

**UCHWAŁA NR VII/42/2024  
RADY GMINY RZAŚNIA**

z dnia 14 października 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Stróża, Ściegna, Zabrzezie, gmina Rzaśnia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 64 ust. 2, art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XXIX/218/2021 z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Stróża, Ściegna, Zabrzezie, gmina Rzaśnia oraz po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzaśnia, przyjętego uchwałą Nr XXVII/195/2021 Rady Gminy Rzaśnia z dnia 17 września 2021 r., **Rada Gminy Rzaśnia uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla obrębów Stróża, Ściegna, Zabrzezie, gmina Rzaśnia**, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1: 2 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały, składający się z 4 arkuszy;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Wójta Gminy, 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) zbioru danych przestrzennych sporządzonych dla planu, stanowiących załącznik Nr 4, zawierających:
  - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
  - b) atrybuty zawierające informację o planie,
  - c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

**§ 2.** Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, oznaczono na rysunku planu zgodnie z uchwałą nr XXIX/218/2021 Rady Gminy Rzaśnia z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Stróża, Ściegna, Zabrzezie, gmina Rzaśnia.

**§ 3. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **AZP** – należy przez to rozumieć Archeologiczne Zdjęcie Polski; program polegający na rejestrowaniu i nanoszeniu na mapy stanowisk archeologicznych;
- 2) **budynkach i urządzeniach służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu** – należy przez to rozumieć budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, pod którymi grunty są gruntami rolnymi w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 15°;

- 4) **istniejących**: granicach działek, obiektach, budynkach i innych elementach zabudowy i zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć granice działek, obiekty, budynki i inne elementy zabudowy i zagospodarowania istniejące w dniu uchwalenia planu;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku oraz ścian i słupów wiat od linii rozgraniczających, o ile z innych ustaleń planu nie wynika inaczej, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, okapów i nadwieszów wystających poza linie zabudowy nie więcej niż 1,5 m oraz bez uwzględniania: schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, przy czym elementy te nie mogą wykraczać poza linię rozgraniczającą terenu lub poza granicę obszaru objętego planem;
- 7) **obręb** – należy przez to rozumieć obręb ewidencyjny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ewidencji gruntów i budynków;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym kolejno:
  - a) liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze,
  - b) litery po liczbach oznaczają przeznaczenie terenu;
- 12) **urządzeniu infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 13) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym działalność rzemieślniczą w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rzemiosła, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem handlu prowadzonego w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 14) **usługach, których tereny lokalizacji podlegają ochronie akustycznej w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć: domy opieki społecznej, obiekty zamieszkania zbiorowego, usługi związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usługi rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 15) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę regulującą zagadnienia z zakresu planowania przestrzennego – ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 16) **wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub dolnych krawędzi głównych połączeń dachowych mierzoną od poziomu terenu przy elewacji frontowej.

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

3. W ustaleniach dla wszystkich terenów o tym samym przeznaczeniu wprowadza się powołanie na przeznaczenie terenu oraz literową część symbolu lub na wyłącznie literową część symbolu oznaczającą przeznaczenie terenów; w ustaleniach dla wybranych terenów wprowadza się powołanie na pełny symbol oznaczenia terenu.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, zlokalizowane w obszarze, są obowiązującymi ustaleniami planu:

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

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 5) granica strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza;
- 6) granica strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza;
- 7) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 8) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 9) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną ustaleniami planu;
- 10) granica parku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków / granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”;
- 11) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B” / granica układu ruralistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
- 12) granica strefy ochrony ekspozycji „E”;
- 13) grunty zmeliorowane;
- 14) izolacja maksymalnej prognozowanej prędkości drgań poziomych o wartości 25 mm/s/ granica strefy intensywności sejsmicznej stopnia III;
- 15) izolacja maksymalnej prognozowanej prędkości drgań poziomych o wartości 40 mm/s/ granica strefy intensywności sejsmicznej stopnia IV;
- 16) granice terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW/ granice stref ochronnych terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW.

2. Na rysunku planu oznaczono następujące obiekty i obszary wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica obszaru górniczego „Pole Szczerców I”;
- 2) stanowiska archeologiczne objęte ochroną ustaleniami planu;
- 3) udokumentowane złoża kopalin „Bełchatów – Pole Szczerców”;
- 4) obiekty wpisane do rejestru zabytków.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 i 2, są oznaczeniami informacyjnymi.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem **MNU**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**;
- 4) teren zabudowy usług społecznych, oznaczony symbolem **UK**;
- 5) teren obiektów produkcyjnych lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **PU**;
- 6) tereny górnictwa i wydobywania, oznaczone symbolem **PG**;
- 7) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 8) teren cmentarza, oznaczony symbolem **ZC**;
- 9) lasy, oznaczone symbolem **ZL**;
- 10) tereny łąk i pastwisk, oznaczone symbolem **RZ**;

- 11) tereny rolnicze, oznaczone symbolem **R**;
- 12) teren wód powierzchniowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 13) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczony symbolem **IK**;
- 14) tereny komunikacji samochodowej, oznaczone symbolem **KS**;
- 15) tereny dróg publicznych:
  - a) teren drogi głównej, oznaczony symbolem **KDG**,
  - b) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolem **KDZ**,
  - c) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolem **KDL**,
  - d) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**;
- 16) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem **KP**.

2. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
  - a) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych:
    - terenów dróg lokalnych KDL,
    - terenów dróg dojazdowych KDD,
  - b) linie rozgraniczające terenu ciągu pieszego KP, jako służącego urządzeniu publicznie dostępnemu samorządowego ciągu pieszego,
  - c) strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;
- 2) wyznacza się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – linie rozgraniczające terenów dróg publicznych:
  - a) terenu drogi głównej KDG,
  - b) terenów dróg zbiorczych KDZ.

3. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych, nie wyklucza:

- 1) możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, niebędących realizacją celów publicznych;
- 2) realizacji celów publicznych na innych terenach.

§ 6. 1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. Dla terenów wyznaczonych liniami, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie oraz, dla wybranych terenów, przeznaczenie dopuszczalne.

3. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym dopuszcza się budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: parkingi, dojścia i dojazdy, zieleń urządzona, place zabaw dla dzieci, urządzenia rekreacyjne, budynki o funkcji gospodarczej, garaże, altany, wiaty i zadaszenia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę i kanalizacji, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej.

4. Na wszystkich terenach dopuszcza się budowę uzbrojenia terenu, przy czym na terenach przeznaczonych na cele rolnicze lub leśne wyłącznie dróg stanowiących dojście lub dojazd do gruntów rolnych lub leśnych oraz pozostałych urządzeń infrastruktury technicznej, których realizacja nie powoduje wyłączenia z użytkowania rolniczego lub leśnego gruntów rolnych lub leśnych wymagających zgodnie z wymogami przepisów odrębnych uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 2, ustala się zakaz realizacji innego zainwestowania, niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz ustaleniami ust. 3 i 4.

**§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:**

- 1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wymóg ukształtowania:
  - a) zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
  - b) struktury komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg publicznych;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; wymogów nie stosuje się do podziałów związanych z wydzielaniem działek budowlanych pod budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości;
- 4) stosowanie dla wiat, altan oraz obiektów kontenerowych wymogów w zakresie gabarytów, wysokości, geometrii dachów i szerokości elewacji frontowej mających zastosowanie dla budynków o funkcji gospodarczej;
- 5) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:
  - a) nakaz stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych na elewacjach, pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów budynków na terenie działki budowlanej,
  - b) geometrię dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; ustalenie dotyczy układu głównych połączeń dachowych; dopuszcza się dowolność formy zadaszeń drugorzędnych elementów budynku, zaczynających się poniżej głównej kalenicy dachu,
  - c) materiały wykończeniowe, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
    - dachów: zakaz stosowania pokryć ze słomy, trzciny, blachy falistej,
    - ścian: zakaz stosowania więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych, zakaz stosowania materiałów refleksyjnych odbijających światło, tworzyw sztucznych typu siding,
  - d) kolorystyka budynków, o ile w pozostałych ustaleniach planu nie ustalono inaczej:
    - dachów – ciemne odcienie czerwieni, brązu lub szarości, wg systemu NCS posiadające minimum 20% domieszki czerni oraz przekraczające 20% chromatyczności barwy; wymogu nie stosuje się do dachówki ceramicznej, blach ocynkowanych, blach ze stali cynkowo-tytanowej oraz blach miedzianych – dopuszcza się ich stosowanie w ich naturalnych kolorach,
    - elewacji – drewno, cegła licowa i kamień w ich naturalnych kolorach; na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego – kolory pastelowe, gdzie obowiązuje stosowanie kolorów wg systemu NCS posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy; dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji;
- 6) ustalenia pkt 4 i 5 oraz ustalenia szczegółowe w zakresie formy zabudowy nie dotyczą terenów, dla których zakazano lokalizacji budynków;
- 7) dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych zakazano realizacji budynków, zakazuje się lokalizacji altan, wiat i zadaszeń, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej;
- 8) ustalenia w zakresie minimalnej intensywności zabudowy działki budowlanej stosuje się w przypadku realizacji budynków na działce budowlanej.

**§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:**

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej, lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych, wydobywania kopaliny, zalesień, zmiany lasu lub nieużytku na użytek rolny lub wylesienia mającego na celu zmianę sposobu użytkowania terenu oraz gospodarowania wodą w rolnictwie;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny; zakaz nie dotyczy działalności w zakresie wydobywania kopaliny ze złóż oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) obowiązek **ochrony przed hałasem** dla istniejącej i projektowanej zabudowy oraz zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej,
  - b) wskazuje się, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej;
- 6) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §16 pkt 5;
- 7) warunki w zakresie **gospodarki odpadami** zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
  - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §16 pkt 3,
  - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §16 pkt 4,
  - c) respektowanie wymogów ochronnych ujęć wód podziemnych, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, w tym ustalonych dla stref ochrony bezpośredniej,
  - d) respektowanie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu na terenach przylegających bezpośrednio do powierzchniowych wód publicznych, wynikających z przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
- 9) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
  - a) zakaz dokonywania niwelacji terenu, która spowoduje zmianę naturalnego kierunku i prędkości spływu powierzchniowego wód opadowych lub roztopowych na tereny sąsiednie; zakaz nie dotyczy niwelacji związanych z budową obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych, działalności górniczej, rekultywacji gruntów i zagospodarowania terenów po zakończeniu działalności górniczej,
  - b) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - c) zakaz tworzenia składowisk odpadów,
  - d) obowiązek zastosowania utwardzonej nawierzchni ograniczającej potencjalne zanieczyszczenia ziemi w miejscach przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej;
- 10) **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 przeznaczonych na cele zabudowy jednorodzinnej, tj. na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNU dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury

o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

- 11) zachowanie istniejącej sieci rowów, z możliwością ich przebudowy, w celu zapewnienia właściwych warunków odbioru i przepływu wód powierzchniowych;
- 12) w granicach gruntów zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów, na których występują urządzenia melioracyjne, obowiązek przebudowy tych urządzeń w sposób umożliwiający prawidłowe ich funkcjonowanie; warunki przebudowy urządzeń melioracyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami; budynki lokalizować w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od krawędzi rowu; zachować dostępność do rowów w pasie 3,0 m od krawędzi rowu celem prowadzenia prac konserwacyjnych.

**§ 9.1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) wskazuje się obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków:
  - a) pałac w Stróży, datowany na pocz. XIX w., nr w rejestrze 006, data wpisu 27.05.1946 r., oznaczony symbolem R1,
  - b) kościół parafialny p.w. św. Kazimierza i Józefa w Stróży, datowany na lata 1690-1715, nr w rejestrze 083, data wpisu 31.08.1967 r., oznaczony symbolem R2;
- 2) prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych przy obiektach, o których mowa w pkt 1, wymaga pozwolenia właściwego organu ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 3) obejmuje się ochroną ustaleniemi planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
  - a) park w Stróży, datowany na XVII w., oznaczony symbolem E1; granice parku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oznaczono na rysunku planu, wyznaczają one jednocześnie granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”,
  - b) cmentarz przykościelny w Stróży, datowany na XVII/XVIII w., oznaczony symbolem E2; granice cmentarza wyznaczają linie rozgraniczające terenu zabudowy usług społecznych 1UK,
  - c) cmentarz rzymsko-katolicki w Stróży, datowany na pocz. XX w., oznaczony symbolem E3; granice cmentarza wyznaczają linie rozgraniczające terenu cmentarza 1ZC,
  - d) historyczny układ ruralistyczny (układ przestrzenny dawnych wsi Stróża i Ściegna), oznaczony symbolem E4; granice układu ruralistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oznaczono na rysunku planu, wyznaczają one jednocześnie granice strefy ochrony konserwatorskiej „B”;
- 4) w zakresie ochrony parku w Stróży, o którym mowa w pkt 3 lit. a, w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”:
  - a) nakazuje się podporządkowanie wszelkich działań inwestycyjnych zachowaniu kompozycji parku,
  - b) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu; uzupełnienia nasadzeń prowadzić z zachowaniem kompozycji parku,
  - c) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy wyłącznie w sposób uwzględniający jej dostosowanie do kompozycji parku,
  - d) ustala się wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu zieleni urządzonej 1ZP i terenu zabudowy usług społecznych 1UK,
  - e) zakazuje się lokalizacji:
    - napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, masztów telekomunikacyjnych,
    - obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 12,0 m, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej;
- 5) w zakresie ochrony cmentarza przykościelnego w Stróży, o którym mowa w pkt 3 lit. b:

- a) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu,
  - b) ustala się wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu zabudowy usług społecznych 1UK;
- 6) w zakresie ochrony cmentarza rzymsko-katolickiego w Stróży, o którym mowa w pkt 3 lit. c:
- a) nakazuje się zachowanie istniejącego rozplanowania alejek oraz kontynuowania cech ich rozplanowania na części dotychczas niezagospodarowanej,
  - b) nakazuje się zachowanie istniejącego muru ogradzającego cmentarz,
  - c) ustala się wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu cmentarza 1ZC;
- 7) w zakresie ochrony historycznego układu ruralistycznego, o którym mowa w pkt 3 lit. d, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” ustala się:
- a) nakaz zachowania rozplanowania istniejących dróg,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy kontynuujące ukształtowane historycznie linie zabudowy,
  - c) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, masztów telekomunikacyjnych, wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru,
  - d) nakaz realizacji zabudowy zgodnie z wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów zlokalizowanych w granicach strefy i jednocześnie:
    - nakaz wprowadzenia podziałów horyzontalnych w elewacji: wyróżnienie cokołu, wprowadzenie gzymsów międzykondygnacyjnych oraz gzymsów podokapowych, okapów wysuniętych przed lico elewacji budynku,
    - wysokość elewacji frontowej budynku mierzona do dolnej krawędzi dachu nie może być większa niż szerokość tej elewacji,
    - szerokość otworów okiennych w elewacjach frontowych budynków nie może być większa niż ich wysokość,
  - e) wymogów lit. d tiret od pierwsze do trzecie nie stosuje się do istniejących budynków, w tym obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- 8) obejmuje się ochroną ekspozycję parku i kościoła parafialnego w Stróży; wyznacza się granice strefy ochrony ekspozycji „E”, oznaczone na rysunku planu, w których zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 12,0 m, w tym masztów telekomunikacyjnych, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej, zakaz nie dotyczy instalacji technicznych umieszczanych na budynkach lub budowlach niezbędnych dla obsługi tych budynków lub budowli;
- 9) obejmuje się ochroną **stanowiska archeologiczne**, oznaczone na rysunku planu jako stanowiska archeologiczne objęte ochroną ustaleniami planu, z podanym numerem arkusza AZP i numerem stanowiska na arkuszu AZP, opisanych poniżej: nr AZP/ nr stanowiska na AZP, miejscowość, nr stanowiska w miejscowości, na obszarze których obowiązują wymogi ust. 2, oraz ustala się dla stanowisk niebędących stanowiskami nowożytnymi ochronę w wyznaczonych na rysunku planu **granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych**, zgodnie z ustaleniami ust. 3:
- a) 78-48/1, Stróża, st. 4,
  - b) 78-48/6, Stróża, st. 5,
  - c) 78-48/7, Stróża, st. 6,
  - d) 78-48/8, Stróża, st. 7,
  - e) 78-48/9, Stróża, st. 8,
  - f) 78-48/12, Stróża, st. 9,
  - g) 78-48/13, Stróża, st. 10,



- h) 78-48/66, Stróża, st. 12,
- i) 78-48/67, Ściegna, st. 6,
- j) 78-48/78, Ściegna, st. 7; stanowisko nowożytnie,
- k) 78-49/27, Stróża, st. 16,
- l) 78-49/28, Stróża, st. 17,
- m) 78-49/29, Stróża, st. 18,
- n) 78-49/30, Stróża, st. 13,
- o) 78-49/31, Stróża, st. 11,
- p) 78-49/86, Stróża, st. 19,
- q) 78-49/88, Stróża, st. 21; stanowisko nowożytnie,
- r) 78-49/89, Stróża, st. 8; stanowisko nowożytnie

10) obejmuje się ochroną **stanowisko archeologiczne zlokalizowane poza obszarem**, oznaczone na rysunku planu, z podanym numerem arkusza AZP i numerem stanowiska na arkuszu AZP – Stróża, st. 78-48/10; ustala się jego ochronę w wyznaczonych na rysunku planu **granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych**, zgodnie z ustaleniami ust. 3;

11) wymogów ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze.

2. Na obszarze **stanowisk archeologicznych objętych ochroną ustaleniami planu**, oznaczonych na rysunku planu, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

3. W **granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych**, o której mowa w ust. 1 pkt 9, w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się przeprowadzenie badań w formie nadzoru archeologicznego, rozumianego, jako rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień odkrytych w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

#### **§ 10. 1. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) ustala się, iż przestrzeniami publicznymi są: tereny dróg publicznych;
- 2) dla przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt 1:
  - a) ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - b) nakazuje się projektowanie zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu odrębnych przepisów z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

**§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) ustalone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w stosunku do powierzchni działki budowlanej dotyczą działki budowlanej lub jej części w granicach terenu o określonym przeznaczeniu;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) budynków: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,

- b) altan, wiat, zadaszeń oraz obiektów kontenerowych: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów mającymi zastosowanie dla budynków o funkcji gospodarczej,
  - c) pozostałych obiektów, niewymienionych w lit. a-b: nieprzekraczająca 20,0 m, o ile w innych zapisach planu, w tym ustaleniach szczegółowych, nie ustalono inaczej; ograniczenia nie dotyczą masztów antenowych – warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; dla silosów ograniczenie wysokości dotyczy wysokości do najwyższego punktu dachu silosu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy nie regulują kwestii lokalizacji budynków w stosunku do:
- a) granicy działki budowlanej, gdy sąsiednia działka jest działką budowlaną; warunki lokalizacji budynków w stosunku do granicy działki budowlanej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ustaleniami pkt 5,
  - b) granicy lasu; warunki lokalizacji budynków w stosunku do granicy lasu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
  - c) terenu cmentarza; w granicach strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza oraz w granicach strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza obowiązują odpowiednio ustalenia;
- 5) możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; dopuszczenia nie stosuje się w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową; ustalenia nie ograniczają możliwości lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa a niewynikających z ustaleń planu miejscowego;
- 6) nakaz zachowania rolniczego użytkowania gruntów, będących gruntami rolnymi w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym wskazanym w planie;
- 7) możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 8) możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz remontów istniejących obiektów z zachowaniem dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie wysokości i geometrii dachów, niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych w tym zakresie;
- 9) możliwość przebudowy, nadbudowy oraz rozbudowy istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, przy czym rozbudowa nie może wykraczać przed linię wyznaczoną przez lico istniejącej elewacji budynku z uwzględnieniem jego ewentualnego docieplenia;
- 10) dla istniejących budynków zlokalizowanych w całości poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy; dopuszcza się przebudowę i remonty;
- 11) w przypadku, gdy istniejące na działce budowlanej zagospodarowanie przekracza określone w ustaleniach szczegółowych: maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej lub maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej, dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wyłącznie w celu ich dostosowania dla potrzeb osób niepełnosprawnych, poprawy bezpieczeństwa ich użytkowania lub poprawy warunków higieniczno-sanitarnych; dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy budynku o nie więcej niż 20,0 m<sup>2</sup> w stosunku do jego istniejącej powierzchni zabudowy.

**§ 12. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:**

- 1) obejmuje się ochroną ustaleniami planu obiekty zabytkowe zgodnie z ustaleniami §9;
- 2) ochronie podlegają ujęcia wód podziemnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
- 3) oznacza się na rysunku planu granice **obszaru górniczego** – obszaru górniczego „Pole Szczerców I”; warunki działalności górniczej regulują przepisy odrębne z zakresu górnictwa;

- 4) dla terenu górnictwa i wydobywania PG obowiązują warunki prowadzenia ruchu zakładu górniczego zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu górnictwa;
- 5) obszar objęty planem zlokalizowany jest na terenie górnim Pole Szczerców oraz na terenie górnim Pole Bełchatów; na rysunku planu oznaczono izoliny maksymalnej prognozowanej prędkości drgań poziomych:
  - a) izoliny maksymalnej prognozowanej prędkości drgań poziomych o wartości 25 mm/s/, która wyznacza granicę pomiędzy strefami intensywności sejsmicznej stopnia II i stopnia III,
  - b) izoliny maksymalnej prognozowanej prędkości drgań poziomych o wartości 40 mm/s/, która wyznacza granicę pomiędzy strefami intensywności sejsmicznej stopnia III i stopnia IV;
- 6) nakazuje się dostosowanie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych obiektów budowlanych do zagrożeń wynikających z mogących wystąpić drgań w strefie intensywności sejsmicznej, na terenie której jest ten obiekt lokalizowany;
- 7) dla terenu górnim Pole Szczerców określono, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu górnictwa, „0” kategorię terenu górnim – nie ustala się szczególnych wymogów dla realizacji zabudowy w obszarze w związku z lokalizacją na terenie zaliczonym do „0” kategorii terenu górnim;
- 8) **obszarów osuwania się mas ziemnych** nie wyznacza się – nie występują w obszarze.

**§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie scalania i podziału nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych;
- 3) wymogów planu w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie stosuje się do podziałów nieruchomości.

**§ 14. Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:**

- 1) w granicach strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji budynków mieszkalnych, obiektów związanych z obrotem i produkcją artykułów spożywczych;
- 2) w granicach strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, ustala się:
  - a) zakaz budowy ujęć wody,
  - b) obowiązek podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej,
  - c) zakaz budowy niepodłączonych do sieci wodociągowej budynków korzystających z wody, w szczególności: budynków mieszkalnych, obiektów związanych z obrotem i produkcją artykułów spożywczych;
- 3) w strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, oznaczonych na rysunku planu, o szerokości 15,0 m, których środek stanowi oś linii, z zastrzeżeniem pkt 4:
  - a) zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) zakazuje się sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 3,0 m z uwzględnieniem rocznego przyrostu;
- 4) ograniczenia zawarte w pkt 3 związane są ściśle z przebiegiem czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych; w przypadku likwidacji linii lub jej skablowania ograniczenia nie mają zastosowania.

**§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) rozbudowę i przebudowę układu drogowego; parametry dróg, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych; ustalone szerokości dróg w liniach rozgraniczających podlegają ograniczeniu granicami obszaru objętego planem;
- 2) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji poprzez tereny dróg publicznych;

3) dla obsługi obszaru i wchodzących w jego skład terenów, wyznacza się:

- a) tereny dróg publicznych: teren drogi głównej KDG, tereny dróg zbiorczych KDZ, tereny dróg lokalnych KDL oraz tereny dróg dojazdowych KDD,
  - b) teren ciągu pieszego KP;
- 4) możliwość realizacji inwestycji związanych z budową, rozbudową lub przebudową dróg w granicach istniejących działek drogowych bez konieczności pozyskiwania terenu przeznaczanego w planie pod poszerzenie tych dróg.

2. Ustala się dostępność komunikacyjną terenów, o których mowa w ust. 1, dla obsługi terenów do nich przylegających, z zachowaniem ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, z zachowaniem wymogów ust. 2, bezpośrednio z terenów dróg, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej, lub poprzez dojścia i dojazdy zlokalizowane na terenach posiadających dostęp do terenów dróg, z zastrzeżeniem §6 ust. 4.

4. W zakresie **miejsc do parkowania dla samochodów** ustala się:

1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w następującej minimalnej liczbie:

- a) dla mieszkańców: 1 na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla klientów: 1 na 40,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków dostępnej dla klientów,
  - c) dla pracowników: 1 na 3 zatrudnionych na zmianie, niezależnie od miejsc do parkowania dla klientów; wymóg nie dotyczy przedsiębiorstw zatrudniających do dwóch osób,
  - d) dla osób odwiedzających cmentarz: 1 na 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni cmentarza;
- 2) w ramach miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązek urządzenia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży;
- 4) przy wyliczaniu ilości miejsc na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 1 obowiązuje zaokrąglenie z zastosowaniem reguł matematycznych.

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

1) w zakresie **uzbrojenia terenu**:

- a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich remontu, przebudowy, rozbudowy lub wymiany,
- b) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- c) możliwość lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach innych niż wymienione w lit. b, z zachowaniem wymogów §6 ust. 4, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych; lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności lokalizacja na lasach ZL musi zachowywać możliwość leśnego użytkowania terenu, lokalizacja na terenach rolniczych R oraz łąk i pastwisk RZ musi zachowywać możliwość rolniczego użytkowania terenu,
- d) możliwość realizacji kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej,
- e) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a-d;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy i wymiany sieci wodociągowej,
- b) możliwość budowy ujęć wód podziemnych przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania wodami,
- c) zaopatrzenie w wodę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania wodami oraz budownictwa, na cele:
  - spożycia, socjalno-bytowe lub produkcyjne – z sieci wodociągowej lub z ujęć wód podziemnych,
  - przeciwpożarowe oraz nawadniania upraw – z sieci wodociągowej, ujęć wód podziemnych, zbiorników lub cieków,
- d) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych do celów gospodarczych, nawadniania upraw, spłukiwania toalet oraz przeciwpożarowych,
- e) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
- f) minimalna średnica przewodów wodociągowych 63 mm;

3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:

- a) możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy i wymiany sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) możliwość stosowania rozwiązań indywidualnych w zakresie odprowadzania ścieków wyłącznie przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminach,
- c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
- d) minimalna średnica przewodów kanalizacyjnych:
  - grawitacyjnych: 150 mm,
  - ciśnieniowych: 60 mm;

4) w zakresie odprowadzania **wód opadowych i roztopowych**:

- a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych, z zastrzeżeniem lit. b; wody te należy odprowadzić z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
  - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
  - do zbiorników, w tym infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
- b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych niezagospodarowanych na terenie działki budowlanej, pomimo zastosowania zbiorników, do sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi poza terenem działki budowlanej lub do wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg do ziemi, sieci kanalizacji deszczowej lub wód powierzchniowych,
- d) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do ziemi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków,
- e) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacyjnych:
  - grawitacyjnych: 200 mm,
  - ciśnieniowych: 60 mm;

5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła; dopuszczalność oraz warunki stosowania źródeł ciepła,

w których następuje spalanie paliw zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

6) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:**

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym, przy czym:

- nowe napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV nakazuje się realizować wyłącznie w wyznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, skrajne przewody sieci nie mogą przebiegać w odległości mniejszej niż 5,0 m od granicy strefy,
- nowe stacje transformatorowe lokalizować w miejscach posiadających dostęp do drogi publicznej, bez konieczności respektowania wyznaczonych w planie linii zabudowy,
- w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obowiązuje zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami §9 ust. 1 pkt 7 lit. c,

b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych instalacji odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów pkt 9,

c) możliwość wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z wymogami pkt 9, lub w urządzeniach kogeneracyjnych,

d) możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego na terenach dróg,

e) możliwość realizacji stacji ładowania pojazdów elektrycznych przy miejscach parkingowych;

7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego:**

a) możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy i wymiany sieci gazowej,

b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;

8) w zakresie **dostępu do połączeń telekomunikacyjnych oraz systemu telekomunikacyjnego:**

a) możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy lub wymiany przewodowej sieci telekomunikacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c,

b) możliwość budowy i rozbudowy bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c i d, z zachowaniem wymogów §8 pkt 10,

c) w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obowiązuje zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych oraz masztów telekomunikacyjnych zgodnie z ustaleniami §9 ust. 1 pkt 7 lit. c,

d) w strefie ochrony ekspozycji „E” obowiązuje zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych zgodnie z ustaleniami §9 ust. 1 pkt 8;

9) w zakresie wykorzystania **odnawialnych źródeł energii:**

a) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) warunki lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru innych niż elektrownie wiatrowe:

- zakaz lokalizacji na: lasach ZL, terenie zabudowy usług społecznych UK, terenie zieleni urządzonej IZP,
- możliwość lokalizacji na pozostałych terenach, na których dopuszczono realizację budynków, przy czym moc instalacji na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNU, terenach zabudowy usługowej U oraz na terenach dróg publicznych nie może przekraczać 3kW, a na terenach rolniczych R nie może przekraczać 10kW; w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obowiązują ograniczenia §9 ust. 1 pkt 7 lit. c,

c) warunki lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego:

- możliwość lokalizacji wolnostojących instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 500kW: na terenach zabudowy usługowej 2U i 3U, terenach obiektów produkcyjnych lub zabudowy usługowej PU, terenie łąk i pastwisk 1RZ w granicach terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW,
- na pozostałych terenach możliwość lokalizacji wolnostojących instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego związanych z zaopatrzeniem w energię zabudowy na działce budowlanej o mocy nieprzekraczającej 100kW,
- możliwość lokalizacji instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego innych niż urządzenia wolnostojące (instalacji zamontowanych na budynkach) związanych z zaopatrzeniem w energię zabudowy na działce budowlanej; mocy takich instalacji nie ogranicza się,

d) możliwość lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, innych niż te, o których mowa w lit. a-c, związanych z zaopatrzeniem w energię zabudowy na działce budowlanej o mocy nieprzekraczającej 100kW.

#### **§ 17. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:**

- 1) obowiązuje zgłoszenie przed wydaniem pozwolenia na budowę właściwym organom nadzoru nad lotnictwem obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze, w celu uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa;
- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
  - a) dróg publicznych,
  - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
  - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

**§ 18.** Ustala się **stawki procentowe**, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

**§ 19.** W zakresie **granic terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:**

- 1) granice terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW wyznaczono na rysunku planu; wyznaczają one jednocześnie granice stref ochronnych terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW;
- 2) w granicach terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW dopuszcza się lokalizację wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego;
- 3) w strefie ochronnej terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 20. 1.** Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolem MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi realizowane:
    - w lokalach wydzielonych w budynku mieszkalnym; powierzchnia całkowita lokalu usługowego nieprzekraczająca 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

- w lokalach wydzielonych w budynkach gospodarczych lub w samodzielnych budynkach usługowych, przy czym powierzchnia użytkowa tych lokali nie może przekraczać 30% sumy powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,

b) na działkach budowlanych wchodzących w skład gospodarstw rolnych:

- budynki związane z prowadzoną w ramach gospodarstwa rolnego działalnością agroturystyczną w zakresie wynajmowania pokoi, sprzedaży posiłków domowych i świadczenia w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów,

- obiekty gospodarcze oraz obiekty magazynowe w gospodarstwach rolnych; zakazuje się lokalizacji nowych obiektów inwentarskich oraz rozbudowy istniejących powodujących zwiększenie możliwej obsady; zakaz nie dotyczy obiektów chowu zwierząt związanych ze świadczeniem usług na rzecz turystów w gospodarstwach agroturystycznych.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:**

1) forma zabudowy: budynki wolnostojące, zespoły budynków, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy:

a) budynków mieszkalnych na istniejących działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 20,0 m,

b) budynków o funkcji gospodarczej i garaży o wysokości mniejszej niż 4,0 m i długości wzdłuż granicy mniejszej niż 10,0 m;

3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;

4) intensywność zabudowy działki budowlanej:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 0,4;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:

a) mieszkalnych: 2,

b) pozostałych: 1;

7) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych i usługowych: 10,5 m,

b) pozostałych: 9,0 m;

8) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków:

a) mieszkalnych i usługowych: 8,0 m,

b) pozostałych: 6,0 m;

9) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków: 60% szerokości działki budowlanej;

10) geometria dachów:

a) dla fragmentów terenów 3MN, 4MN oraz 6MN zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „B”: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i kącie nachylenia od 15° do 45°; wymogu nie stosuje się do budynków wpisanych do rejestru zabytków,

b) dla fragmentów terenów 3MN, 4MN oraz 6MN zlokalizowanych poza strefą ochrony konserwatorskiej „B” oraz pozostałych terenów:



- budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15° do 45°; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich na budynkach pasywnych, na pozostałych budynkach mieszkalnych na części budynku nieprzekraczającej 40% jego powierzchni zabudowy,

- pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15° do 45° lub dachy płaskie;

11) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ;

12) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,** parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

**5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;

2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 4.

**6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:**

1) dla terenów: 1MN, 2MN i 4MN: 10%;

2) dla pozostałych terenów nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

**§ 21. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolem MNU, ustala się:**

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi mogą być realizowane jako samodzielne lub współistniejące na działce budowlanej;

2) przeznaczenie dopuszczalne na działkach budowlanych wchodzących w skład gospodarstw rolnych na terenach 3MNU, 4MNU, 6MNU-11MNU, 13MNU-15MNU:

a) budynki związane z prowadzoną w ramach gospodarstwa rolnego działalnością agroturystyczną w zakresie wynajmowania pokoi, sprzedaży posiłków domowych i świadczenia w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów,

b) obiekty gospodarcze oraz obiekty magazynowe w gospodarstwach rolnych; zakazuje się lokalizacji nowych obiektów inwentarskich oraz rozbudowy istniejących powodujących zwiększenie możliwej obsady; zakaz nie dotyczy obiektów chowu zwierząt związanego ze świadczeniem usług na rzecz turystów w gospodarstwach agroturystycznych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:**

1) forma zabudowy: budynki wolnostojące, zespoły budynków, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy:

a) budynków na istniejących działkach budowlalnych o szerokości mniejszej niż 20,0 m,

- b) budynków o funkcji gospodarczej i garaży o wysokości mniejszej niż 4,0 m i długości wzdłuż granicy mniejszej niż 10,0 m;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej:
- a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 0,4;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
- a) mieszkalnych: 2,
  - b) pozostałych: 1;
- 7) maksymalna wysokość budynków:
- a) mieszkalnych i usługowych: 10,5 m,
  - b) pozostałych: 9,0 m;
- 8) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków:
- a) mieszkalnych i usługowych: 8,0 m,
  - b) pozostałych: 6,0 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków: 60% szerokości działki budowlanej;
- 10) geometria dachów:
- a) dla terenów 8MNU, 10MNU, 12MNU oraz fragmentów terenów 6MNU, 7MNU, 11MNU i 13MNU zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „B”: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15° do 45°,
  - b) dla pozostałych terenów oraz fragmentów terenów 6MNU, 7MNU, 11MNU i 13MNU zlokalizowanych poza strefą ochrony konserwatorskiej „B”:
    - budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15° do 45°; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich na budynkach pasywnych, na pozostałych budynkach mieszkalnych na części budynku nieprzekraczającej 40% jego powierzchni zabudowy,
    - pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15° do 45°, dachy płaskie, dachy lukowe;
- 11) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ;
- 12) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,** parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

**5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;

2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 4.

**6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:**

- 1) dla terenów: 1MNU, 6MNU-20MNU: 10%;
- 2) dla pozostałych terenów nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

**§ 22. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem U, ustala się:**

- 1) przeznaczenie: **zabudowa usługowa**, przy czym zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) na terenach 2U i 3U: instalacje odnawialnych źródeł energii wykorzystujące energię promieniowania słonecznego (farmy fotowoltaiczne) o mocy przekraczającej 500kW, magazyny energii, przy czym dopuszcza się realizację instalacji wolnostojących jako związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną obiektów usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej,
  - b) na terenie 3U: obiekty infrastruktury technicznej - wodociągów.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:**

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące, zespoły budynków;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,05,
  - b) maksymalna: 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;
- 7) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków: 10,0 m;
- 8) geometria dachów:
  - a) na terenach 1U i 3U: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15° do 45° lub dachy płaskie,
  - b) na terenie 2U: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15° do 45°;
- 9) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ;
- 10) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenów nie zalicza się do żadnego z rodzaju terenów podlegających ochronie.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1500,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

#### **5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 4.

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

**§ 23. 1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 1ZP, ustala się:**

- 1) przeznaczenie: park;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa z zakresu edukacji, kultury, muzealnictwa, wystawiennictwa, opieki społecznej, sportu, gastronomii, hotelarstwa, zakwaterowania turystycznego.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:**

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące, zespoły budynków;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,2;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,05,
  - b) maksymalna: 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2; dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną realizowaną wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m; dla budynku pałacu, wpisanego do rejestru zabytków, w przypadku zmiany konstrukcji dachu, dopuszcza się wysokość 13,0 m;
- 7) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków: 9,0 m;
- 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15° do 35°;
- 9) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną z tolerancją  $\pm 10^\circ$ ;
- 10) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5;
- 11) wymogów pkt 7-10 nie stosuje się do budynku pałacu wpisanego do rejestru zabytków; obowiązuje realizacja działań inwestycyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek: 3 000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

#### **5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 4.

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

**§ 24. 1. Dla terenów zabudowy usług społecznych, oznaczonego symbolem UK, ustala się:**

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa z zakresu kultu religijnego, kultury, muzealnictwa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: toalety towarzyszące zabudowie, o której mowa w pkt 1.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:**

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,2;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,05,
  - b) maksymalna: 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 15,0 m; dla elementów drugorzędnych (wież, wieżyczek): 22,0 m;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 60°; na elementach drugorzędnych (wieżach, wieżyczkach) dachy hełmowe;
- 7) wymogów pkt 5 i 6 nie stosuje się do budynku kościoła wpisanego do rejestru zabytków; obowiązuje realizacja działań inwestycyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenu podlegającego ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek: 2 000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 35,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

**5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 4.

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

**§ 25. 1. Dla terenów obiektów produkcyjnych lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem PU, ustala się:**

- 1) przeznaczenie: obiekty produkcyjne, składy, magazyny lub usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: instalacje odnawialnych źródeł energii wykorzystujące energię promieniowania słonecznego (farmy fotowoltaiczne) o mocy przekraczającej 500kW, magazyny energii, przy czym dopuszcza się realizację instalacji wolnostojących jako związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną obiektów produkcyjnych, magazynowych lub usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:**

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,05,
  - b) maksymalna: 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 4) na minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej należy wprowadzić nasadzenia drzew;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 15,0 m; dopuszcza się zwiększenie wysokości budynków produkcyjnych i magazynowych ze względu na instalacje produkcyjne umieszczone w budynku lub technologię magazynowania:
  - a) na terenie 1PU: do nie więcej niż 40,0 m,
  - b) na terenie 2PU: do nie więcej niż 25,0 m;
- 6) maksymalna wysokość silosów: 26,0 m;
- 7) obiekty produkcyjne i magazynowe o wysokości przekraczającej 15,0 nakazuje się sytuować tak aby każda z ich części kubaturowych o wysokości przekraczającej 15,0 m zlokalizowana była w odległości od nieprzekraczalnej linii zabudowy nie mniejszej niż dwukrotność różnicy ich wysokości i 15,0 m;
- 8) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy spadziste o nachyleniu nieprzekraczającym 45°; zakazuje się stosowania dachów jednodobowych o nachyleniu przekraczającym 10°;
- 9) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków: 80% szerokości działki budowlanej;
- 10) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5; dopuszcza się stosowanie blach falistych i trapezowych jako materiału wykończeniowego ścian;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 5000,0 m<sup>2</sup>.

3. Tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,** parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 5000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

## **5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 4.

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

**§ 26. 1. Dla terenów górnictwa i wydobywania,** oznaczonych symbolem **PG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **obszar górniczy**; obowiązują warunki prowadzenia ruchu zakładu górniczego zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu górnictwa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, po zakończeniu działalności górniczej:

- a) instalacje odnawialnych źródeł energii wykorzystujące energię promieniowania słonecznego (farmy fotowoltaiczne) o mocy przekraczającej 500kW, magazyny energii,
- b) urządzenia sportowe,
- c) zalesienia,
- d) zbiorniki wodne.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:**

- 1) zakaz realizacji budynków; zakaz nie dotyczy magazynów energii;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,1;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,0001,
  - b) maksymalna: 0,1;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 5) maksymalna wysokość magazynów energii: 5,0 m;
- 6) geometria dachów: dachy płaskie.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

4. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.

**5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 2) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów.

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

§ 27. 1. Dla terenu **cmentarza**, oznaczonego symbolem **ZC**, ustala się przeznaczenie: cmentarz, obiekty związane z obsługą cmentarza takie jak: kaplica, dom przedpogrzebowy, kolumbaria, kostnica.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,1;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna: 0,01, maksymalna: 0,1;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%, w tym na co najmniej 50% nakazuje się nasadzenie drzew;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m; maksymalna wysokość zabudowy dla wież i wieżyczek: 15,0 m.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 3000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

## 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 4.

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

**§ 28. 1.** Dla terenów **rolniczych**, oznaczonych symbolem **R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **tereny rolnicze**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) lokalizowane w odległości nieprzekraczającej 80 m od wyznaczonych w planie dróg publicznych:
    - obiekty gospodarcze i magazynowe w gospodarstwach rolnych w szczególności: silosy, wiaty, szklarnie, magazyny na przechowywanie produktów rolnych w gospodarstwach rolnych,
    - obiekty i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
  - b) w ramach rozwoju istniejącej zabudowy w gospodarstwie rolnym, zlokalizowanej na wyznaczonym w planie terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNU, lokalizowana w odległości nieprzekraczającej 80 m od linii rozgraniczającej terenu, na którym istniejąca zabudowa jest zlokalizowana:
    - obiekty gospodarcze i magazynowe w gospodarstwach rolnych,
    - obiekty i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
  - c) obiekty związane z prowadzoną w ramach gospodarstwa rolnego działalnością agroturystyczną w zakresie wynajmowania pokoi, sprzedaży posiłków domowych i świadczeniem w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów,
  - d) obiekty chowu lub hodowli zwierząt niebędące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko,
  - e) obiekty i urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki wodne,
  - f) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne; na terenach 4R, 5R, 9R i 13R dopuszcza się zalesienia, przy czym odległość pierwszego rzędu sadzonych drzew nie może być mniejsza niż:
    - 8,0 m od linii rozgraniczających terenów dróg publicznych, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNU oraz terenów górnictwa i wydobywania PG,
    - 3,0 m od granicy z sąsiednią działką pozostającą w użytkowaniu rolnym,
  - g) drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych lub leśnych.

## 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,2;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,001,
  - b) maksymalna: 0,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 10,5 m;
- 6) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków: 8,0 m;



7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich:

- na budynkach pasywnych,

- na pozostałych budynkach mieszkalnych na części budynku nieprzekraczającej 40% jego powierzchni zabudowy,

b) pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15° do 45°, dachy płaskie, dachy łukowe;

8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków: 60% szerokości działki budowlanej;

9) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5; dopuszcza się stosowanie blach, jako materiału wykończeniowego.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy zagrodowej.

**4. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.**

**5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;

2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 4.

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

**§ 29. 1. Dla terenów łąk i pastwisk, oznaczonych symbolem RZ, ustala się:**

1) przeznaczenie: łąki i pastwiska;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty i urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki wodne,

b) drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych lub leśnych,

c) na terenie 1RZ, w granicach terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW: instalacje odnawialnych źródeł energii wykorzystujące energię promieniowania słonecznego (farmy fotowoltaiczne) o mocy przekraczającej 500kW, magazyny energii.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:**

1) zakaz realizacji zabudowy; zakaz nie dotyczy urządzeń wodnych, urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg, lokalizacji na terenie 1RZ, w granicach terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego (farmy fotowoltaiczne) o mocy przekraczającej 500kW oraz magazynów energii;

2) na terenie 1RZ w granicach terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,1,

b) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna: 0,0001, maksymalna: 0,1,

c) maksymalna wysokość magazynów energii: 5,0 m,

d) geometria dachów: dachy płaskie,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%, przy jednoczesnym zachowaniu następujących warunków:

- teren pod ogniwami fotowoltaicznymi oraz pomiędzy ogniwami fotowoltaicznymi nakazuje się pozostawić spontanicznej sukcesji roślinności, zadarnić lub utrzymywać jako zadarniony z użyciem gatunków roślin miododajnych,
- powierzchnia zajęta przez obiekty budowlane, inna niż powierzchnia pod ogniwami fotowoltaicznymi, nie może przekraczać 10% powierzchni działki budowlanej;

3) na pozostałych terenach oraz na terenie 1RZ poza granicami terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

**4. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.**

**5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 2) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów.

**6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:**

- 1) na terenie 1RZ w granicach terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW: 30%;
- 2) dla pozostałej części terenu 1RZ oraz pozostałych terenów stawki nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

**§ 30. 1. Dla lasów, oznaczonych symbolem ZL, ustala się:**

- 1) przeznaczenie: lasy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty i urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki wodne związane z gospodarką leśną,
  - b) drogi stanowiące dojazd do gruntów leśnych.

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

- 1) obowiązuje prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz realizacji zabudowy; zakaz nie dotyczy urządzeń wodnych, urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

**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, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.

**4. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.**

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §16.

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 2) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów.

**7. Stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

**§ 31. 1. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych symbolem WS ustala się:**

- 1) przeznaczenie: wody powierzchniowe - zbiorniki wodne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania wodami:
  - a) budowle upustowe, przeciwpowodziowe i regulacyjne,
  - b) pomosty,
  - c) budowle i urządzenia służące ochronie środowiska.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:**

- 1) zakaz realizacji budynków;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

4. **Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** nie ustala się.

**5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 2) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów.

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

**§ 32. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczonego symbolem IK, ustala się przeznaczenie:** infrastruktura techniczna odprowadzania ścieków.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:**

- 1) zakaz realizacji budynków;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

4. **Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** nie ustala się.

**5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 2) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów.

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

**§ 33. 1. Dla terenów komunikacji samochodowej, oznaczonych symbolem KS, ustala się przeznaczenie:**

- 1) terenu 1KS i 4KS: usługi obsługi komunikacji: stacje paliw, usługi handlu, zakwaterowania turystycznego, parkingi;

2) terenu 2KS: parking;

3) terenu 3KS: parking, obiekty obsługi cmentarza: toalety, dom przedpogrzebowy, kostnica.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:**

1) dla terenów 1KS, 3KS i 4KS:

a) forma zabudowy: budynki wolnostojące, zespoły budynków,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,2,

c) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- minimalna: 0,05,

- maksymalna: 0,2,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%,

e) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m,

f) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków: 6,0 m,

g) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15° do 45° lub dachy płaskie,

h) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ,

i) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5;

2) dla terenu 2KS:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek: 2 000,0 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działek: 40,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

## **5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;

2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 4.

6. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:**

1) dla terenu 3KS: 10%;

2) dla pozostałych terenów nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 34. 1. **Dla terenu drogi głównej**, oznaczonego symbolem **KDG**, ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy głównej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, w obszarze: 1KDG – od 2,3 m do 38,5 m;
- 2) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) lokalizacja nadziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych nieposiadających dostępu do dróg niższej klasy.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

4. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących ograniczeniu oddziaływań akustycznych drogi na tereny podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

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

**§ 35. 1. Dla terenów dróg zbiorczych**, oznaczonych symbolem **KDZ**, ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, w obszarze: 1KDZ – od 13,7 m do 26,0 m, 2KDZ – od 12,6 m do 35,5 m, 3KDZ – od 3,3 m do 27,3 m;
- 2) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) lokalizacja nadziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

4. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących ograniczeniu oddziaływań akustycznych drogi na tereny podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

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

**§ 36. 1. Dla terenów dróg lokalnych**, oznaczonych symbolem **KDL**, ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, w obszarze: 1KDL – od 4,1 m do 40,6 m, 2KDL – od 5,1 m do 34,8 m, 3KDL – od 6,3 m do 39,4 m, 4KDL – od 12,0 m do 28,0 m;
- 2) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;

- 4) lokalizacja nadziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

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

**§ 37. 1. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem KDD, ustala się przeznaczenie:** droga dojazdowa.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, w obszarze: 1KDD – od 5,3 m do 46,8 m, 2KDD – od 10,0 m do 73,6 m, 3KDD – od 10,0 m do 36,2 m, 4KDD – od 10,0 m do 26,5 m, 5KDD – od 10,0 m do 16,0 m, 6KDD – od 8,2 m do 20,0 m, 7KDD – od 8,0 m do 18,8 m, 8KDD – od 12,9 m do 17,5 m, 9KDD – od 5,4 m do 15,8 m, 10KDD – od 10,0 m do 25,0 m, 11KDD – od 11,0 m do 32,6 m, 12KDD – od 10,0 m do 14,9 m, 13KDD – od 10,0 m do 46,6 m, 14KDD – od 5,0 m do 12,0 m;
- 2) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) lokalizacja nadziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

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

**§ 38. 1. Dla terenu ciągu pieszego, oznaczonego symbolem KP, ustala się przeznaczenie:** ciąg pieszy.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z rysunkiem planu: od 5,0 m do 10,1 m;
- 2) lokalizacja nadziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

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

#### **Rozdział 4. Przepisy przejściowe i końcowe**

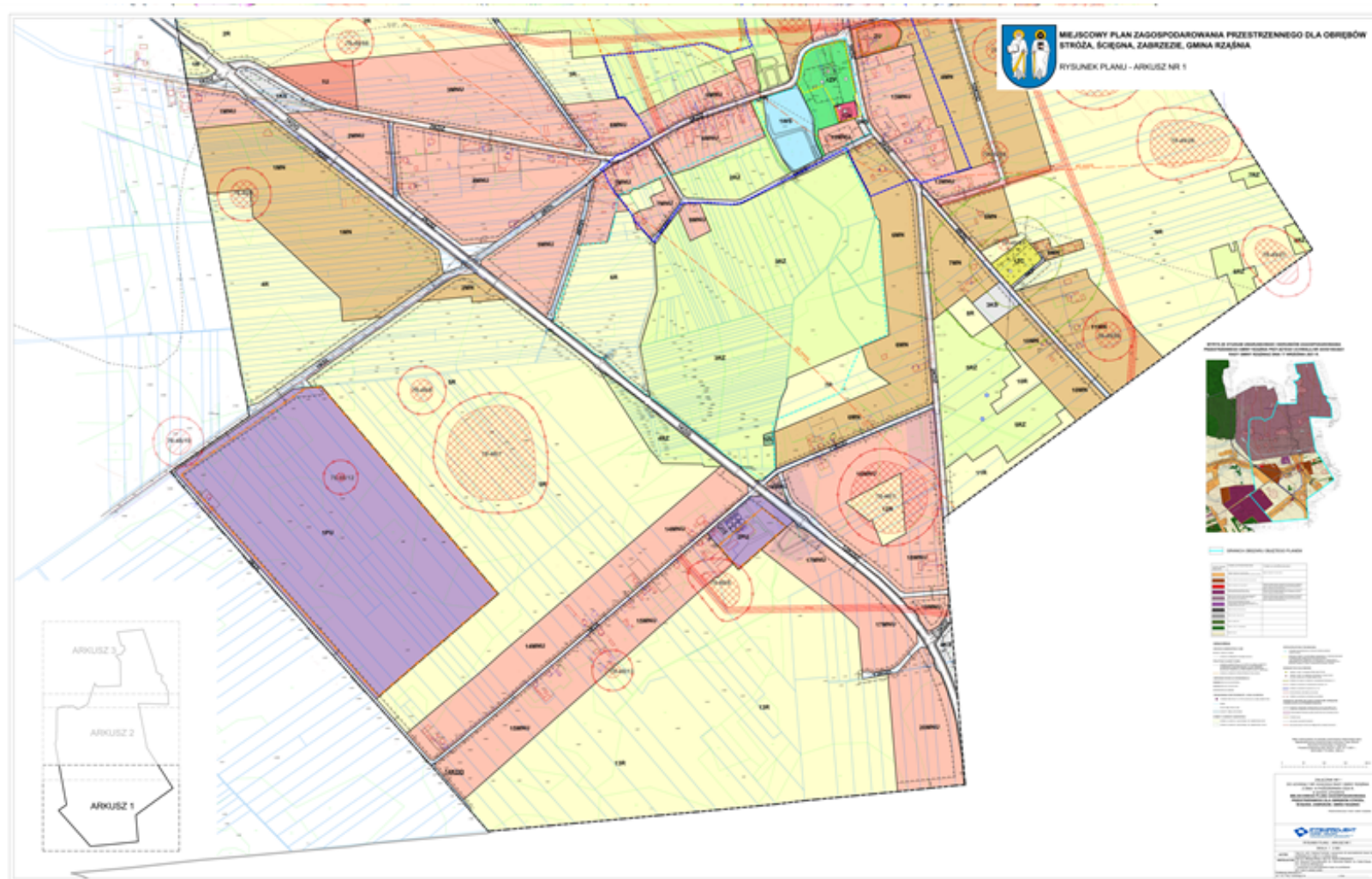
**§ 39.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rząśnia.

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

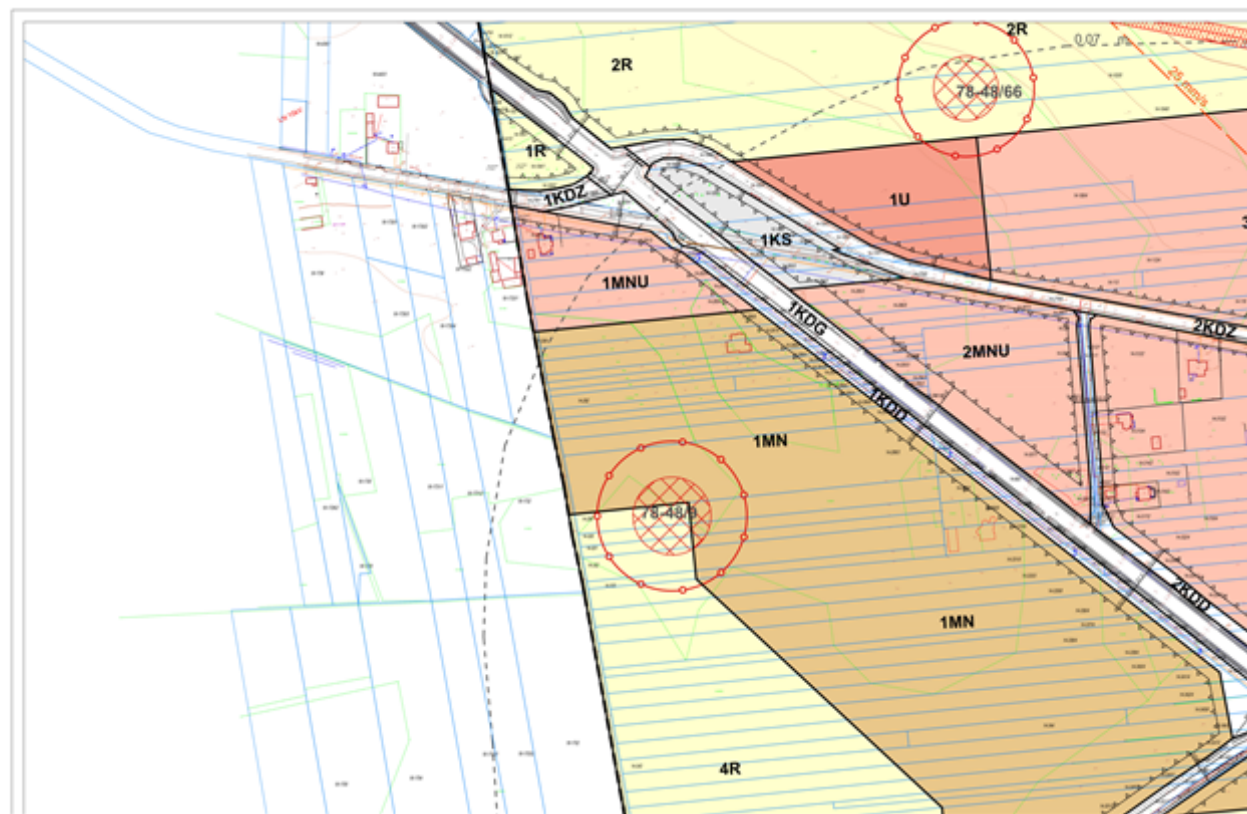
Przewodniczący Rady Gminy  
Rząśnia

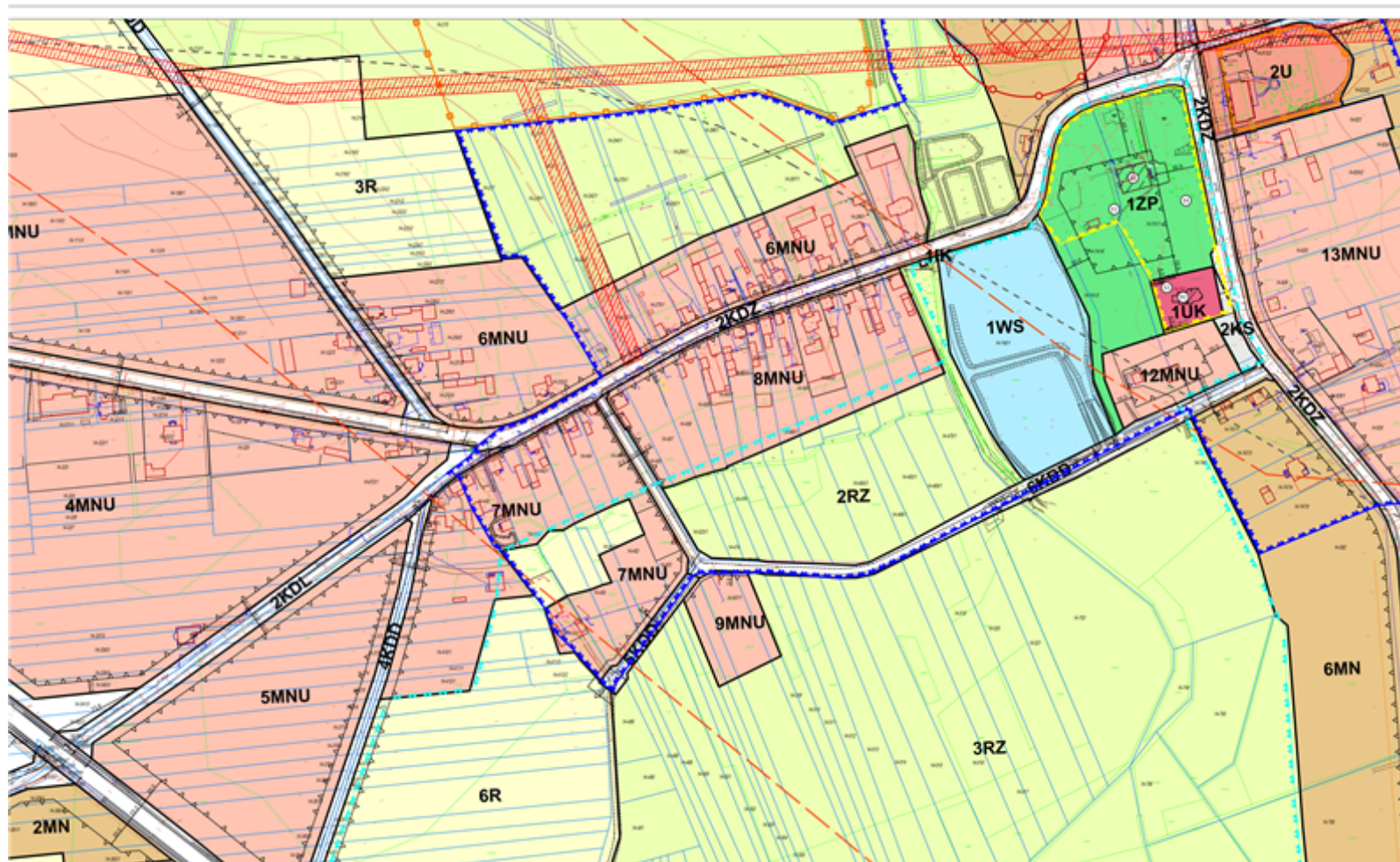
**Jarosław Popławski**

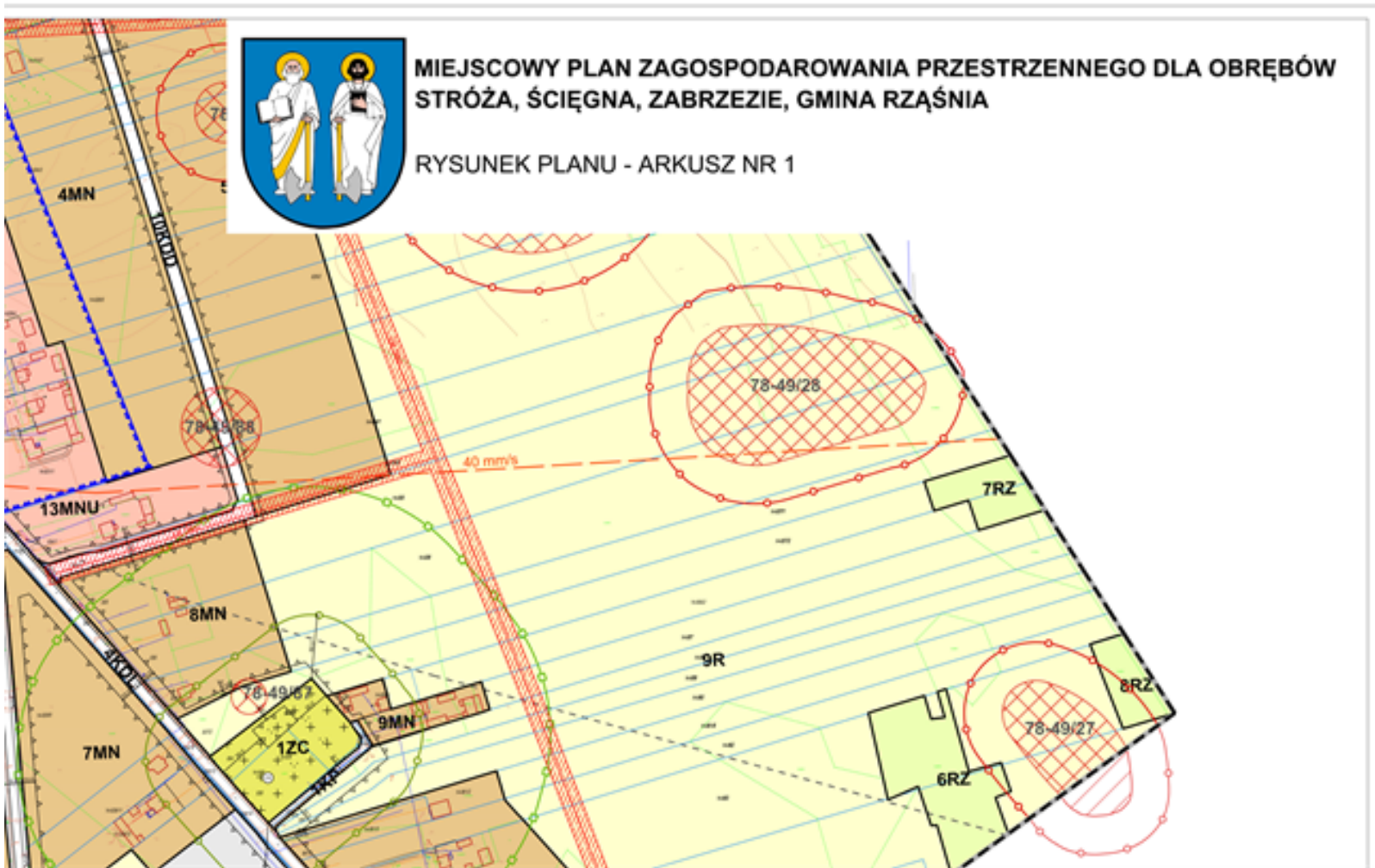
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VII/42/2024  
Rady Gminy Rzaśnia  
z dnia 14 października 2024 r.

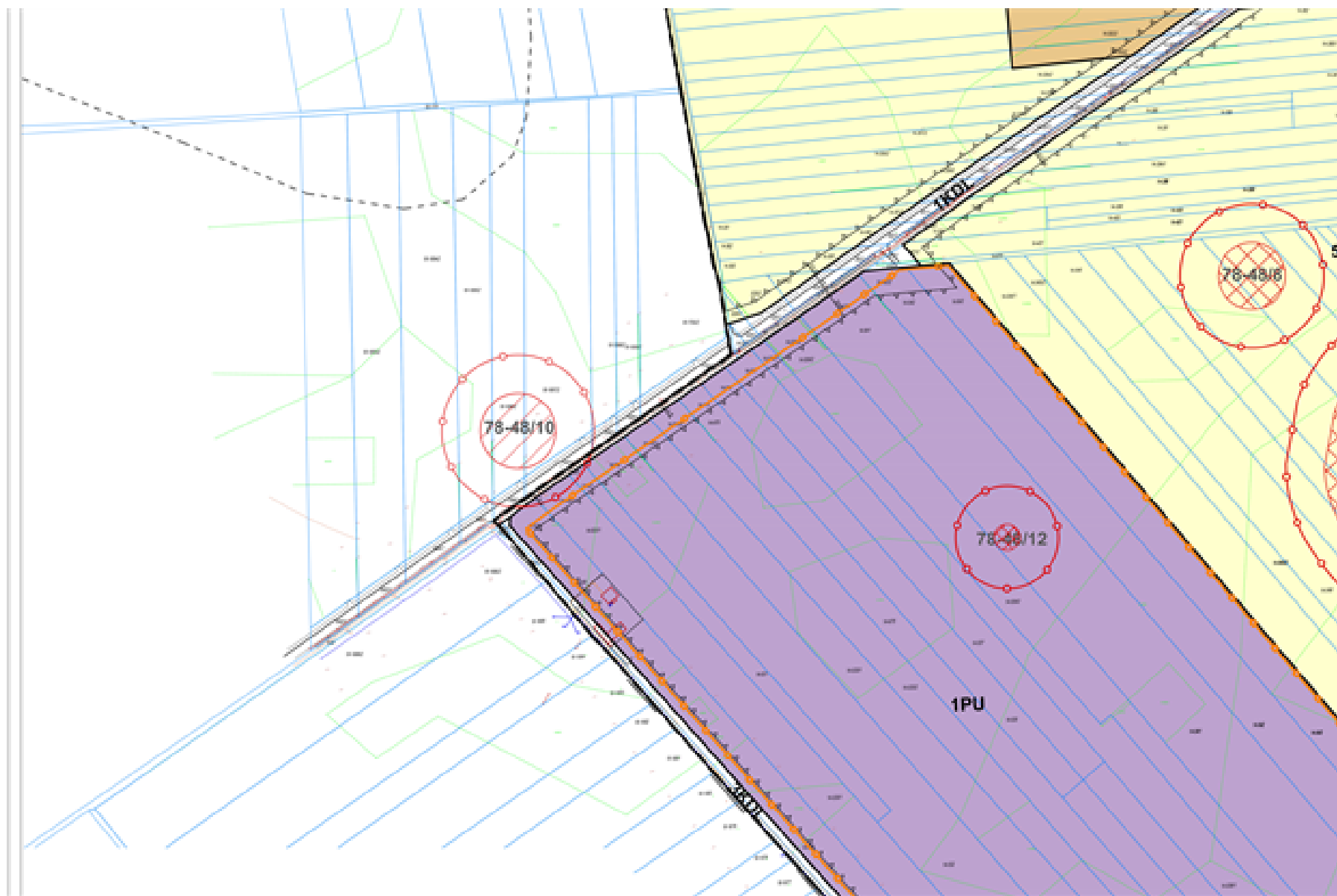


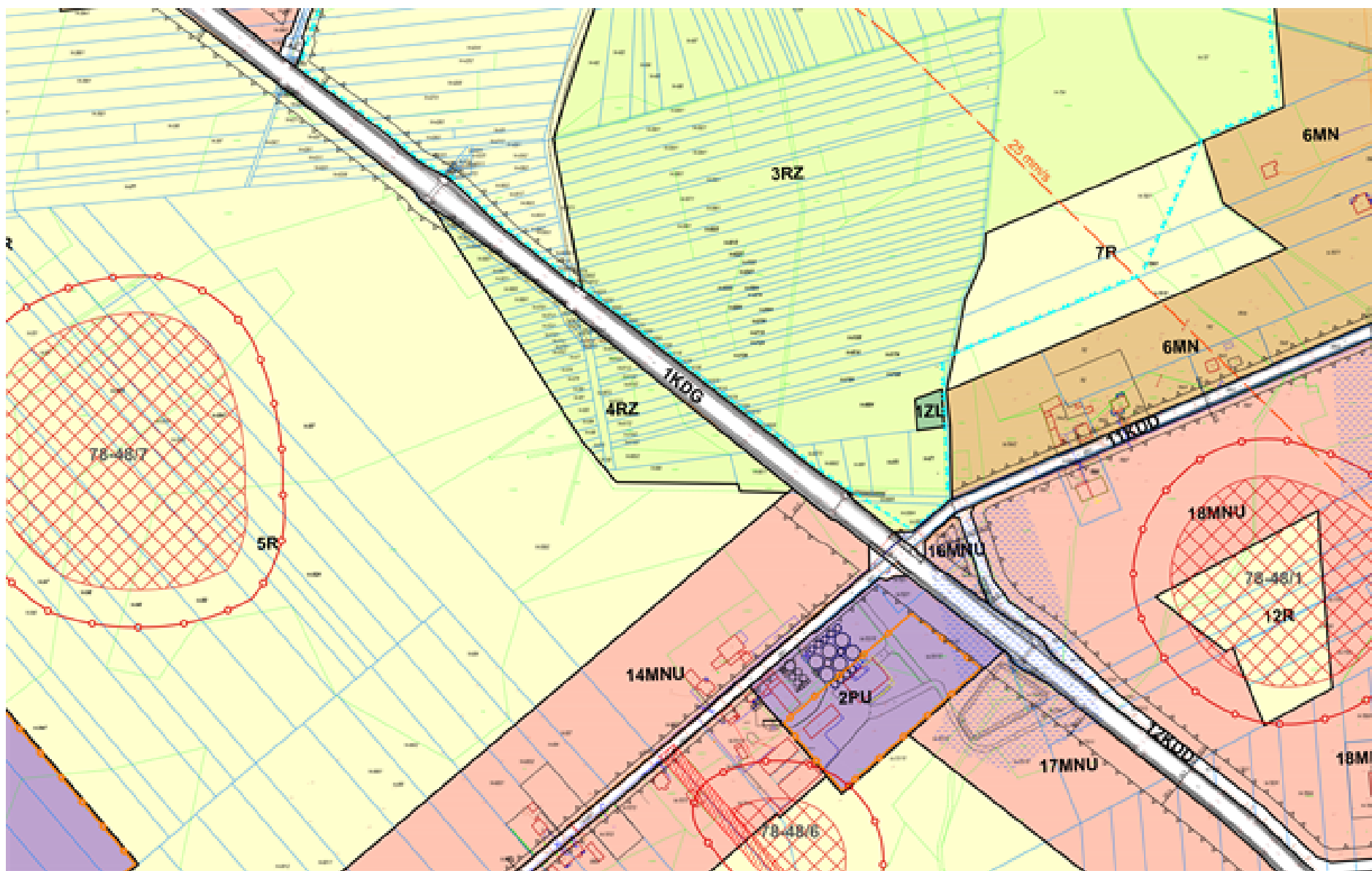


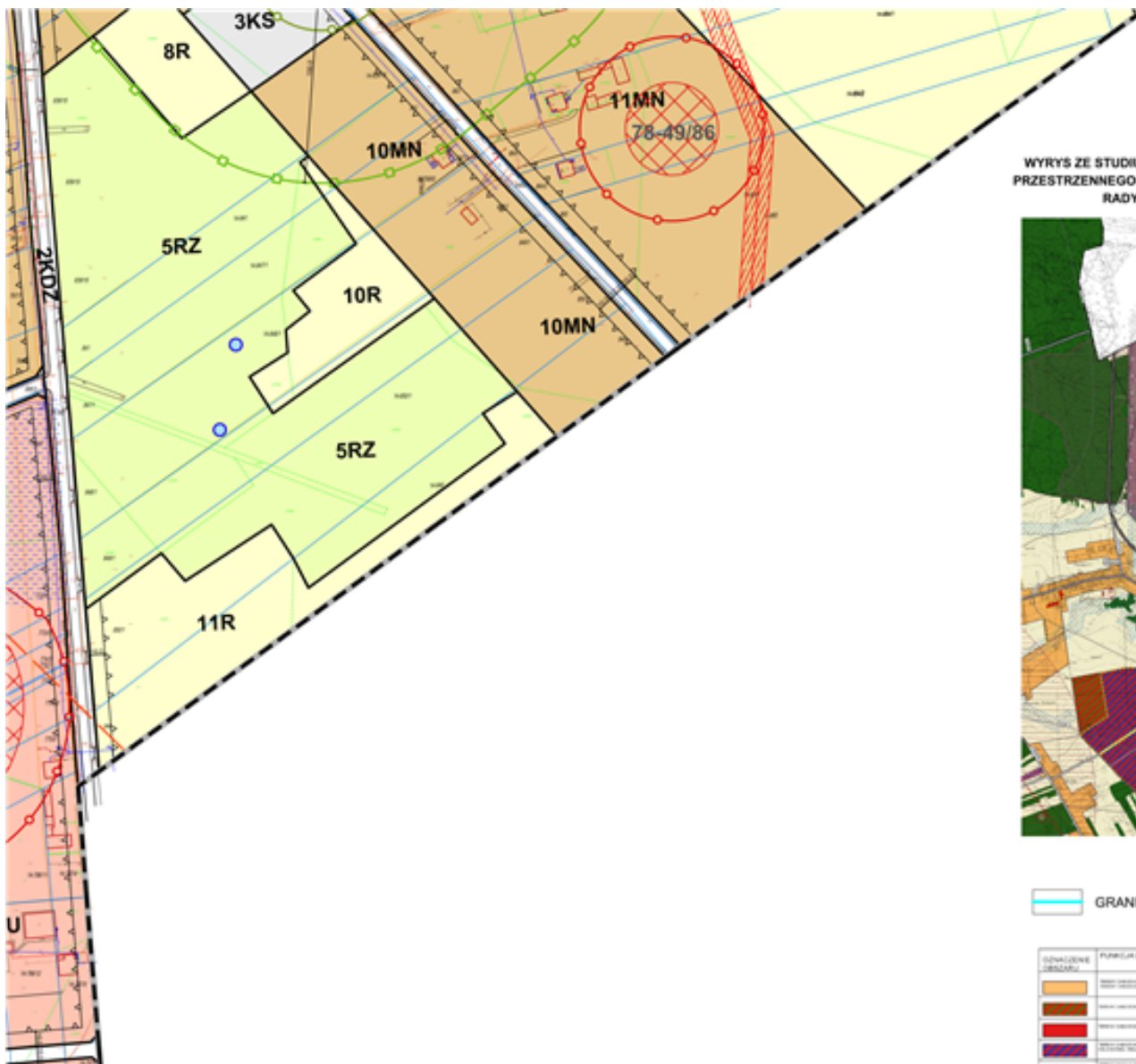




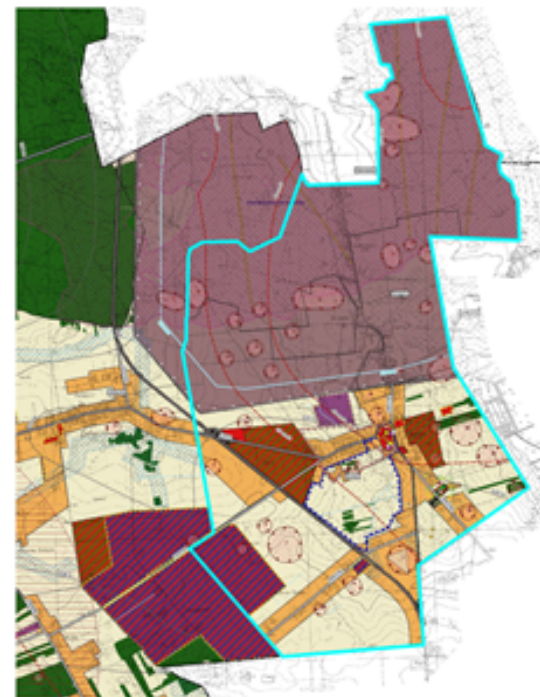






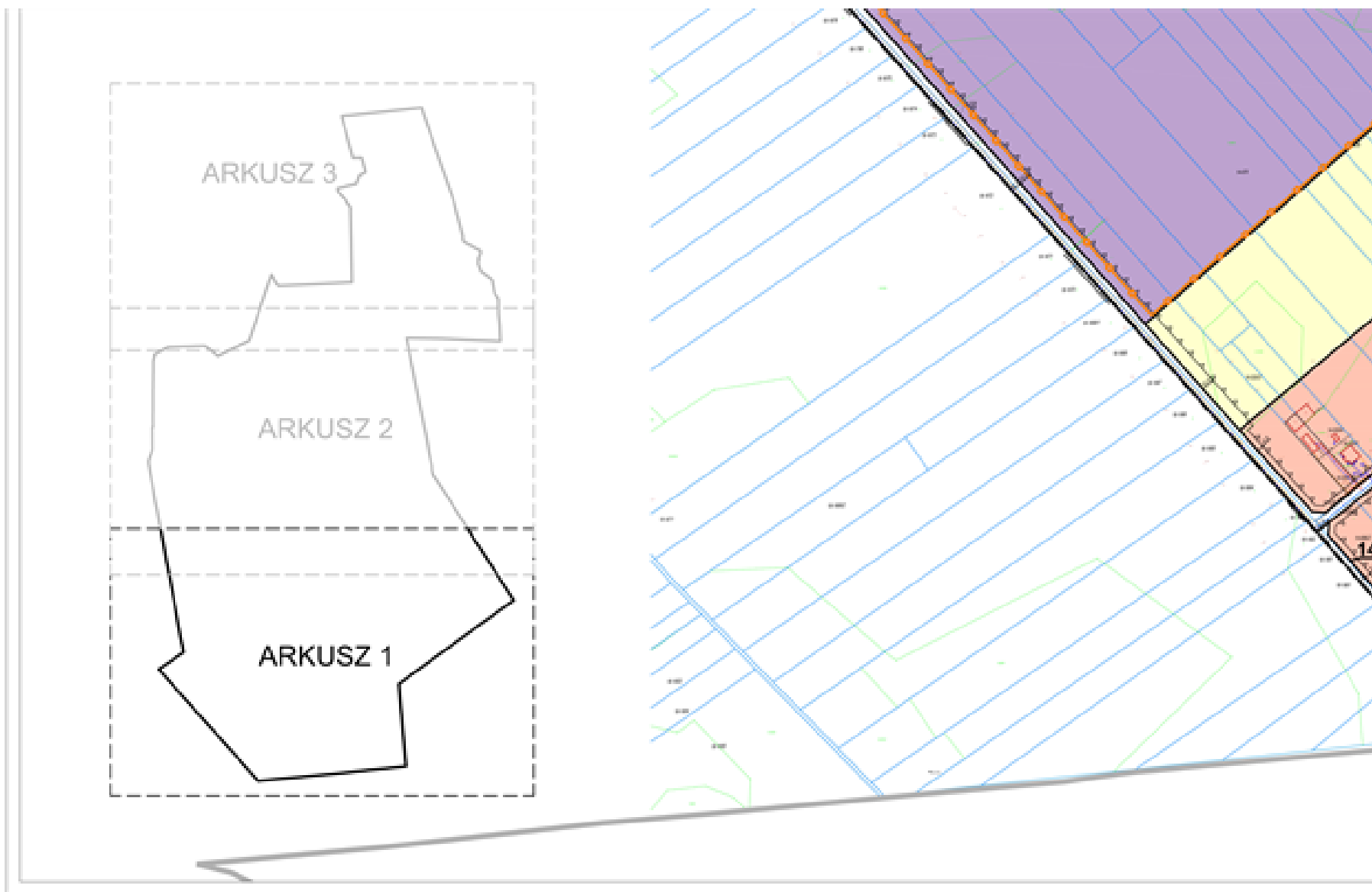


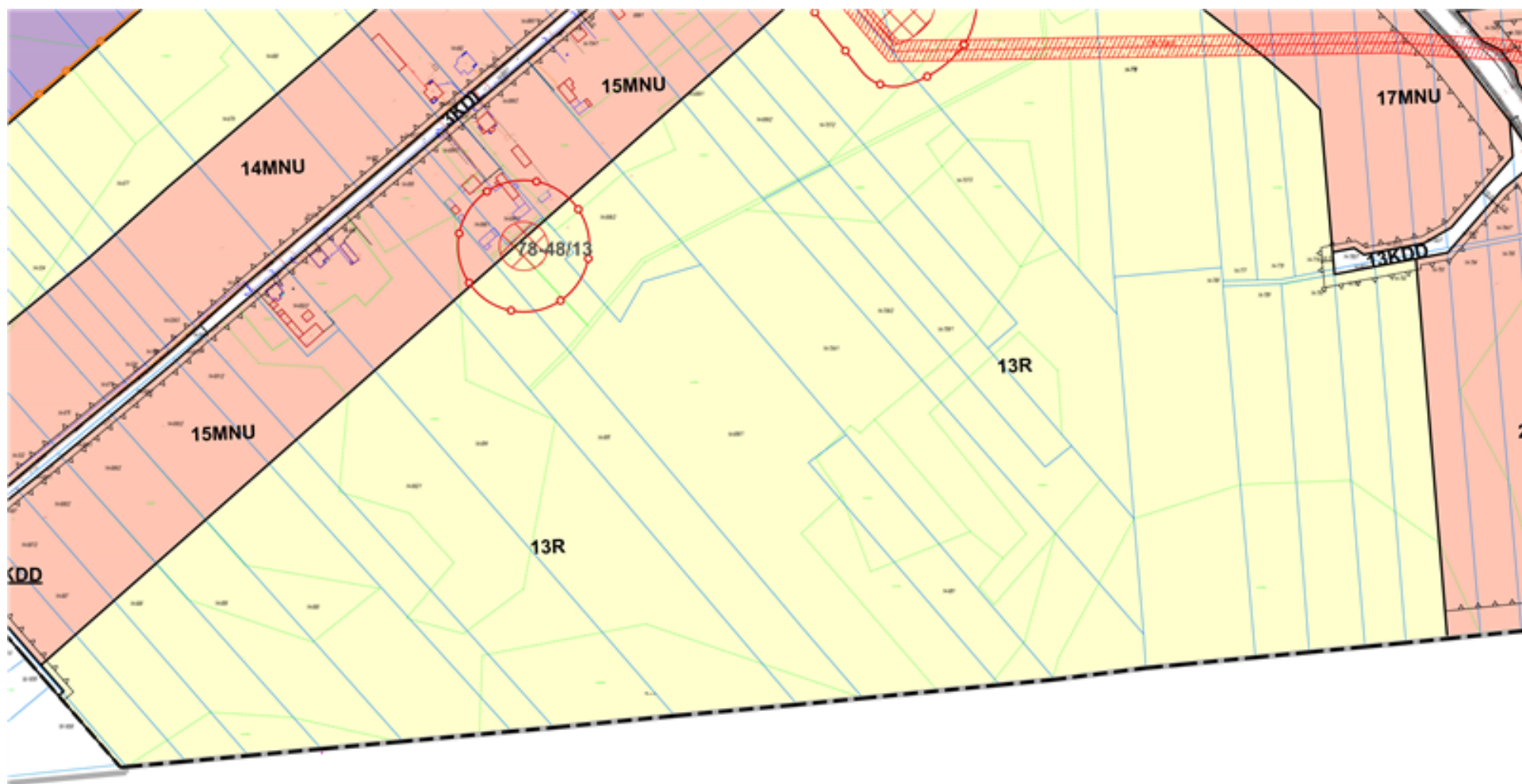
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZAŚNIA PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXVII/195/2021 RADY GMINY RZAŚNIAZ DNIA 17 WRZEŚNIA 2021 R.



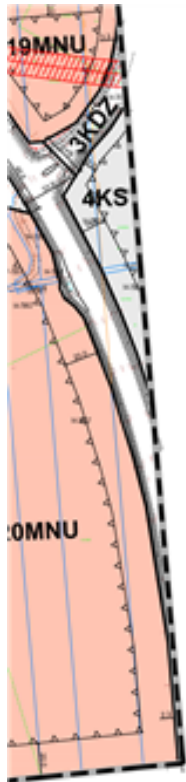
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

KOLOR OBSZARU	FUNKCJA PODSTAWOWA	FUNKCJA UZYSKIWANIA
[Orange]	obszar zabudowy mieszkaniowej, obszar usług publicznych	obszar zabudowy mieszkaniowej
[Brown]	obszar zabudowy mieszkaniowej	obszar zabudowy mieszkaniowej
[Red]	obszar zabudowy mieszkaniowej	obszar zabudowy mieszkaniowej
[Purple]	obszar zabudowy mieszkaniowej	obszar zabudowy mieszkaniowej
[Green]	obszar zabudowy mieszkaniowej	obszar zabudowy mieszkaniowej









[Symbol]	Symbol linii granicznej	Symbol linii granicznej
[Symbol]	Symbol linii granicznej	Symbol linii granicznej
[Symbol]	Symbol linii granicznej	Symbol linii granicznej
[Symbol]	Symbol linii granicznej	Symbol linii granicznej
[Symbol]	Symbol linii granicznej	Symbol linii granicznej
[Symbol]	Symbol linii granicznej	Symbol linii granicznej
[Symbol]	Symbol linii granicznej	Symbol linii granicznej
[Symbol]	Symbol linii granicznej	Symbol linii granicznej
[Symbol]	Symbol linii granicznej	Symbol linii granicznej
[Symbol]	Symbol linii granicznej	Symbol linii granicznej

**OZNACZENIA**

- GRANICE ADMINISTRACYJNE**
- Symbol linii granicznej
  - Symbol linii granicznej
- POLITYKA PRZESTRZYNNA**
- Symbol linii granicznej
  - Symbol linii granicznej
- KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACYJNEGO**
- Symbol linii granicznej
  - Symbol linii granicznej
- SIŁOWNIA PRZECIWKOPYRNIKIOWA I JEJ OCHRONA**
- Symbol linii granicznej
  - Symbol linii granicznej
- STREŻY OCHRONY SANITARNEJ**
- Symbol linii granicznej
  - Symbol linii granicznej

- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
- Symbol linii granicznej
  - Symbol linii granicznej
- SIŁOWNIA PRZECIWKOPYRNIKIOWA I JEJ OCHRONA**
- Symbol linii granicznej
  - Symbol linii granicznej
- BUDOWNICTWO KULTURALNE**
- Symbol linii granicznej
  - Symbol linii granicznej
- BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE**
- Symbol linii granicznej
  - Symbol linii granicznej
- BUDOWNICTWO PRZEMISŁOWO-GOSPODARSTWA**
- Symbol linii granicznej
  - Symbol linii granicznej
- BUDOWNICTWO WYKONAWCZE**
- Symbol linii granicznej
  - Symbol linii granicznej
- BUDOWNICTWO WYKONAWCZE**
- Symbol linii granicznej
  - Symbol linii granicznej
- BUDOWNICTWO WYKONAWCZE**
- Symbol linii granicznej
  - Symbol linii granicznej

Mamy wykorzystane na potrzeby opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pochodzący z bazy danych Starostwa Powiatowego w Papierni Plikarka prowadzona bazy danych z dnia 19.11.2021 r. GN-01.002.1.12.2022\_1000\_N



**ZALĄCZNIK NR 1**  
**DO UCHWAŁY NR VII/42/2024 RADY GMINY RZĄŚNIA**  
**Z DNIA 14 PAŹDZIERNIKA 2024 R.**  
**w sprawie uchwalenia**  
**MIJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBÓW STRÓŻA,**  
**ŚCIEGNA, ZABRZEŻE, GMINA RZĄŚNIA**

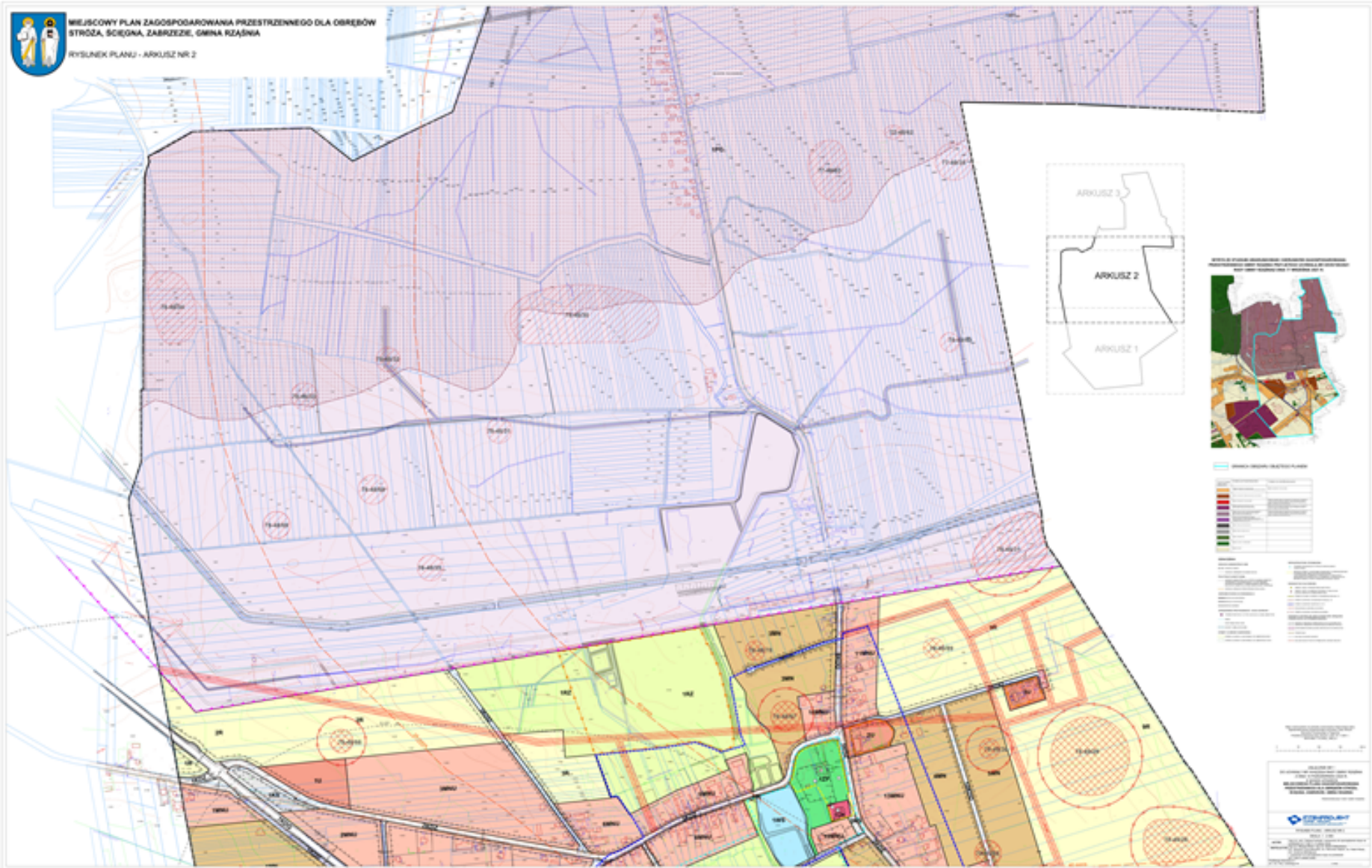
PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY RZĄŚNIA

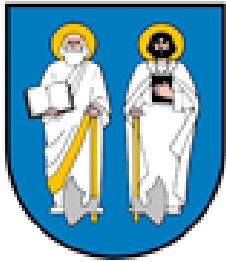
**INTEKPROJEKT**  
Sp. z o.o. z siedzibą w Papierni, ul. Przemysłowa 10, 14-100 Papiernia, woj. łódzkie, NIP: 780-100-10-10, REGON: 141989082

**RYSUNEK PLANU - ARKUSZ NR 1**  
**SKALA: 1 : 2 000**

**AUTOR:** mgr inż. arch. Gabriel Ferber - uprawniony do sporządzania mppj na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy o pzp  
**WSPÓLAUTOR:** mgr inż. Marija Bloch, mgr inż. Adrian Zieleniewski, inż. Wojciech Puzoszkowski, inż. Weronika Olejnik, inż. Rafal Włady, inż. Zuzanna Mikuszyńska - uprawnieni do sporządzania mppj na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy o pzp

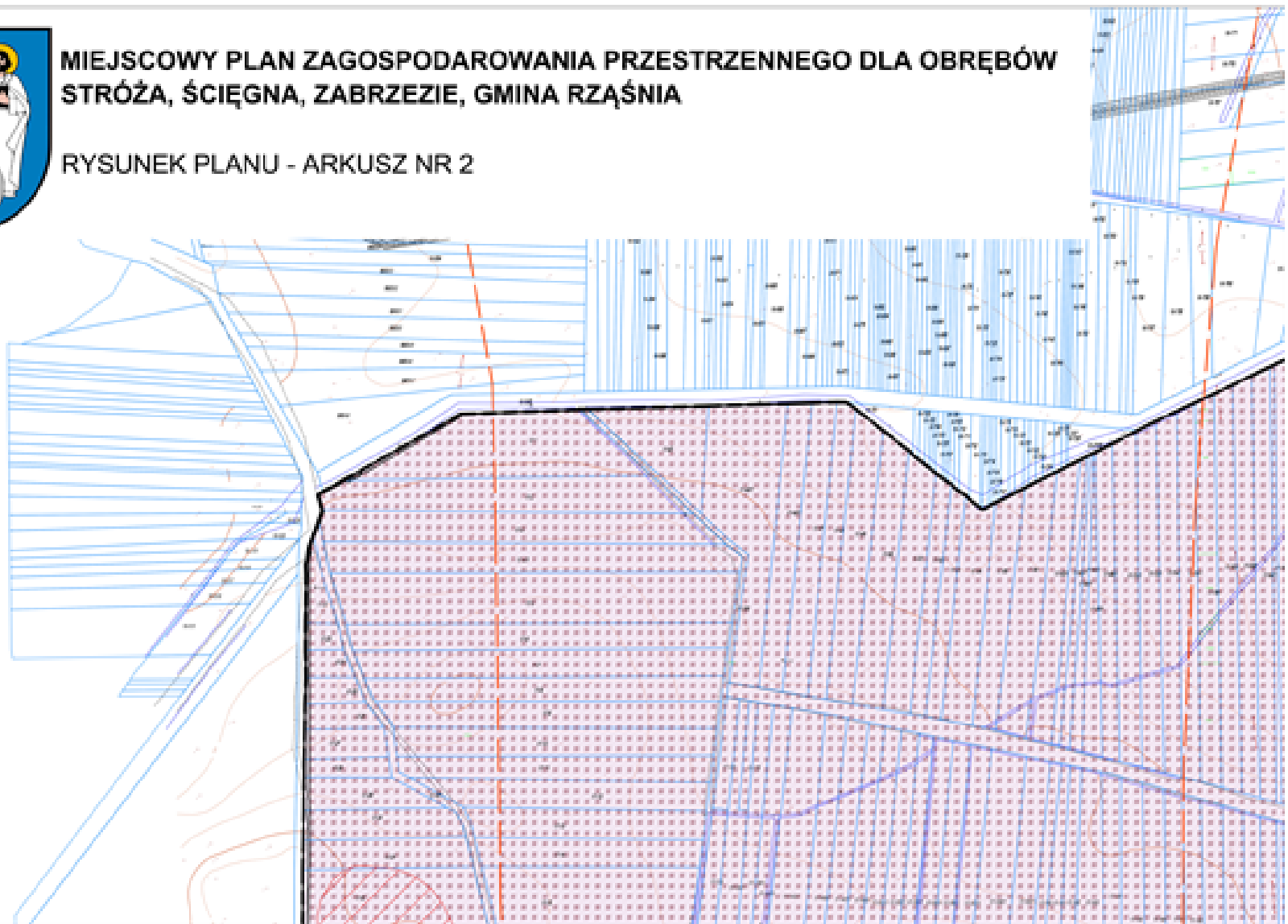
Publikacja dokonana w  
 Dł. Urz. Wój. Łódzkiego Nr ..... z dnia .....

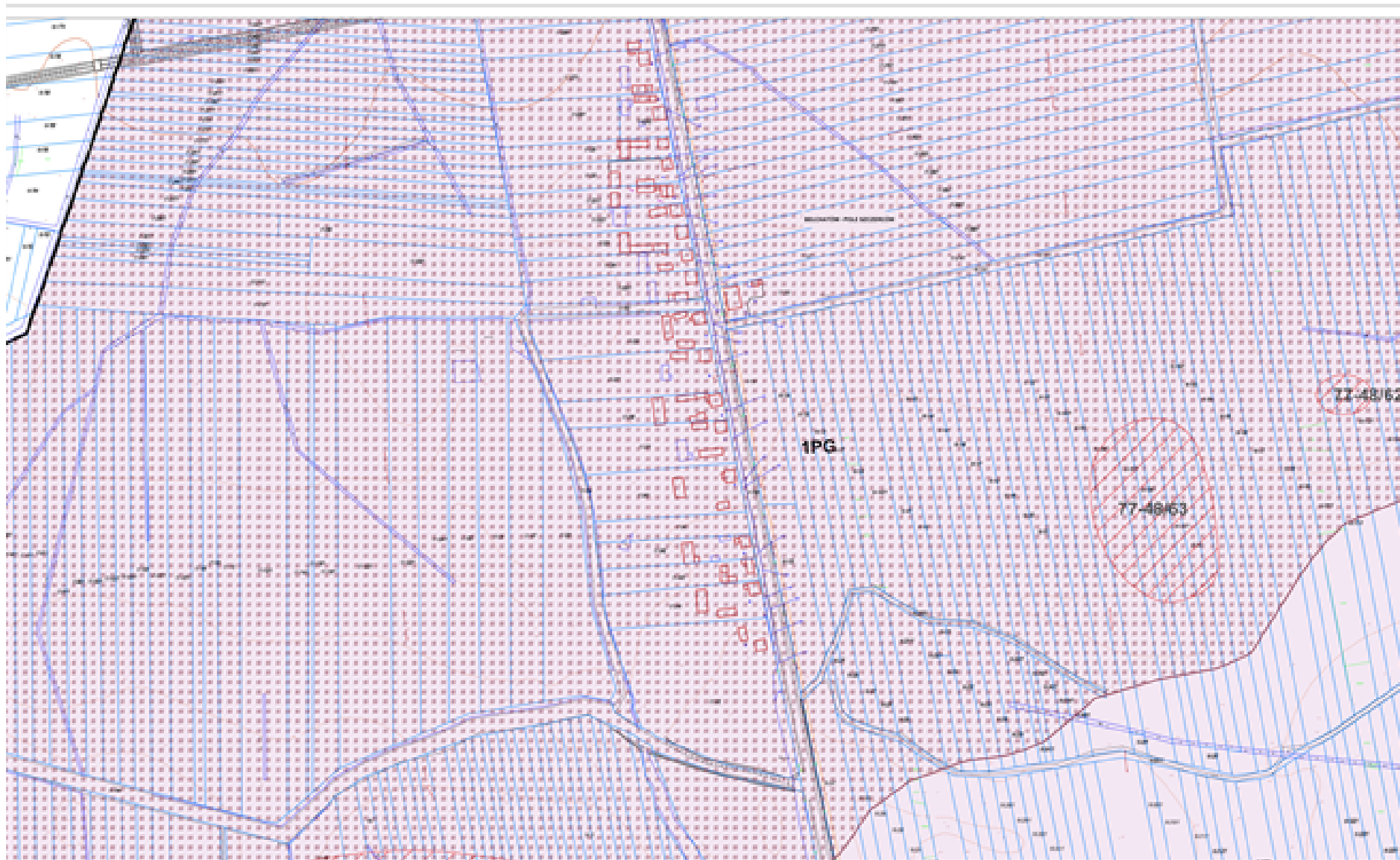


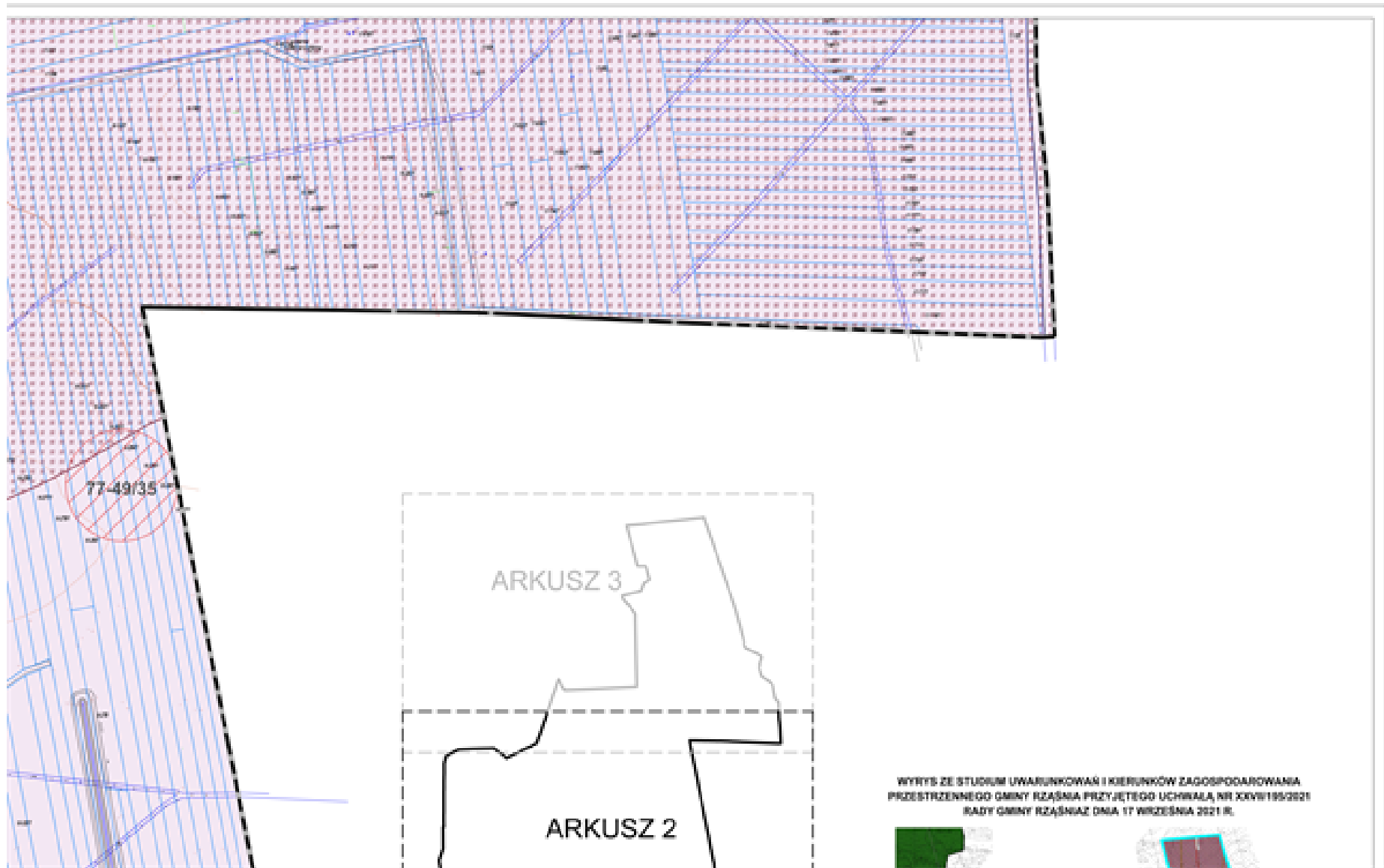


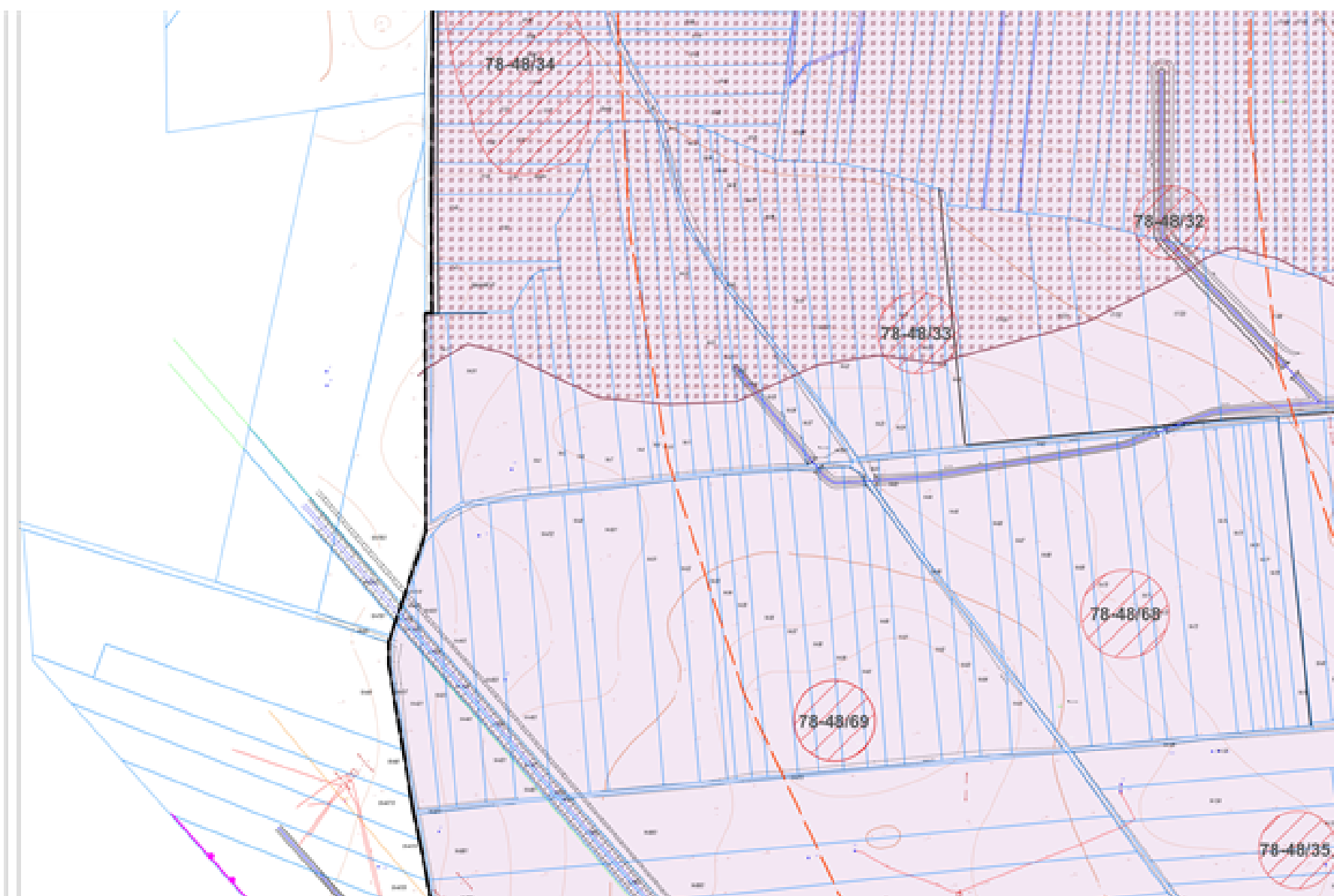
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBÓW  
STRÓŻA, ŚCIĘGNA, ZABRZEZIE, GMINA RZĄSNIA**

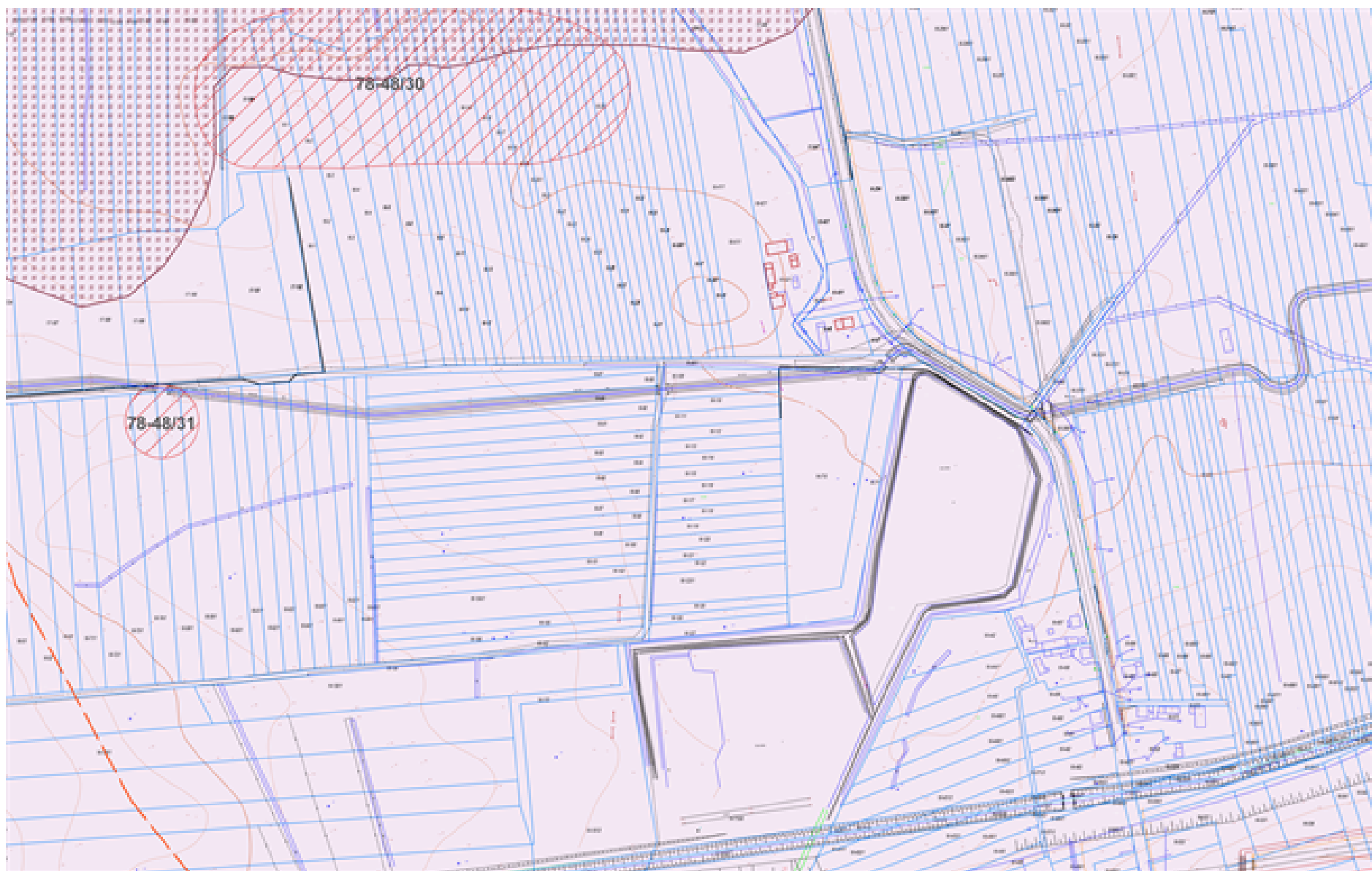
**RYSUNEK PLANU - ARKUSZ NR 2**

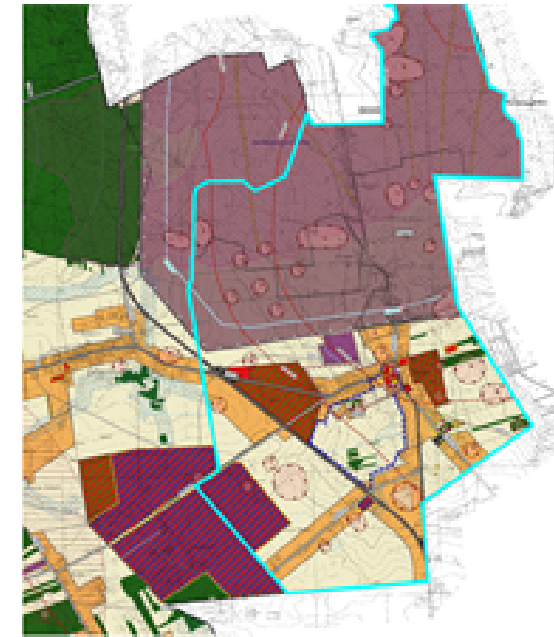
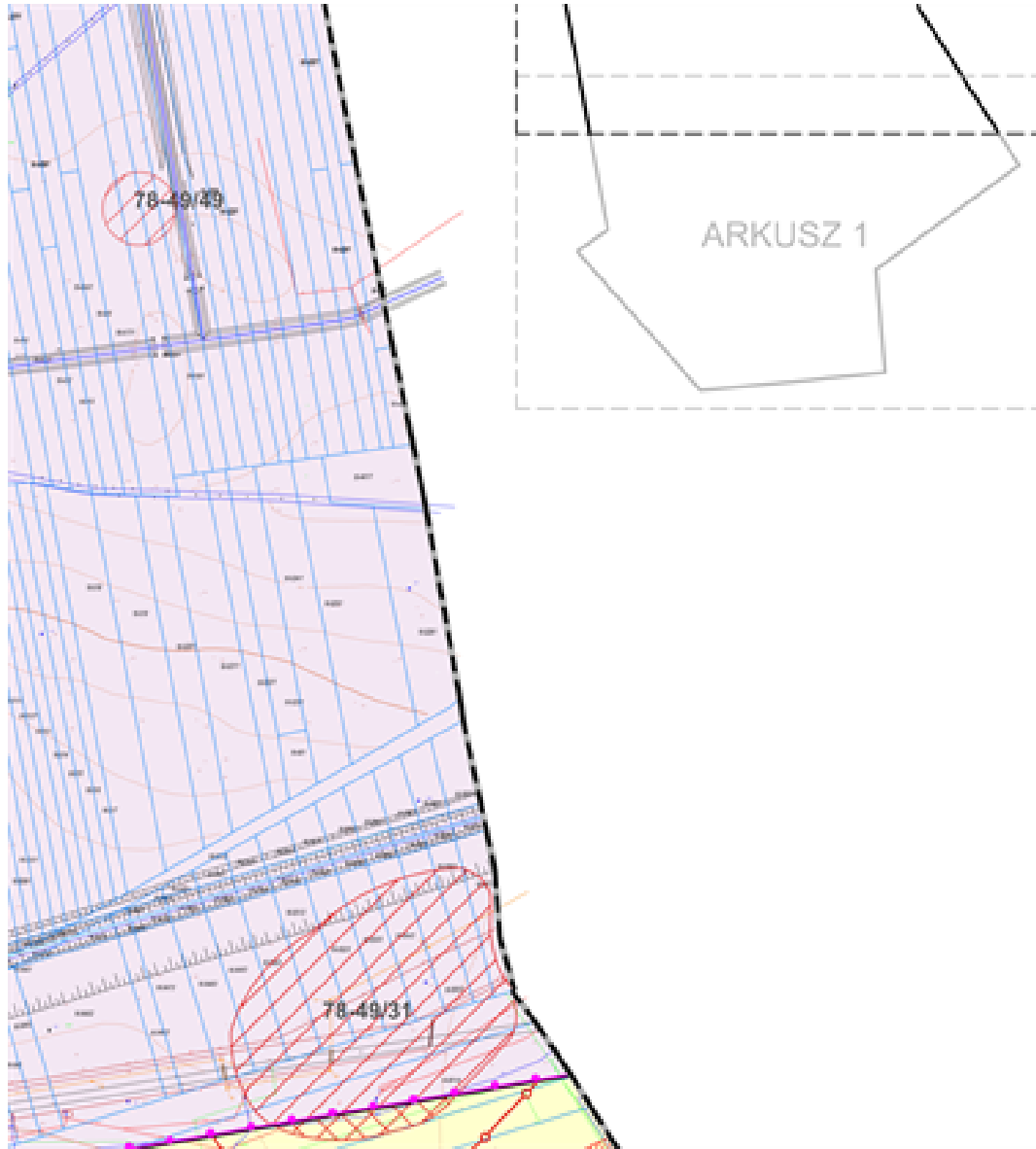










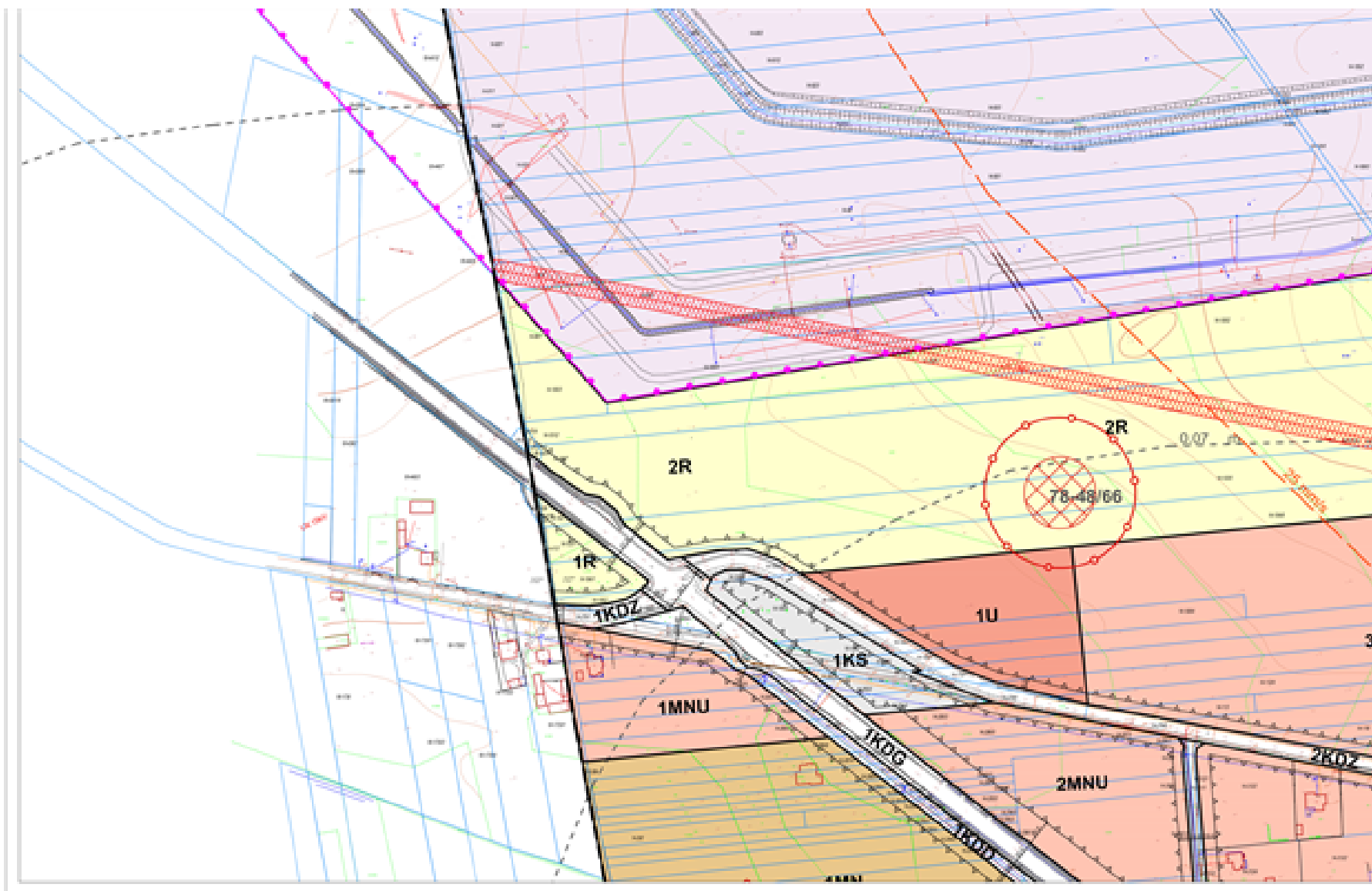


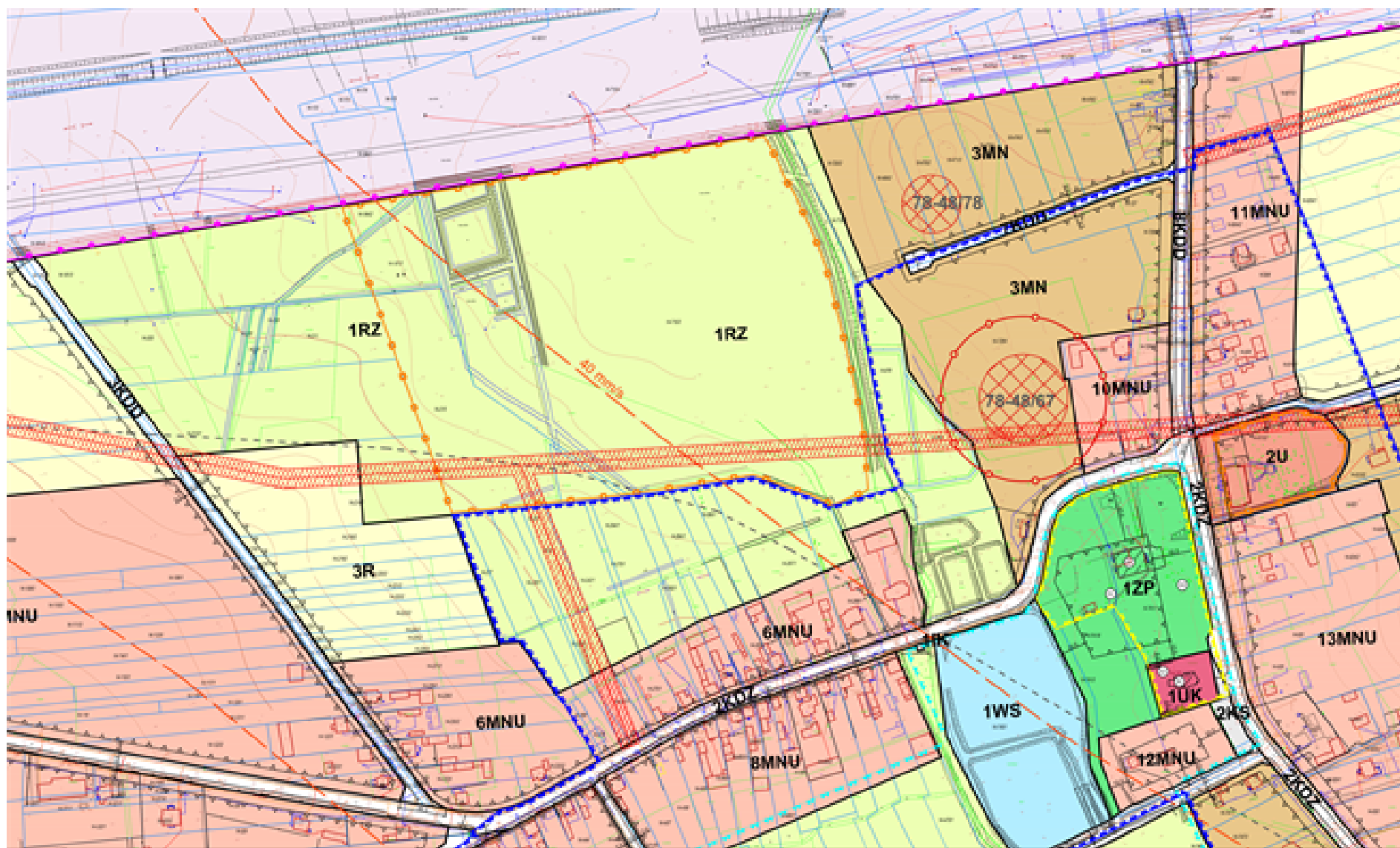
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

SYMBOL	KLASIFIKACJA	KLASYFIKACJA
[Orange box]	Strefa ochrony krajobrazu	Strefa ochrony krajobrazu
[Brown box]	Strefa ochrony środowiska	Strefa ochrony środowiska
[Red box]	Strefa ochrony przyrody	Strefa ochrony przyrody
[Purple box]	Strefa ochrony kultury	Strefa ochrony kultury
[Dark purple box]	Strefa ochrony dziedzictwa kulturowego	Strefa ochrony dziedzictwa kulturowego
[Black and white diagonal lines]	Strefa ochrony historycznej	Strefa ochrony historycznej
[Grey box]	Strefa ochrony przyrodniczej	Strefa ochrony przyrodniczej
[Green box]	Strefa ochrony przyrodniczej	Strefa ochrony przyrodniczej
[Dark green box]	Strefa ochrony przyrodniczej	Strefa ochrony przyrodniczej
[Yellow box]	Strefa ochrony przyrodniczej	Strefa ochrony przyrodniczej

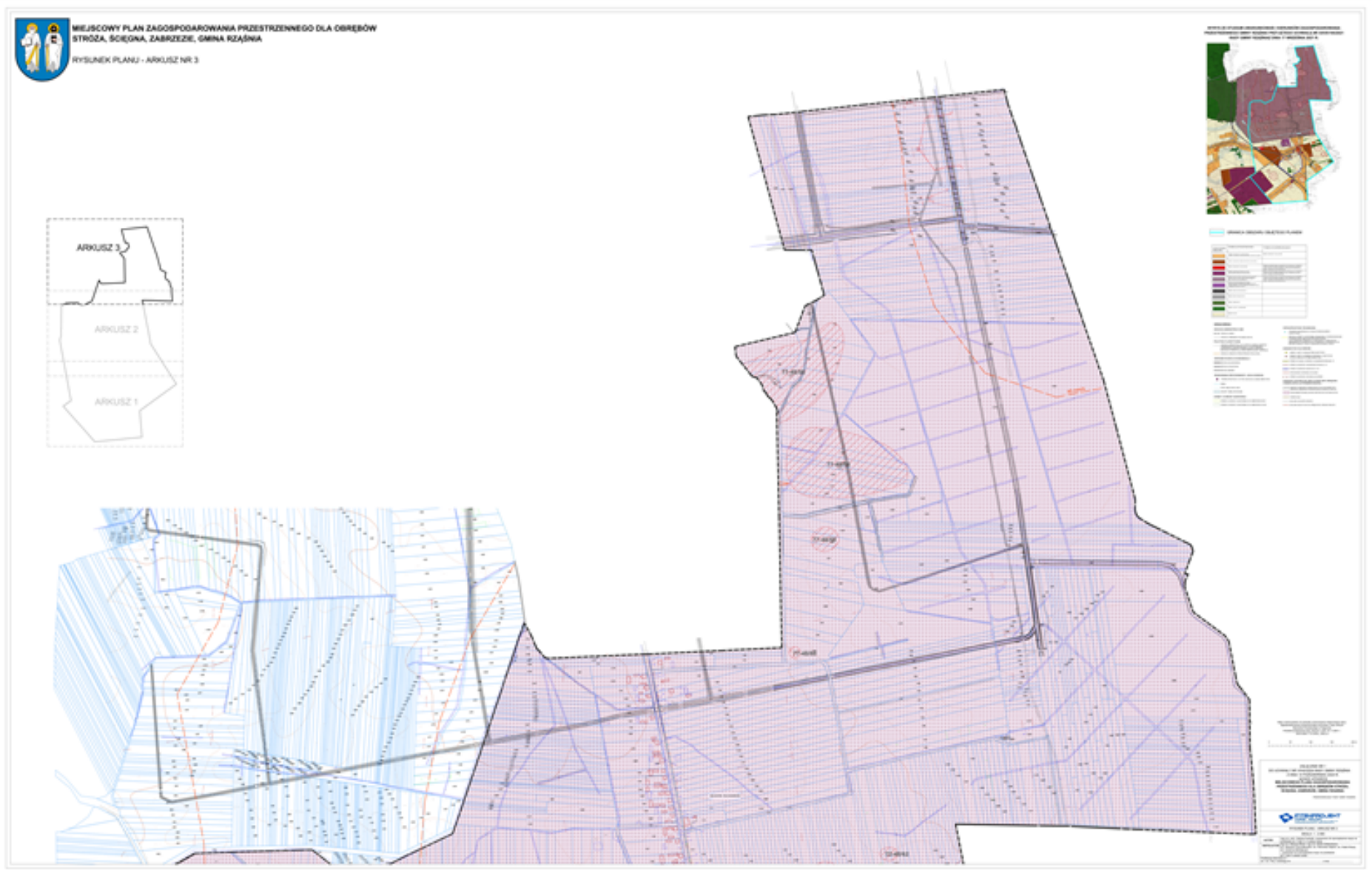
- ODNACZENIA**
- GRANICE ADMINISTRACYJNE  
www.gmina.lesko.pl
- GRANICE OBRĘBÓW KATASTRALNYCH
- POLECA PLANISTY**
- Strefa ochrony krajobrazu, środowiska, przyrody, kultury, historycznej, przyrodniczej
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
- Linie energetyczne w linii nadziemnej
- Linie energetyczne w linii podziemnej
- Linie wodociągowe, kanalizacyjne i inżynierskie
- Linie gazowe, ciepłownicze i inżynierskie
- Linie kolejowe, drogi, mosty, wiadukty, tunele, zjazdy, wiatyki, drogi, mosty, wiadukty, tunele, zjazdy, wiatyki
- OBIEKTY KULTURALNE**

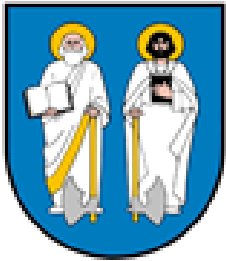






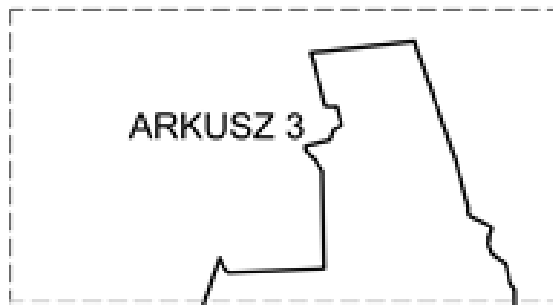


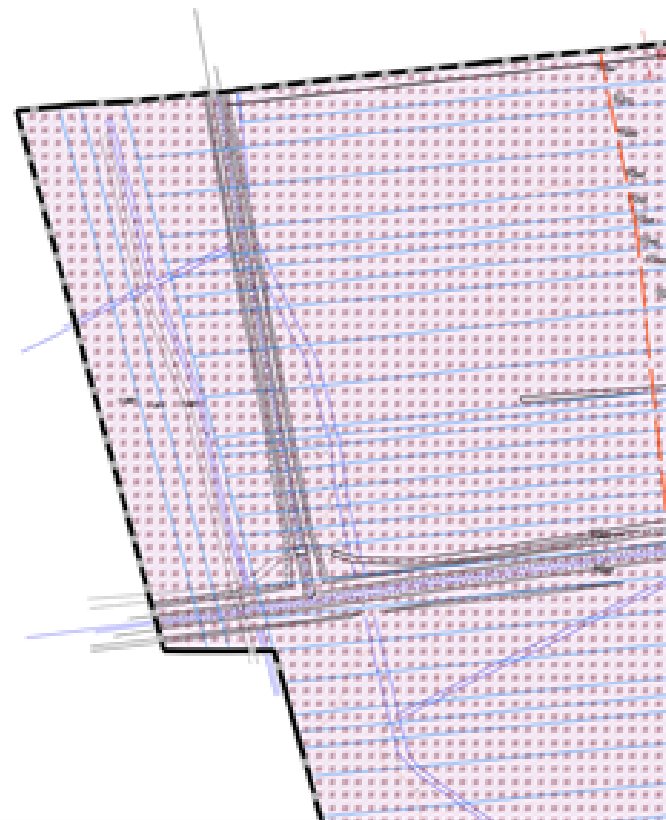


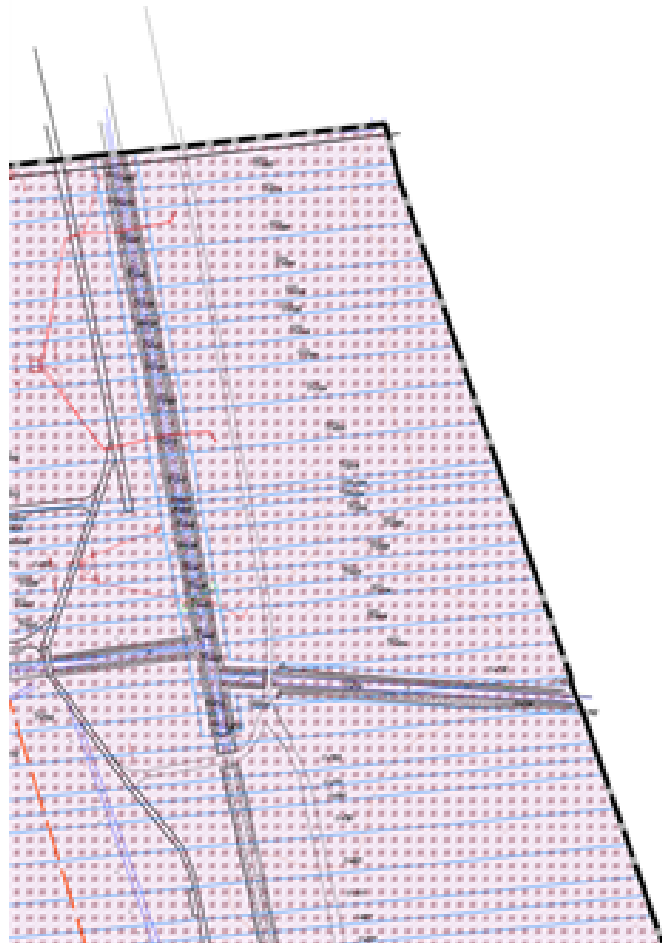


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBÓW  
STRÓŻA, ŚCIĘGNA, ZABRZEZIE, GMINA RZĄŚNIA**

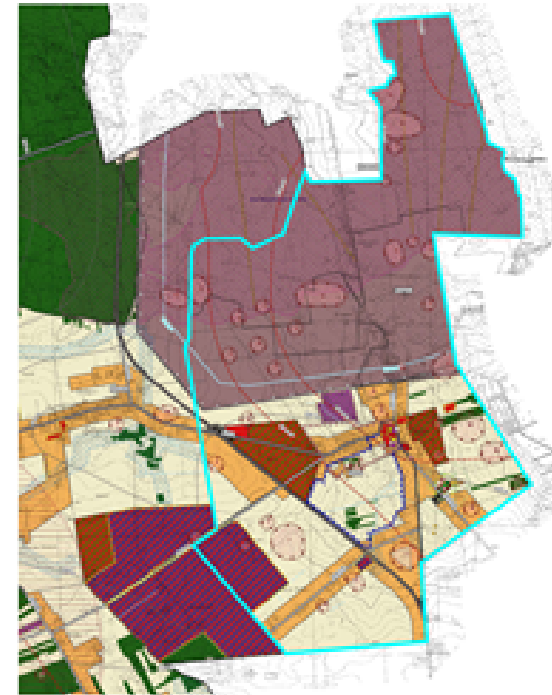
RYSUNEK PLANU - ARKUSZ NR 3





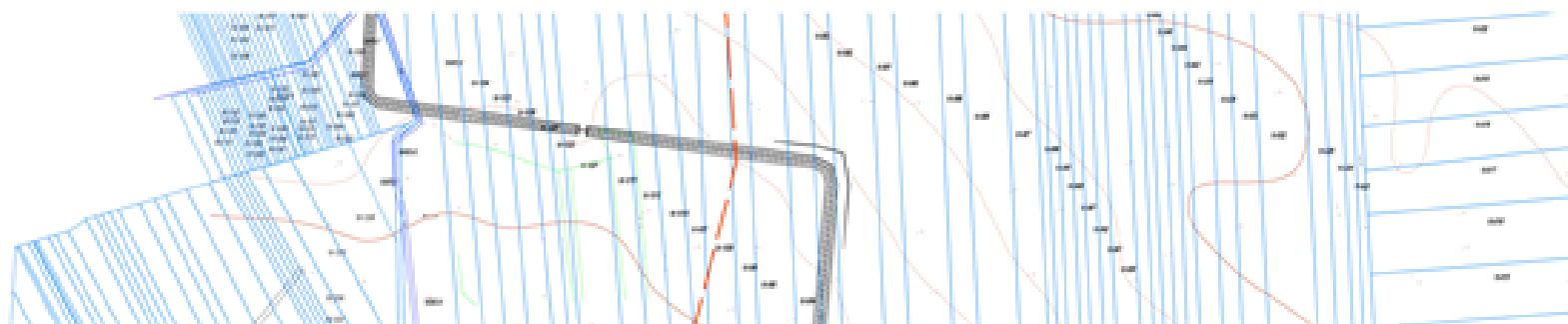
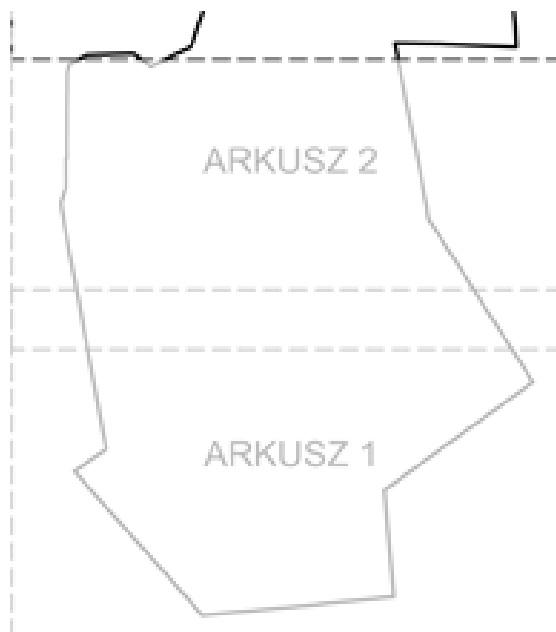


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZAŚNIA, PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXVIII/195/2021 RADY GMINY RZAŚNIA Z DNIA 17 WRZEŚNIA 2021 R.

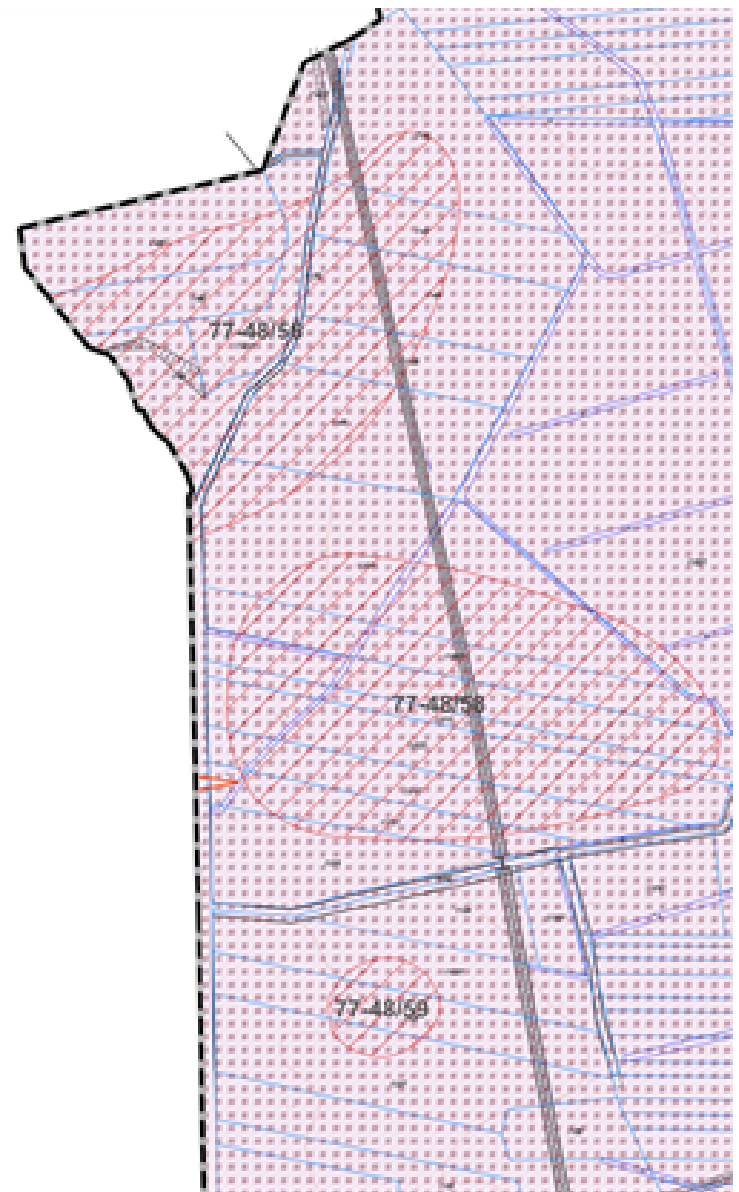
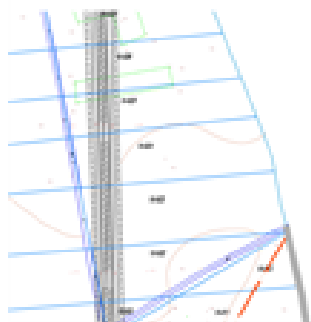


GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

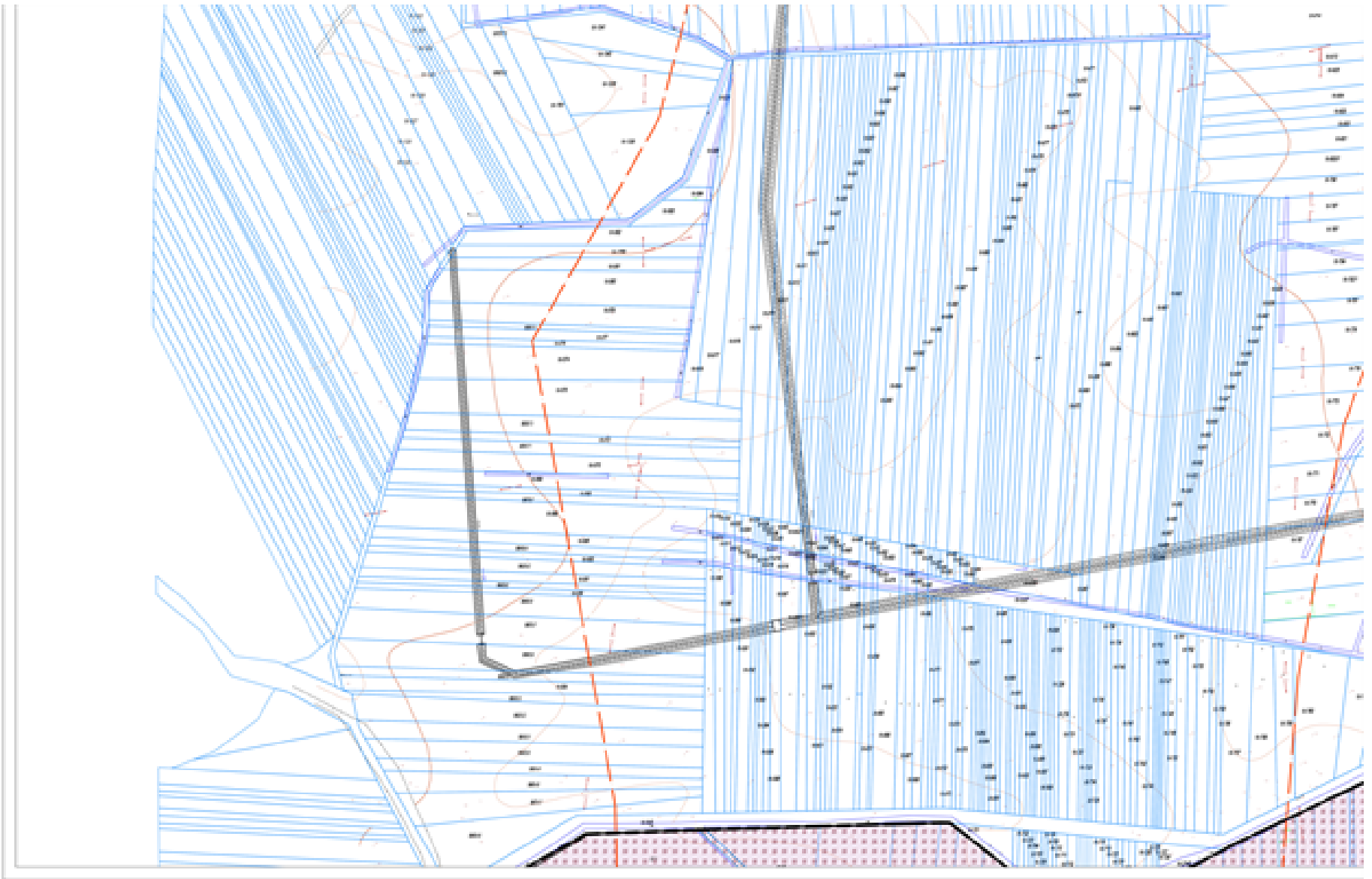
Kolor/linia	Funkcja/Planistyczny	Planistyczna/Opis
Orange	Strefa ochrony krajobrazu	Strefa ochrony krajobrazu
Brown	Strefa ochrony krajobrazu	Strefa ochrony krajobrazu
Red	Strefa ochrony krajobrazu	Strefa ochrony krajobrazu
Dark Purple	Strefa ochrony krajobrazu	Strefa ochrony krajobrazu
Light Purple	Strefa ochrony krajobrazu	Strefa ochrony krajobrazu
Black/White	Strefa ochrony krajobrazu	Strefa ochrony krajobrazu















Mapy wykorzystane na potrzeby opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pochodzą z bazy danych Starostwa Powiatowego w Pączkowie  
 Projekt opracowano na podstawie bazy danych z dnia 19.11.2024 r.  
 Oznaczenie: 112.2024\_1009\_A



ZALĄCZNIK NR 1  
 DO UCHWAŁY NR VII/42/2024 RADY GMINY RZAŃSKA  
 Z DNIA 14 PAŹDZIERNIKA 2024 R.  
 sprawie uchwalenia  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
 PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBÓW STRÓŻA,  
 ŚCIEGNA, ZABRZEŻE, GMINA RZAŃSKA**

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY RZAŃSKA



RYSunEK PLANU - ARKUSZ NR 3

SKALA: 1 : 2 000

**AUTOR:** mgr inż. arch. Gabriel Farkas - uprawniony do sporządzania mppj na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy o pppj  
**WSPOL AUTOR:** mgr inż. Małgorzata Błoch, mgr inż. Adrian Zielonkiewicz, inż. Włodzisław Puzoski, inż. Weronika Olejnik, inż. Rafał Włady, inż. Zuzanna Mikolajczyk  
 i uprawnieni do sporządzania mppj na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy o pppj

Publikacja dokonana w:  
 Dł. Ul. Włg. Łódzkiego 79 z dnia \_\_\_\_\_



## MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBÓW STRÓŻA, ŚCIEGNA, ZABRZEZIE, GMINA RZAŚNIA

RYSunEK PLANU - ARKUSZ NR 4

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUG SPOŁECZNYCH
	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCyjnych LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY GÓRNICWA I WYDOBYCIA
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN CMENTARZA
	LASY
	TERENY ŁĄK I PASTWISK
	TERENY ROLNICZE
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJI
	TERENY KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
	TEREN DROGI GŁÓWNEJ

	TERENY DRÓG ZBIORCZYCH
	TERENY DRÓG LOKALNYCH
	TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
	TEREN CIĄGU PIESZEGO
	GRANICA STREFY SANITARNEJ W ODLEGŁOŚCI 50,0 m OD CMENTARZA
	GRANICA STREFY SANITARNEJ W ODLEGŁOŚCI 150,0 m OD CMENTARZA
	STREFA OCHRONNA OD NAPIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV
	GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
	OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW OBJĘTE OCHRONĄ USTALENIAMI PLANU
	GRANICA PARKU WPISANEGO DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW/GRANICA STREFY ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "A"
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"/ GRANICA UKŁADU RURALISTYCZNEGO WPISANEGO DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	GRANICA STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI "E"
	GRUNTY ZMELIOROWANE
	IZOLINIA MAKSYMALNEJ PROGNOZOWANEJ PRĘDKOŚCI DRGAŃ POZIOMYCH O WARTOŚCI 25 MM/S/ GRANICA STREFY INTENSYWNOŚCI SEJSMICZNEJ STOPNIA III
	IZOLINIA MAKSYMALNEJ PROGNOZOWANEJ PRĘDKOŚCI DRGAŃ POZIOMYCH O WARTOŚCI 40 MM/S/ GRANICA STREFY INTENSYWNOŚCI SEJSMICZNEJ STOPNIA IV
	GRANICE TERENÓW ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW/ GRANICE STREF OCHRONNYCH TERENÓW ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

	GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "POLE SZCZERCÓW I"
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE OBJĘTE OCHRONĄ, USTALENIAMI PLANU
	UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE KOPALIN - "BELCHATÓW-POLE SZCZERCÓW"
	OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
<b>OZNACZENIA INFORMACYJNE</b>	
	GRANICA GMINY
	RZĘKA
	UJĘCIA WODY
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM/ NIEISTNIEJĄCE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE NA OBSZARZE GÓRNICZYM
	IZOLINIA OSIADAŃ
	NAPIĘTRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15kV

Załącznik nr 1  
DO UCHWAŁY NR VIII/2024 RADY Gminy Rzaśnia  
Z DNIA 14 PAŹDZIERNIKA 2024 R.  
w sprawie uchwalenia  
**MIEJSKOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBÓW STRÓŻA,  
ŚCIEGNA, ZABRZEZIE, GMINA RZAŚNIA**  
PRZEDKONCEPCJA ANNY SZARY RZĄDZĄ



RYSunEK PLANU - ARKUSZ NR 4

**AUTOR:** mgr inż. arch. Gabriela Farkasiewicz - opracowanie do sporządzenia mapy na podstawie art. 2 pkt 1) i ustawy o gmp.  
**WSPÓLAUTOR:** mgr inż. Marcin Biały, mgr inż. Adrian Zabłocki, mgr inż. Marcin Puchalski, mgr inż. Marcin Dępek, mgr. Ryszard Włady, mgr. Justyna Mikolajczyk  
i zarządca do sporządzenia mapy na podstawie art. 8 pkt 4 ustawy o gmp.  
Publikacja elektroniczna nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_  
Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/42/2024

Rady Gminy Rząśnia

z dnia 14 października 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rząśnia o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Rząśnia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Stróża, Ściegna, Zabrzezie, gmina Rząśnia, wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu**

Lp.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rząśnia w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
WYŁOŻENIE OD 31 MARCA 2023 R. DO 21 KWIETNIA 2023 R.										
1.	25.04. 2023 r. (wpływ 28.04. 2023 r.)	osoba prawna	Skorygować zapisy planu w §28 ust. 3 dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach rolniczych R	obszar projektu planu	§24 ust. 3 (dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku)	–	uwaga nieuwzględniona	–	uwaga nieuwzględniona	Utrzymuje się zapisy projektu planu w zakresie kwalifikacji terenów rolniczych R jako podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku z uwagi na możliwość realizacji zabudowy w ramach gospodarstwa rolnego, mogącej być uznana za zabudowę zagrodową w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.
WYŁOŻENIE OD 14 SIERPNIA 2023 R. DO 4 WRZEŚNIA 2023 R.										
2.	14.09. 2023 r. (wpływ 18.09. 2023 r.)	osoba prywatna	Przekształcić część działki rolnej na działkę budowlaną. Umożliwić budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub wielorodzinnego.	dz. nr ewid. 416, obręb Stróża	§28 ust. 1 pkt 1 przeznaczenie: tereny rolnicze. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego zgodnie z §28 ust. 1 pkt 2 projektu planu możliwa jest realizacja na działce: obiektów gospodarczych i magazynowych w gospodarstwach rolnych, obiektów i urządzeń służących	–	uwaga nieuwzględniona	–	uwaga nieuwzględniona	Utrzymuje się zapisy projektu planu. Nie wprowadza się możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnnej. Wnioskowane

					wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, obiektów związanych z prowadzoną w ramach gospodarstwa rolnego działalnością agroturystyczną, obiektów chowu lub hodowli zwierząt niebędących przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko.					przeznaczenie jest niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Zgodnie z ustaleniami Studium działka zlokalizowana jest na terenach rolnych.
WYŁOŻENIE OD 3 CZERWCA 2024 R. DO 10 LIPCA 2024 R.										
3.	10.07.2024 r.	osoba prawna	Zmienić wskaźniki urbanistyczne przyjęte dla terenu 1RZ w dostosowaniu do potrzeb budowy farmy fotowoltaicznej: · minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z 90% na 30%, · maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: z 0,1 na 0,7, intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna: 0,0001, maksymalna z 0,1 na 0,8.	dz. nr ewid. 184/2, 187/2, 215, 235, część działki 715/3, obręb Stróża	Teren łąk i pastwisk 1RZ w granicach terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW. §29 ust. 2 pkt 2: „na terenie 1RZ w granicach terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW: a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,1, b) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna: 0,0001, maksymalna: 0,1,”. §29 ust. 2 pkt 3: „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.”.	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	–	uwaga nieuwzględniona w zakresie nieuwzględnionym przez Wójta	Rozpatrując uwagę Wójta Gminy Rząśnia zdecydował o częściowym jej uwzględnieniu poprzez: 1) wprowadzenie definicji powierzchni zabudowy w celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych; 2) wprowadzenie na terenie 1RZ, w granicach terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 30%, przy jednoczesnym zachowaniu dodatkowych warunków: -teren pod ogniwami fotowoltaicznymi oraz pomiędzy ogniwami fotowoltaicznymi nakazuje się pozostawić spontanicznej sukcesji roślinności, zadarnić lub utrzymywać jako zadarniony z użyciem gatunków roślin



										<p>miododajnych, -powierzchnia zajęta przez obiekty budowlane, inna niż powierzchnia pod ogniwami fotowoltaicznymi, nie może przekraczać 10% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>Uwagi częściowo nie uwzględnia się poprzez: 1) utrzymanie zapisów planu w zakresie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz intensywności zabudowy działki budowlanej. Uwaga jest bezpodstawna. Powyższe wskaźniki nie mają zastosowania w przypadku zabudowy panelami fotowoltaicznymi; 2) wprowadzenie dodatkowych warunków w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej przy zmniejszeniu jej do 30% dla zabudowy systemami fotowoltaicznymi.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Przewodniczący Rady Gminy Rząśnia

**Jarosław Popławski**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/42/2024  
Rady Gminy Rząśnia  
z dnia 14 października 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rząśnia  
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego  
dla obrębów Stróża, Ściegna, Zabrzezie, gmina Rząśnia  
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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) Rada Gminy Rząśnia rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. Zadania własne gminy**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę,
- 3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych,
- 4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych,
- 5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania dla obrębów Stróża, Ściegna, Zabrzezie, gmina Rząśnia oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy.

**§ 2. Inwestycje z zakresu komunikacji**

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą tereny dróg publicznych – teren drogi głównej (KDG), tereny dróg zbiorczych (KDZ), tereny dróg lokalnych (KDL) oraz tereny dróg dojazdowych (KDD).

W planie projektuje się poszerzenie dróg gminnych oraz urządzenie ich w celu zapewnienia odpowiednich warunków komunikacyjnych.

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji o znaczeniu lokalnym będzie finansowana z budżetu gminy lub z budżetu gminy przy wsparciu środkami z funduszy zewnętrznych.

**§ 3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmują budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej:

- 1) sieci wodociągowej – rozwój sieci wodociągowej;
- 2) kanalizacji sanitarnej – rozwój sieci kanalizacji sanitarnej.

Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, planem gospodarki odpadami oraz wymogami przepisów odrębnych.

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

#### **§ 4. Finansowanie inwestycji**

Finansowanie inwestycji, z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej określonych w planie, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) z środków zewnętrznych:
  - a) współfinansowanie w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych;
  - b) inwestorów indywidualnych w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach uchwalanych przez Radę Gminy Rząśnia, w tym m.in. w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, wieloletnich planach inwestycyjnych oraz strategiach rozwoju gminy.

Inwestycje realizowane będą sukcesywnie, zgodnie z planem inwestycyjnym gminy, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady Gminy  
Rząśnia

**Jarosław Popławski**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/42/2024

Rady Gminy Rząśnia

z dnia 14 października 2024 r.

Zalacznik4.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 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

### **do uchwały Nr VII/42/2024 Rady Gminy Rząśnia z dnia 14 października 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Stróża, Ściegna, Zabrzezie, gmina Rząśnia**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy Rząśnia uchwałą Nr XXIX/218/2021 z dnia 26 listopada 2021 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Stróża, Ściegna, Zabrzezie, gmina Rząśnia.

Przedmiotowy obszar znajduje się na wschód od centralnej części Gminy. Północna część opracowania obejmuje fragment wyrobiska „Pole Szczerców”. Poniżej wyrobiska znajduje się zwarta jednostka osadnicza – miejscowość Stróża. Dominującym rodzajem zabudowy na terenie jest zabudowa zagrodowa i zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Budynki ułożone są wzdłuż ciągów komunikacyjnych. W miejscowości Stróża zabudowa mieszkaniowa uzupełniona jest zabudową usługową. Przez południowy fragment terenu przebiega droga wojewódzka nr 483.

Dla obszaru objętego projektem planu aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla gminy Rząśnia zatwierdzony uchwałą Nr XXX/216/2013 Rady Gminy Rząśnia z dnia 30 grudnia 2013 r.

Głównym celem sporządzenia planu jest doprowadzenie do jego zgodności z uchwalonym we wrześniu 2021 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rząśnia, przyjętym uchwałą Nr XXVII/195/2021 Rady Gminy Rząśnia z dnia 17 września 2021 r.

Dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu.

Projekt Planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Procedura sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Wójt Gminy Rząśnia w dniu 15 lutego 2022 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Rząśnia, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu *przeestrzennym* oraz art. 39, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej w terminie do dnia 8 marca 2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Rząśni, ul. 1 Maja 37, 98 332 Rząśnia lub na skrzynkę email: [gmina@rzasnian.pl](mailto:gmina@rzasnian.pl).

W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy w Rząśni nie wpłynął żaden wniosek.

Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, Wójt Gminy Rząśnia dnia 24 marca 2023 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Rząśnia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy bezpośrednio lub listownie do Urzędu Gminy Rząśnia, a także w postaci elektronicznej: bez konieczności opatrywania ich kwalifikowanym podpisem na adres e-mail urzędu, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia projektu planu, nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając dzień 5 maja 2023 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 14 kwietnia 2023 r. o godzinie 14<sup>30</sup>.

W dniu 14 kwietnia 2023 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Dyskusja odbyła się przy udziale osób zainteresowanych.

W okresie wyznaczonym na składanie uwag, tj. w dniach od 31 marca 2023 r. do 5 maja 2023 r., do Urzędu Gminy w Rząśni wpłynęła jedna uwaga. Wójt rozpatrzył uwagę decydując o jej częściowym uwzględnieniu i częściowym nieuwzględnieniu. Częściowe uwzględnienie uwagi związane było z uzupełnieniem i korektą zapisów prognozy oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 17 pkt 13 Wójt dokonał analizy konieczności ponowienia uzgodnień wynikających z wprowadzenia zmian do projektu planu w wyniku rozpatrzenia uwag. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż wprowadzone zmiany mają charakter wyłącznie porządkowy (informacyjny), nie wywołują żadnych skutków prawnych – brak jest potrzeby przeprowadzania ponownych uzgodnień, jak również ponawiania wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Na sesji w dniu 7 czerwca 2023 r. Rada Gminy Rząśnia zgodnie z art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdziła konieczność dokonania zmian w przedstawnym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Stróża, Ściegna, Zabrzezie, gmina Rząśnia. Stanowisko umotywowano zamiarem dokonania zmian w zapisach projektu planu dla terenów rolniczych oraz ujednoczeniu tych zapisów dla wszystkich procedowanych planów miejscowych.

Dokonano analizy zakresu niezbędnych do dokonania czynności w związku ze zmianami wprowadzonymi w projekcie planu. Uznano, z uwagi na ograniczony zakres zmian, iż niezbędne jest ponowienie czynności w zakresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, Wójt Gminy Rząśnia dnia 4 sierpnia 2023 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Rząśnia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy wyznaczając dzień 18 września 2023 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 25 sierpnia 2023 r. o godzinie 14<sup>00</sup>.

W dniu 25 sierpnia 2023 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Dyskusja odbyła się przy udziale osób zainteresowanych.

W okresie wyznaczonym na składanie uwag, tj. w dniach od 14 sierpnia 2023 r. do 18 września 2023 r., do Urzędu Gminy w Rząśni wpłynęła jedna uwaga. Wójt rozpatrzył uwagę decydując o jej nieuwzględnieniu.

Dnia 29 listopada 2023 r. Rada Gminy Rząśnia podjęła uchwałę Nr XL/347/2023 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Stróża, Ściegna,

Zabrzezie, gmina Rząśnia. Następnie uchwała została przekazana Wojewodzie w celu oceny zgodności z przepisami prawa.

Dnia 11 stycznia 2024 r. Wojewoda Łódzki rozstrzygnięciem nadzorczym Nr PNIK-I.4131.1.2024 stwierdził nieważność powyższej uchwały.

Ze względu na korekty wprowadzone do projektu planu został on ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, Wójt Gminy Rząśnia dnia 24 maja 2024 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Rząśnia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy wyznaczając dzień 10 lipca 2024 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 17 czerwca 2024 r. o godzinie 15<sup>00</sup>.

W dniu 17 czerwca 2024 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Dyskusja odbyła się przy udziale osób zainteresowanych.

W okresie wyznaczonym na składanie uwag, tj. w dniach od 3 czerwca 2024 r. do 10 lipca 2024 r., do Urzędu Gminy w Rząśni wpłynęła jedna uwaga. Wójt rozpatrzył uwagę decydując o jej częściowym uwzględnieniu. W związku z częściowym uwzględnieniem uwagi wójt dokonał analizy konieczności ponowienia uzgodnień zgodnie z wymogami art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej analizy, zakresu zmian wprowadzonych w projekcie planu w wyniku częściowego uwzględnienia uwagi Wójt stwierdził brak konieczności ponawiania uzgodnień. Wprowadzone zmiany miały charakter doprecyzowania ustaleń zgodnie z intencjami zawartymi w projekcie planu, nie wpływają one na możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu wykraczające poza możliwości określone w projekcie planu, który został uzgodniony przez właściwe organy i instytucje.

Dnia 29 lipca 2024 r. Rada Gminy Rząśnia podjęła uchwałę Nr IV/23/2024 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Stróża, Ścięgna, Zabrzezie, gmina Rząśnia. Następnie uchwała została przekazana Wojewodzie w celu oceny zgodności z przepisami prawa. Dnia 3 września 2024 r. Wojewoda Łódzki rozstrzygnięciem nadzorczym Nr PNIK-I.4131.638.2024 stwierdził nieważność powyższej uchwały.

W projekcie planu wprowadzono korekty celem doprowadzenia go do zgodności z przepisami prawnymi. Wprowadzone zmiany miały charakter wyłącznie redakcyjny, służący doprowadzeniu do spójności zapisy projektu planu w zakresie części tekstowej i graficznej. Z uwagi na charakter zmian stwierdzono brak konieczności ponawiania czynności określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierający część tekstową oraz graficzną (będącą załącznikiem do uchwały) wraz z załącznikiem nr 2 – rozstrzygnięciem w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, załącznikiem nr 3 - rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania oraz załącznikiem nr 4 – danymi przestrzennymi został przedstawiony do uchwalenia Radzie Gminy Rząśnia.



Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, terenów zalesień, zakazu lokalizacji budynków na terenach zalesień, zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, a także ochrony powierzchni ziemi;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wskazanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ustalenie zasad ochrony dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków (parku w Stróży, cmentarza przykościelnego w Stróży, cmentarza rzymsko-katolickiego w Stróży oraz historycznego układu ruralistycznego dawnych wsi Stróża i Ściegna). Nie ustalono wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej – nie występują w obszarze;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie: pasa ochronnego od zwałowiska nadkładu z zakazem zabudowy, obowiązku projektowania zagospodarowania terenu przestrzeni publicznych (dróg publicznych) z zastosowaniem uniwersalnego projektowania;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez częściowe utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania oraz umożliwienie realizacji nowych inwestycji, w szczególności wykorzystania terenów po zakończeniu działalności górniczej pod lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – wprowadzono zapisy dotyczące bezpieczeństwa ruchu lotniczego oraz dostosowania dróg, sieci wodociągowych i telekomunikacyjnych do szczególnych zagrożeń;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez dopuszczenie realizacji celów publicznych w obszarze objętym planem, ustalenie zasad rozwoju sieci infrastruktury technicznej oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości ich budowy, przebudowy, rozbudowy, a także możliwość lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej na określonych w planie zasadach; ustalenie wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
  - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Rzaśnia,
  - b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 31 marca do 21 kwietnia 2023 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Rzaśni,
  - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 14 kwietnia 2023 r.,

- d) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 14 sierpnia do 4 września 2023 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Rzęśni,
  - e) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 25 sierpnia 2023 r.,
  - f) umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
  - g) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Gminy w Rzęśni;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad budowy, przebudowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – przewiduje się rozwoju terenów przeznaczonych pod zabudowę w obszarach posiadających bezpośredni dostęp do dróg publicznych;
- 2) możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, jako kontynuację cech zagospodarowania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez realizację poszerzeń poszczególnych elementów sieci drogowej Gminy – ustalenie parametrów dróg w sposób umożliwiający ich rozbudowę, w tym wprowadzenie rozwiązań ułatwiających poruszanie się pieszym i rowerzystom.

#### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt Gminy Rzęśnia dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Gminy Rzęśnia. W dniu 26 maja 2017 r. Rada Gminy Rzęśnia, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr XXXI/185/2017 *w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Rzęśnia*.

Dla obszaru objętego projektem planu aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla gminy Rzęśnia zatwierdzony Uchwałą Nr XXX/216/2013 Rady Gminy Rzęśnia z dnia 30 grudnia 2013 r. Zgodnie z analizą, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są dopuszczalne zmiany wynikające ze zmiennych potrzeb inwestycyjnych.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że przystąpienie i sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Stróża, Ścięgna, Zabrzezie, gmina Rzęśnia jest zgodne z wynikami analizy.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, iż perspektywiczne zakończenie eksploatacji złoża węgla brunatnego Szczerców, spowoduje utratę wpływów z tytułu podatku od działalności górniczej. Tereny po działalności górniczej obciążone będą podatkiem od nieruchomości stosownie do ich sposobu rekultywacji. Prognoza przewiduje, że w wyniku uchwaleniu planu możliwe jest wystąpienie wzrostu wartości nieruchomości dla terenów MN oraz MNU w związku ze zmianą przeznaczenia terenu oraz mogą nastąpić wpływy z tytułu podatku nieruchomości. Jedyne wydatki jakie poniesie gmina będą te związane z realizacją inwestycji celu publicznego (realizacja układu komunikacyjnego). Z bilansu wpływów i wydatków wynika, iż całkowite maksymalne wydatki jakie poniesie Gmina mogą przewyższyć maksymalne wpływy do budżetu Gminy.

Radzie Gminy Rzęśnia przedstawiono do uchwalenia *projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Stróża, Ścięgna, Zabrzezie, gmina Rzęśnia*

stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikiem nr 1 w postaci rysunku planu, Nr 2 w postaci rozstrzygnięcia Rady Gminy Rząśnia o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Rząśnia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu, Nr 3 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania i załącznikiem Nr 4 w postaci danych przestrzennych.