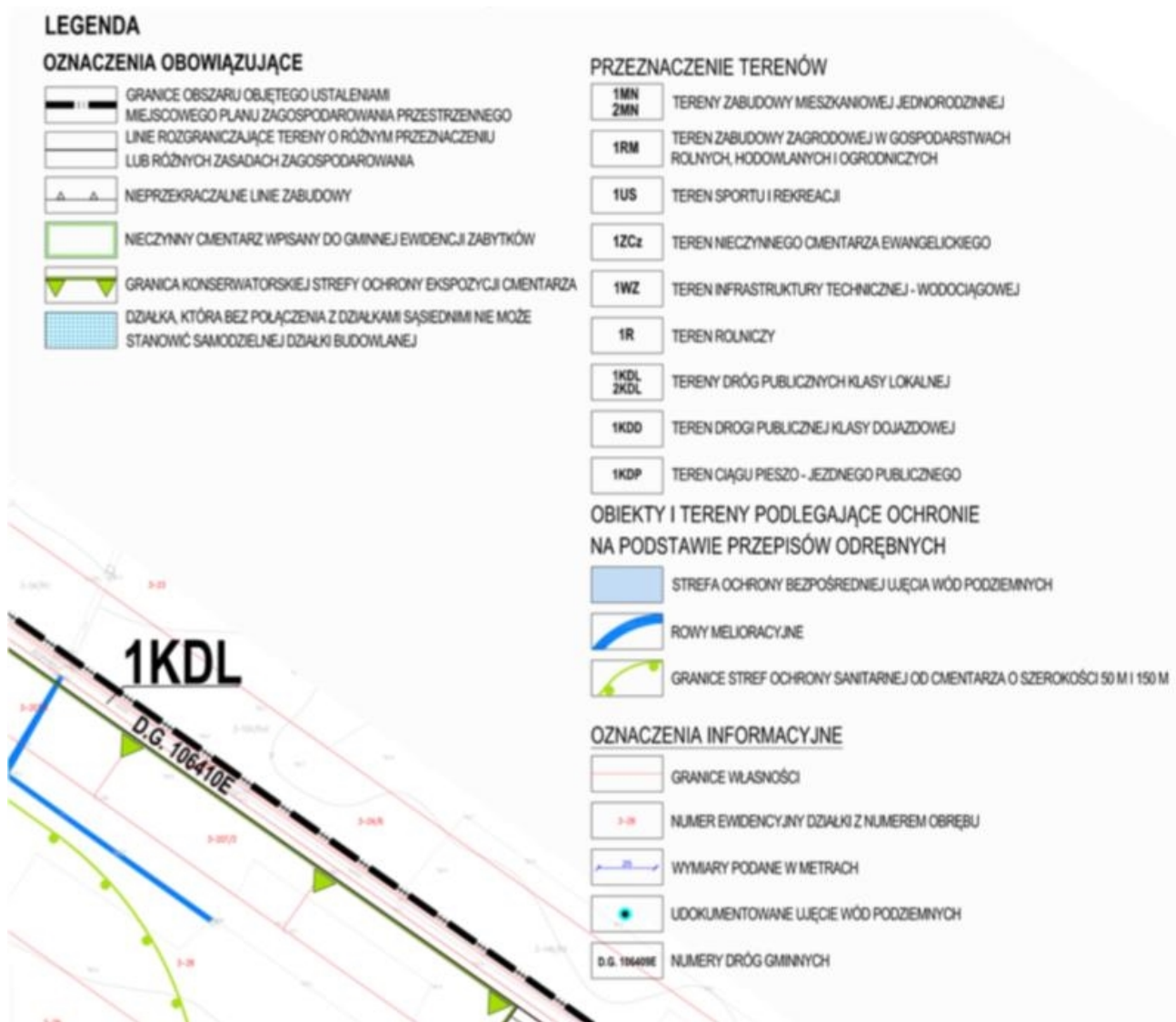
USŁUGI TURYSTYKI, SPORTU I REKREACJI
ZBIERAK URZĄDZONA Z NIEKUBA TURYSTYKI I REKREACJI
CWENTARZE (zajmowe)
CWENTARZE (niezajmowe)
TERENY LASÓW
TERENY ROLNICZE WSKAZANE DO DOLESIEŃ
TERENY ROLNICZE
WODY POWIERZCHNIOWE
OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
STACJE WODOCIĄGOWE I ŹRĘDŁA WODY
TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
TEREN URZĄDZEŃ GAZOWYCH
ROZMIESZCZENIE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY powyżej 2000m ²
PRZESTRZENIE PUBLICZNE
STREFA WIZUALNEJ DOMINACJI PRZESTRZENNEJ
STREFA "WIRANY WIAZDOWE" DO MIASTA
PRZESTRZENIA DOMINANTA WYSOKOŚCIOWA

3-134/RM









Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/520/2022
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 21 września 2022 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Rzgowie stwierdza że, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla **części miejscowości Czyżeminek rejon ul. Jeżynowej**, przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

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

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

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

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

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

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

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rzgowie

Radosław Pełka

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/520/2022

Rady Miejskiej w Rzgowie

z dnia 21 września 2022 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę