Elektronicznie podpisany przez:
Jarosław Stanisław Popławski
dnia 30 września 2025 r.

UCHWAŁA NR XVI/116/2025
RADY GMINY RZĄŚNIA

z dnia 24 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Rząśnia, gmina Rząśnia

Na podstawie 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. 1465, poz. 1572, poz. 1907 oraz poz. 1940) 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, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 507 oraz poz. 680) 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/217/2021 z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Rząśnia, gmina Rząśnia oraz po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rząśnia, przyjętego uchwałą Nr XXVII/195/2021 Rady Gminy Rząśnia z dnia 17 września 2021 r., **Rada Gminy Rząśnia uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla obrębu Rząśnia, gmina Rząśnia**, 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 5 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/217/2021 Rady Gminy Rząśnia z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Rząśnia, gmina Rząśnia.

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

1) **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;

2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 15º;

3) **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;

4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość lica ścian i słupów budynków, wiat, altan oraz obiektów kontenerowych od linii rozgraniczających, o ile z innych ustaleń planu nie wynika inaczej; balkony, loggie, werandy, okapy i nadwieszenia mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy nie więcej niż 1,5 m; ustaleń wynikających z wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy nie stosuje się do schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, przy czym elementy te nie mogą wykraczać poza linię rozgraniczającą terenu lub poza granicę obszaru objętego planem;

6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

8) **terenie** – 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;

9) **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^2;

10) **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;

11) **wysokości górnej krawędzi elewacji** – należy przez to rozumieć wysokość górnej poziomej krawędzi ściany elewacji lub dolnej poziomej krawędzi głównych połaci dachowych mierzoną od poziomu terenu przy elewacji.

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 miejscowym;

2) linia rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linie zabudowy;

4) oznaczenia przeznaczenia terenów;

5) wymiary wyrażone w metrach;

6) granica strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza;

7) granica strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza;

8) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

9) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;

10) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną ustaleniami planu;

11) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”;

12) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”/granica historycznego układu przestrzennego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;

13) granica strefy ochrony ekspozycji „E”;

14) granica strefy ochronnej od elektrowni wiatrowej;

15) izolinia maksymalnej prognozowanej prędkości drgań poziomych o wartości 10 mm/s/ granica strefy intensywności sejsmicznej stopnia II;

16) grunty zmeliorowane;

17) granica terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW/ granica stref ochronnych terenów pod budowę 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) stanowiska archeologiczne objęte ochroną ustaleniami planu;

2) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

3) granica terenu górniczego „Pole Bełchatów”;

4) teren górniczy „Pole Szczerców”;

5) granica głównego zbiornika wód podziemnych nr 326 Częstochowa.

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 lub usług, oznaczone symbolem **MN-U**;

3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **RM**;

4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**;

5) tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolem **U-P**;

6) teren cmentarza, oznaczony symbolem **ZC**;

7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **ZP**;

8) tereny rolnicze, oznaczone symbolem **R**;

9) tereny rolnicze do zalesienia, oznaczone symbolem **RZL**;

10) tereny łąk i pastwisk, oznaczone symbolem **RZ**;

11) tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL**;

12) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony symbolem **IW**;

13) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem **IK**;

14) teren infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami, oznaczony symbolem **IO**;

15) tereny dróg publicznych:

a) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolem **KDZ**,

b) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolem **KDL**,

c) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**;

16) tereny drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**;

17) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KP**;

18) teren komunikacji samochodowej, oznaczony symbolem **KS**;

19) teren placu lub rynku, oznaczony symbolem **KOR**.

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 placu lub rynku KOR,

c) linie rozgraniczające terenu ciągu pieszo-rowerowego KP, jako służącego urządzeniu publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszo-rowerowego,

d) strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, jako służące budowie i utrzymaniu przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej;

2) wyznacza się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – linie rozgraniczające terenów dróg publicznych: 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, w tym magazynów energii, na terenach gdzie dopuszczono lokalizację budynków, 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 ładu 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: nie mniejsza niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości 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 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 budynków:

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 połaci 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, 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 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, zalesień 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 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) ochronę zasobów głównego zbiornika wód podziemnych nr 326 Częstochowa poprzez respektowanie wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami,

   d) respektowanie wymogów ochronnych ujęć wód podziemnych, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, w tym ustalonych dla stref ochrony bezpośredniej,

   e) respektowanie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu na terenach przylegających bezpośrednio do wód powierzchniowych, 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,

   b) nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,

   c) zakaz tworzenia składowisk odpadów,

   d) nakaz 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, terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług MN-U dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

11) nakaz zachowania istniejącej sieci rowów, z możliwością ich przebudowy z zapewnieniem właściwych warunków odbioru i przepływu wód powierzchniowych;

12) w zasięgu gruntów zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów, na których występują urządzenia melioracyjne, nakaz przebudowy tych urządzeń w sposób umożliwiający prawidłowe ich funkcjonowanie; warunki przebudowy urządzeń melioracyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami; budynki nakazuje się 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: cmentarz parafialny w Rząśni (układ przestrzenny, starodrzew), mur z bramą wejściową, kaplica cmentarna, datowane na I poł. XIX w., nr w rejestrze A/117, data wpisu 10.11.2011 r., oznaczone symbolem R1;

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 ustaleniami planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

   a) kapliczka św. Józefa, datowana na XIX w, oznaczona symbolem E1,

   b) kościół parafialny pw. św. Macieja Apostoła w Rząśni, datowany na lata 1862-1866, oznaczony symbolem E2,

   c) brama z ogrodzeniem, przy kościele w Rząśni, datowana na rok 1912, oznaczona symbolem E3,

   d) organistówka w Rząśni, datowana na rok 1905, oznaczona symbolem E4,

   e) plebania w Rząśni, datowana na XX w., oznaczona symbolem E5,

   f) cmentarz przykościelny, datowany na XIX w., oznaczony symbolem E6,

   g) historyczny układ przestrzenny (układ przestrzenny miejscowości Rząśnia – wielodrożnica); granice historycznego układu przestrzennego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oznaczono na rysunku planu, wyznaczają one jednocześnie granice strefy ochrony konserwatorskiej „B”;

4) w zakresie ochrony kapliczki św. Józefa, o której mowa w pkt 3 lit. a, nakazuje się zachowanie istniejącej formy i rodzaju materiałów wykończeniowych;

5) w zakresie ochrony zespołu kościoła parafialnego w Rząśni, obejmującego obiekty, o których mowa w pkt 3 lit. b-f:

   a) nakazuje się zachowanie: formy architektonicznej, kształtu dachu, układu otworów drzwiowych i okiennych, detalu architektonicznego i wystroju, w szczególności: gzymsów, ryzalitów, lizen, pilastrów, boniowań, opasek okiennych,

   b) nakazuje się, w przypadku wymiany, zastąpienie stolarki okiennej i drzwiowej, stolarką zachowującą materiał, kolorystykę, formę i podziały zgodne z cechami historycznymi, z dopuszczeniem stosowania współczesnych technologii,

   c) nakazuje się, w przypadku wymiany, zastąpienie pokryć dachowych pokryciami zachowującymi materiał i sposób krycia zgodny z cechami historycznymi, z dopuszczeniem stosowania współczesnych technologii,

   d) nakazuje się zachowanie oryginalnej kolorystyki i materiałów wykończeniowych lub ich odtworzenie, jeśli nie są zachowane,

   e) zakazuje się zewnętrznego ocieplania ścian budynków,

   f) nakazuje się zachowanie istniejącej formy i rodzaju materiałów wykończeniowych bramy i ogrodzenia,

   g) w obszarze cmentarza przykościelnego:

      - nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień i wprowadzenie uzupełniających nasadzeń,

      - zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;

6) w zakresie ochrony historycznego układu przestrzennego, o którym mowa w pkt 3 lit. g, wyznacza się:

   a) strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, oznaczonej na rysunku planu,

   b) strefę ochrony konserwatorskiej „B”, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” , oznaczonej na rysunku planu,

c) strefy ochrony ekspozycji „E”, w granicach stref ochrony ekspozycji „E”, oznaczonych na rysunku planu;

7) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” ustala się:

a) nakaz podporządkowania wszelkich działań inwestycyjnych zachowaniu kompozycji zespołu kościoła parafialnego oraz cmentarza parafialnego,

b) ustala się kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób zachowujący charakter zabudowy – ustala się wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 18MN oraz 27MN, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług 4MN-U, 6MN-U oraz 7MN-U, terenów zabudowy usługowej 2U, 3U oraz 4U, terenu cmentarza 1ZC, terenu zieleni urządzonej 1ZP oraz terenu placu lub rynku 1KOR,

c) 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;

8) w strefie 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,
- szerokość otworów okiennych w elewacjach frontowych budynków nie może być większa niż ich wysokość,

e) wymogów lit. d tiret od pierwsze do drugie nie stosuje się do istniejących budynków, w tym obiektów wpisanych do rejestru zabytków;

9) w strefach ochrony ekspozycji „E”:

a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 12,0 m, w tym masztów telekomunikacyjnych; zakaz nie dotyczy instalacji technicznych umieszczanych na budynkach lub budowlach niezbędnych dla obsługi tych budynków lub budowli,

b) zakazuje się umieszczania na ścianach od strony przestrzeni publicznych urządzeń technicznych takich jak: anteny, wymienniki ciepła, klimatyzatory,

c) zakazuje się instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;

10) 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) 77-47/24, Górka, st. 1,

b) 77-48/27, Rząśnia, st. 1,

c) 77-47/25, Górka, st. 2,

d) 77-48/18, Żary, st. 1,

e) 77-48/33, Rząśnia, st. 2,

f) 78-48/80, Rychłowiec, st. 4; stanowisko nowożytne,

g) 78-48/73, Rząśnia, st. 5,

h) 78-48/79, Rząśnia, st. 9; stanowisko nowożytne,

i) 78-48/75, Rząśnia, st. 7,

j) 78-48/74, Rząśnia, st. 6,

k) 78-47/1, Rząśnia, st. 10; stanowisko nowożytne,

l) 78-48/62, Rząśnia, st. 3,

m) 78-48/63, Rząśnia, st. 4;

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**, 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. W **zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) oznacza się granicę obszaru przestrzeni publicznej obejmującą teren placu lub rynku 1KOR oraz fragmenty terenów dróg zbiorczych 1KDZ i 3KDZ;

2) ustala się, iż przestrzeniami publicznymi są: tereny dróg publicznych;

3) dla obszaru przestrzeni publicznej, o którym mowa w pkt 1, oraz dla przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt 2:

   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) wolnostojących instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującej energię promieniowania słonecznego (paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcją wsporczą): nieprzekraczającą 5,0 m,

d) 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) warunki lokalizacji budynków w obszarze regulują łącznie:

a) wyznaczone na rysunku planu:

- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- linie rozgraniczające,
- strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,
- granica strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza,
- granica strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza,
- granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”,
- granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”,
- granica strefy ochrony ekspozycji „E”,

b) przepisy odrębne z zakresu budownictwa;

5) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW stanowią jednocześnie nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy systemami fotowoltaicznymi oraz lokalizacji związanych z nimi obiektów nadziemnych innych niż uzbrojenie terenu;

6) 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 8,

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;

7) na terenach, na których dopuszczono lokalizację budynków, wiat lub altan, a nie oznaczono na rysunku planu linii zabudowy, linie rozgraniczające tych terenów należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy;

8) 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;

9) 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;

10) 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;

11) możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów z zachowaniem dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie geometrii dachów, niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych w tym zakresie;

12) możliwość przebudowy, rozbudowy oraz remontów istniejących budynków o wysokości przekraczającej maksymalną wysokość budynków określoną w ustaleniach szczegółowych; dla części budynku stanowiącej jego rozbudowę dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy nieprzekraczającą wysokości rozbudowywanego budynku;

13) 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 i nie może powodować zmniejszenia odległości budynku od linii rozgraniczających dróg publicznych o więcej niż 0,5 m;

14) dla istniejących budynków zlokalizowanych w całości poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy; dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remonty;

15) w przypadku, gdy istniejące na działce budowlanej zagospodarowanie przekracza określone w ustaleniach szczegółowych: maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej lub maksymalną intensywność zabudowy, 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^2 w stosunku do jego istniejącej powierzchni zabudowy;

16) dla istniejących budynków o innym kierunku kalenicy, niż określony w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się nadbudowę lub rozbudowę z pominięciem ustaleń planu w zakresie kierunku kalenicy.

§ 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) obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo w terenie górniczym Pole Bełchatów i w całości w terenie Pole Szczerców:

   a) na rysunku planu oznaczono izolinie maksymalnej prognozowanej prędkości drgań poziomych: izolinię maksymalnej prognozowanej prędkości drgań poziomych o wartości 10 mm/s/, która wyznacza granicę pomiędzy strefami intensywności sejsmicznej stopnia I i stopnia II; dla terenów w granicach strefy intensywności sejsmicznej stopnia I nie ustala się szczególnych wymogów dla realizacji zabudowy w obszarze w związku lokalizacją na terenie górniczym; dla terenów w granicach strefy intensywności sejsmicznej stopnia II nakazuje się dostosowanie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych obiektów budowlanych do zagrożeń wynikających z mogących wystąpić drgań w strefie,

   b) dla terenu górniczego Pole Szczerców oraz terenu górniczego Pole Bełchatów określono, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu górnictwa, „0” kategorię terenu górniczego – nie ustala się szczególnych wymogów dla realizacji zabudowy w obszarze w związku lokalizacją na terenie zaliczonym do „0” kategorii terenu górniczego,

   c) dla obszaru objętego planem w związku z zaliczeniem terenów górniczych wskazanych w lit. b do kategorii „0” terenu górniczego, parametry osiadania i odkształceń powierzchni terenu wynoszą:

      - odkształcenie poziome $E_{max} = \pm 0.3$ [mm/m],

      - promień krzywizny niecki osiadań $R_{min} = 40$ [km],

      - nachylenie terenu $T_{max} = \pm 0.5$ [mm/m],przy czym zgodnie z prognozą osiadań i odkształceń związanych z rozwojem wyrobiska górniczego i zwałowiska Pola Szczerców oraz rekultywacją wyrobiska górniczego Pola Bełchatów, prognozuje się osiadania powierzchni terenu do roku 2050 do 0,07 m,

d) część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu wpływu leja depresji spowodowanego odwodnieniem Zakładu Górniczego KWB „Bełchatów”;

4) **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:

a) zakaz realizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności,

b) obowiązują ustalenia pkt 2 lit. a-c;

2) w granicach strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, ustala się:

a) zakaz budowy ujęć wody służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,

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, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności;

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;

5) w strefie ochronnej od elektrowni wiatrowych, oznaczonej na rysunku planu, ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa zgodnie z ustaleniami §19 ust. 4.

§ 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: tereny dróg zbiorczych KDZ, tereny dróg lokalnych KDL oraz tereny dróg dojazdowych KDD,

b) tereny dróg wewnętrznych,

c) teren komunikacji pieszo-rowerowej KP;

4) możliwość realizacji inwestycji związanych z budową, rozbudową lub przebudową dróg w granicach istniejących działek drogowych lub w granicach terenu, do którego zarządzający drogą posiada tytuł prawny, bez konieczności dysponowania całym terenem przeznaczonym w planie pod te drogi.

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) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż:

a) dla mieszkańców: 1 na 1 lokal mieszkalny,

b) dla klientów: 1 na 40,0m^2 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^2 powierzchni cmentarza;

2) nakaz, w ramach miejsc, o których mowa w pkt 1, urządzenia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 3 – 15,

b) 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,

c) 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,

d) 1 – na każde 25 miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;

3) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży;

4) przy wyliczaniu liczby miejsc do parkowania obowiązuje zaokrąglenie do pełnych jedności 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 i terenach rolnych do zalesienia RZL 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:

- do ziemi 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 pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni 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 nakazuje się 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 8 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-e, z zachowaniem wymogów §8 pkt 10,

c) w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A" obowiązuje zakaz lokalizacji napowietrznych linii telekomunikacyjnych oraz masztów telekomunikacyjnych zgodnie z ustaleniami §9 ust. 1 pkt 7 lit. c,

d) w strefie ochrony konserwatorskiej „B" obowiązuje zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych oraz masztów telekomunikacyjnych zgodnie z ustaleniami §9 ust. 1 pkt 8 lit. c,

e) w strefie ochrony ekspozycji „E" obowiązuje zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych zgodnie z ustaleniami §9 ust. 1 pkt 9 lit a;

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

a) możliwość wytwarzania energii w urządzeniach wykorzystujących odnawialne źródła energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych, z zastrzeżeniem lit. b - h,

b) zakaz lokalizacji:

- elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych,
- instalacji do wytwarzania/otrzymywania biopłynów oraz biowęgla,
- spalarni biomasy innej niż biomasa roślinna pochodząca z rolnictwa oraz surowiec drzewny niezanieczyszczone substancjami niewystępującymi naturalnie w roślinach,

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

- zakaz lokalizacji na terenach rolniczych do zalesienia RZL i lasach ZL,

- możliwość lokalizacji na pozostałych terenach, na których dopuszczono realizację budynków, przy czym moc instalacji na terenach rolniczych R oraz terenach zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów U-P nie może przekraczać 12kW, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług MN-U oraz terenach zabudowy zagrodowej RM o poziomej osi obrotu nie może przekraczać 3kW a o pionowej osi obrotu nie może przekraczać 6kW, na pozostałych terenach nie może przekraczać 6kW,

d) możliwość lokalizacji wolnostojących instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującej energię promieniowania słonecznego:

- dopuszcza się lokalizację, w oznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, instalacji o mocy przekraczającej 500kW i instalacji o mniejszej mocy,
- dopuszcza się lokalizację instalacji o mocy nieprzekraczającej 150kW na wszystkich terenach, na których dopuszczono lokalizację budynków; instalacje te mogą być realizowane jako związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej,

e) możliwość lokalizacji zamontowanych na budynkach instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującej energię promieniowania słonecznego; mocy takiej instalacji nie ogranicza się,

f) sposób ustawienia paneli fotowoltaicznych nie może powodować odbijania promieni słonecznych w stronę dróg i linii kołowych, w szczególności nie może powodować oślepiania kierowców i maszynistów; na panelach fotowoltaicznych skierowanych w stronę dróg lub linii kolejowych nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych,

g) teren pod ogniwami fotowoltaicznymi sytuowanymi na gruncie nakazuje się pozostawić spontanicznej sukcesji roślinności, zadarnić lub utrzymywać jako zadarniony z użyciem gatunków roślin miododajnych,

h) dla zabudowy systemami fotowoltaicznymi o mocy przekraczającej 500kW nakazuje się:

- zachowanie możliwości migracji małych zwierząt,
- na obrzeżach zabudowy systemami fotowoltaicznymi nakazuje się wprowadzić nasadzenia rzędowe krzewów osiągających wysokość minimum 3,0 m,

i) możliwość budowy na terenach rolniczych R urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię otrzymywaną z biogazu rolniczego o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji z zachowaniem poniższych warunków:

- masa surowców pochodzących z własnego gospodarstwa rolnego nie może stanowić mniej niż 50% ogólnej masy przetwarzanych surowców,
- obiekty biogazowni nakazuje się lokalizować w odległości nie mniejszej niż 100,0 m od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN-U,
- w przypadku realizacji obiektów biogazowni nakazuje się urządzenie wielopiętrowego pasa zieleni obejmującego co najmniej warstwę drzew i krzewów, przy czym ustalenie pasa zieleni obowiązuje wyłącznie przy lokalizacji obiektów biogazowni od strony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług MN-U, złożonego z odpowiedniej kompozycji drzew i krzewów, w celu ograniczenia do minimum niedogodności i zagrożeń powstających w wyniku emisji odorów i pyłów,
- powierzchnia gruntów rolnych planowanych do przeznaczenia pod biogazownię rolniczą nie może być większa niż 1 ha i jednocześnie musi stanowić grunt rolny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych,

j) możliwość lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż wymienione w lit. b-e i lit. i o mocy nieprzekraczającej 500kW na wszystkich terenach, na których dopuszczono lokalizację budynków; instalacje te mogą być realizowane wyłącznie jako związane z zaopatrzeniem w energię zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej.

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

1) w przypadku lokalizacji obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze obowiązuje uzyskanie opinii właściwych organów nadzoru nad lotnictwem, dotyczącej możliwości lokalizacji inwestycji ze względu na wysokość zabudowy, 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 pod budowę 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 pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW wyznaczono na rysunku planu; wyznaczają one jednocześnie granice stref ochronnych terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW;

2) w granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW dopuszcza się lokalizację wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 500kW oraz o mniejszej mocy; nie dopuszcza się lokalizacji innych instalacji o mocy przekraczającej 500kW;

3) w strefie ochronnej terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych;

4) wyznacza się strefę ochronną od elektrowni wiatrowych w granicach strefy ochronnej od elektrowni wiatrowej, w której zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i innych o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

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 budowalnych 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) budynki mieszkalne jednorodzinne nakazuje się realizować jako wolnostojące lub zintegrowane z budynkami o funkcji gospodarczej lub garażowej, 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 budowalnych o szerokości mniejszej niż 20,0 m,

   b) budynków o funkcji gospodarczej i garaży o wysokości mniejszej niż 5,0 m i długości wzdłuż granicy mniejszej niż 10,0 m;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

   a) minimalna: 0,01,

   b) maksymalna: 0,7;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków 2;

7) maksymalna wysokość budynków:

   a) mieszkalnych i usługowych: 11,0 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: 70% szerokości działki budowlanej;

10) geometria dachów:

   a) dla terenów zlokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B”: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15º do 45º,

   b) dla terenów zlokalizowanych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej „B” oraz pozostałych terenów:

      - budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15º do 45º; 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 15º do 45º, jednospadowe o nachyleniu do 30º lub dachy płaskie;

11) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowalnej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną z tolerancją ± 5º;

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^2;

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 ± 10º.

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**: 10%.

§ 21. 1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**, oznaczonych symbolem **MN-U, 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 budowalnych 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.

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

1) budynki mieszkalne jednorodzinne nakazuje się realizować jako wolnostojące lub zintegrowane z budynkami o funkcji gospodarczej lub garażowej, 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 budowalnych o szerokości mniejszej niż 20,0 m,

   b) budynków o funkcji gospodarczej i garaży o wysokości mniejszej niż 5,0 m i długości wzdłuż granicy mniejszej niż 10,0 m;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

   a) minimalna: 0,01,

   b) maksymalna: 0,7;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków 2;

7) maksymalna wysokość budynków:

   a) mieszkalnych i usługowych: 11,0 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 zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „B”: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15º do 45º,

   b) dla terenów zlokalizowanych poza strefą ochrony konserwatorskiej „B”:

- budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15º do 45º; 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 15º do 45º, jednospadowe o nachyleniu do 30º, dachy płaskie, dachy łukowe;

11) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowalnej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną z tolerancją ± 5º;

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^2;

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 ± 10º.

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:** 10%.

§ 22. 1. Dla **terenów zabudowy zagrodowej,** oznaczonych symbolem **RM, ustala się:**

1) przeznaczenie: zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

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) budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu nienależące do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

c) obiekty i pomieszczenia w zabudowie zagrodowej przeznaczone do wykonywania działalności innej niż działalność rolnicza – działalności usługowej, w tym innych niż wymienione w lit. a, oraz produkcyjnej prowadzonej metodami nieprzemysłowymi – rzemieślniczymi, przy zachowaniu ograniczeń i warunków określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych dla wyłączenia z produkcji gruntu rolnego pod zabudową zagrodową, dla których nie powstaje obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych; powierzchnia gruntu wyłączana z produkcji rolnej nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni gruntu rolnego pod zabudową zagrodową w danym gospodarstwie rolnym i jednocześnie nie może przekraczać 0,05 ha.

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

1) budynki mieszkalne jednorodzinne nakazuje się realizować jako wolnostojące lub zintegrowane z budynkami o funkcji gospodarczej lub garażowej, z zastrzeżeniem pkt 2;

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

a) budynków o funkcji gospodarczej i garaży,

b) budynków mieszkalnych na działkach o szerokości mniejszej niż 20,0 m;

3) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych:

a) na działkach budowlanych przylegających do terenów dróg wyznaczonych w planie w odległości nie większej niż 40,0 m od wyznaczonych linii zabudowy; wymogu nie stosuje się do działek budowlanych z istniejącymi budynkami mieszkalnymi usytuowanymi w odległości od wyznaczonych linii zabudowy większej niż 40,0 m,

b) na pozostałych działkach budowlanych nie określa się wymogu;

4) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów chowu lub hodowli zwierząt niebędących przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zachowaniem następujących wymogów:

a) rozbudowa i przebudowa nie może zwiększać możliwej obsady obiektu powodującej zaliczenie przedsięwzięcia do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

b) lokalizacja nowych obiektów:

- na działkach budowlanych przylegających do dróg wyznaczonych w planie: w odległości nie mniejszej niż 40,0 m od wyznaczonych linii zabudowy; wymogu nie stosuje się do działek budowlanych z istniejącymi obiektami chowu lub hodowli zwierząt,

- w odległości nie mniejszej niż 40,0 m od linii rozgraniczających terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN-U; wymogu nie stosuje się do działek budowlanych z istniejącymi obiektami chowu lub hodowli zwierząt;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

6) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,05,

b) maksymalna: 0,4;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;

9) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych, usługowych oraz związanych z produkcją rolną, przetwórstwem rolno-spożywczym lub przetwórstwem rolniczym: 12,0 m,

b) pozostałych: 9,0 m;

10) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków:

a) mieszkalnych, usługowych oraz związanych z produkcją rolną, przetwórstwem rolno-spożywczym lub przetwórstwem rolniczym: 7,0 m,

b) pozostałych: 5,0 m;

11) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:

a) związanych z produkcja rolną, przetwórstwem rolno-spożywczym lub przetwórstwem rolniczym: 80% szerokości działki budowlanej,

b) pozostałych: 60% szerokości działki budowlanej;

12) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15º do 45º; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich:

- na budynkach mieszkalnych 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 15º do 45º, jednospadowe o nachyleniu do 30º, dachy płaskie lub dachy łukowe;

13) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5; dopuszcza się stosowanie blach, jako materiału wykończeniowego, na budynkach innych niż mieszkalne.

3. W zakresie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, dopuszcza się realizację instalacji służących przetwórstwu rolno-spożywczemu zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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

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 **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolem **U,** ustala się przeznaczenie:

1) przeznaczenie:

a) na terenach 1U, 4U, 6U, 8U, 11U-14U: zabudowa usługowa, przy czym zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

b) na terenach 2U i 3U: zabudowa usługowa z zakresu kultu religijnego, zamieszkania zbiorowego, kultury, edukacji, opieki nad dziećmi do lat 3, opieki społecznej, gastronomii, zakwaterowania turystycznego,

c) na terenach 7U, 9U i 10U: zabudowa usługowa z zakresu edukacji, opieki nad dziećmi do lat 3, kultury, muzealnictwa, wystawiennictwa, administracji, opieki społecznej nie związanej z całodobowym pobytem pacjentów, sportu, gastronomii, zakwaterowania turystycznego;

2) przeznaczenie dopuszczalne na terenach 4U, 6U, 8U, 11U i 14U: funkcje mieszkaniowe towarzyszące zabudowie usługowej realizowane w formie:

a) lokali mieszkalnych wydzielonych w budynkach usługowych,

b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego nie może przekraczać 35% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,05,

b) maksymalna: 0,6;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%;

4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;

5) maksymalna wysokość budynków:

a) na terenie 2U: 10,5 m,

b) na terenie 3U: 18,0 m; elementów drugorzędnych: wież i wieżyczek: 27,0 m,

c) na terenach 7U i 9U: 14,0 m; dla obiektów sportowych: 20,0 m,

d) na pozostałych terenach: 12,0 m;

6) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków:

a) na terenie 2U: 8,0 m,

b) na terenie 3U: 16,0 m; elementów drugorzędnych: wież i wieżyczek: 23,0 m,

c) na terenach 7U i 9U: 11,0 m; dla obiektów sportowych: 14,0 m,

d) na pozostałych terenach: 10,0 m;

7) geometria dachów:

a) dla terenów i fragmentów terenów zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „B”:

- budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15º do 45º; dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków stosuje się wymogi §9 pkt 5 lit. a; na terenie 7U dopuszcza się dachy łukowe;
- pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15º do 45º, jednospadowe o nachyleniu do 30º, dachy płaskie,

b) dla terenów i fragmentów terenów zlokalizowanych poza strefą ochrony konserwatorskiej „B”:

- budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15º do 45º; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich na budynkach mieszkalnych pasywnych oraz 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 15º do 45º, jednospadowe o nachyleniu do 30º, dachy płaskie; na terenie 9U dopuszcza się dachy łukowe;

8) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowalnej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną z tolerancją ± 5 º;

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

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:

1) tereny 4U, 8U, 11U i 14U należą do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) tereny 2U, 3U należą do terenów domów opieki społecznej;

3) tereny 7U, 9U i 10U należą do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

4) pozostałych 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^2;

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 ± 10º.

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:** 10%.

§ 24. 1. Dla **terenu zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**, oznaczonego symbolem **U-P**, ustala się:

1) przeznaczenie: obiekty produkcyjne, składy, magazyny lub usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług z zakresu: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: instalacje odnawialnych źródeł energii wykorzystujące energię promieniowania słonecznego (farmy fotowoltaiczne) o mocy przekraczającej 500kW, magazyny energii.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,05,

b) maksymalna: 1,0;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

4) maksymalna wysokość budynków: 15,0 m; dopuszcza się zwiększenie wysokości budynków produkcyjnych i magazynowych ze względu na instalacje produkcyjne umieszczane w budynku lub technologię magazynowania do nie więcej niż 40,0 m;

5) maksymalna wysokość silosów: 25,0 m;

6) obiekty produkcyjne i magazynowe o wysokości przekraczającej 15,0 m 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;

7) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy spadziste o nachyleniu nieprzekraczającym 45°; zakazuje się stosowania dachów jednospadowych o nachyleniu przekraczającym 10°;

8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków: 80% szerokości działki budowlanej;

9) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5 dopuszcza się stosowanie blach falistych i trapezowych jako materiału wykończeniowego ścian.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny 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^2;

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 ± 10º.

5. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

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

5) 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:** 10%.

§ 25. 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) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 0,1;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%, w tym na co najmniej 50% nakazuje się nasadzenie drzew;

4) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m; maksymalna wysokość zabudowy dla wież i wieżyczek: 15,0 m.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie zalicza 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^2;

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 ± 10º.

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 zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **ZP**, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) na terenie 1ZP: toalety publiczne,

b) na terenach 2ZP i 3ZP: place zabaw, urządzenia sportowe i rekreacyjne.

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

1) na terenach 2ZP i 3ZP: zakaz lokalizacji budynków; dopuszcza się lokalizację wiat i altan;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy na terenie 1ZP: 0,2;

3) nadziemna intensywność zabudowy na terenie 1ZP:

a) minimalna: 0,05,

b) maksymalna: 0,4;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

5) maksymalna wysokość:

a) wiat i altan: 7,0 m,

b) budynków na terenie 1ZP: 7,0 m;

6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia do 35º lub dachy płaskie;

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

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:

1) terenu 1ZP nie zalicza się do terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

2) tereny 2ZP i 3ZP zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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^2;

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 ± 10º.

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.

§ 27. 1. Dla terenów **rolniczych**, oznaczonych symbolem **1R, 2R, 4R-11R, 13R-19R, 22R-24R 26-37R, 39R-52R oraz 55R-56R** ustala się:

1) przeznaczenie: **tereny rolnicze**;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty i urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki wodne,

b) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, zalesienia, przy czym odległość sadzonych drzew nie może być mniejsza niż:

- 8,0 m od linii rozgraniczających terenów dróg publicznych, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz terenów zabudowy zagrodowej RM,

- 4,0 m od granicy z sąsiednią działką pozostającą w użytkowaniu rolnym, niewchodzącą w skład gospodarstwa rolnego, w którym wykonywane jest zalesienie,

c) drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych lub leśnych,

d) na terenach **15R, 16R** oraz **26R** w wyznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW: instalacje odnawialnych źródeł energii wykorzystujące energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 500kW.

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

1) zakazuje się zabudowy; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu oraz obiektów dopuszczonych do realizacji w ramach przeznaczenia dopuszczalnego;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,05;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,05;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%; w zabudowie systemami fotowoltaicznymi dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;

5) maksymalna wysokość budynków: 5,0 m;

6) geometria dachów: dachy płaskie;

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

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 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) na terenach 15R, 16R, i 26R w wyznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW: 10%;

2) na pozostałej części terenów 15R, 16R, i 26R oraz na pozostałych terenach: 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 **3R, 20R, 21R, 38R, 53R oraz 54R** ustala się:

1) przeznaczenie: **tereny rolnicze**;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa zagrodowa, w tym 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; obowiązuje ich lokalizacja w odległości nieprzekraczającej 80 m od wyznaczonych w planie dróg publicznych; wymogu nie stosuje się do zabudowy realizowanej w istniejącej zabudowie zagrodowej,

b) obiekty i pomieszczenia w zabudowie zagrodowej przeznaczone do wykonywania działalności innej niż działalność rolnicza, przy zachowaniu ograniczeń i warunków określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych dla wyłączenia z produkcji gruntu rolnego pod zabudową zagrodową, dla których nie powstaje obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych; powierzchnia gruntu wyłączana z produkcji rolnej nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni gruntu rolnego pod zabudową zagrodową w danym gospodarstwie rolnym i jednocześnie nie może przekraczać 0,05 ha; obowiązuje ich lokalizacja w odległości nieprzekraczającej 80 m od wyznaczonych w planie dróg publicznych; wymogu nie stosuje się do zabudowy realizowanej w istniejącej zabudowie zagrodowej,

c) na terenach **3R, 20R, 21R, 53R i 54R** w ramach rozwoju istniejącej zabudowy w gospodarstwie rolnym, zlokalizowanej na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN lub terenach zabudowy zagrodowej RM, 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,

d) 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,

e) na terenach **20R, 21R i 54R** lokalizowane w odległości niemniejszej niż 80 m od wyznaczonych w planie dróg publicznych: obiekty chowu lub hodowli zwierząt niebędące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko,

f) obiekty i urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki wodne,

g) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, zalesienia, przy czym odległość sadzonych drzew nie może być mniejsza niż:

- 8,0 m od linii rozgraniczających terenów dróg publicznych, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz terenów zabudowy zagrodowej RM,
- 4,0 m od granicy z sąsiednią działką pozostającą w użytkowaniu rolnym, niewchodzącą w skład gospodarstwa rolnego, w którym wykonywane jest zalesienie,

h) drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych lub leśnych,

i) urządzenia służące pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii z zachowaniem wymogów §16 pkt 9.

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

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,3;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%; w zabudowie systemami fotowoltaicznymi dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;

7) maksymalna wysokość budynków: 10,5 m;

8) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji budynków: 8,0 m;

9) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15º do 45º; 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 15º do 45º, jednospadowe o nachyleniu do 30º, dachy płaskie, dachy łukowe;

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

11) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5; dopuszcza się stosowanie blach, jako materiału wykończeniowego, na budynkach innych niż mieszkalne.

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**: 10%.

§ 29. 1. Dla terenów **rolniczych**, oznaczonych symbolem **12R, 25R**, ustala się:

1) przeznaczenie: **tereny rolnicze**;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa zagrodowa,

b) 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,

c) budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,

d) obiekty i pomieszczenia w zabudowie zagrodowej przeznaczone do wykonywania działalności innej niż działalność rolnicza, inne niż usługi wymienione w lit. b, przy zachowaniu ograniczeń i warunków określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych dla wyłączenia z produkcji gruntu rolnego pod zabudową zagrodową, dla których nie powstaje obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych; powierzchnia gruntu wyłączana z produkcji rolnej nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni gruntu rolnego pod zabudową zagrodową w danym gospodarstwie rolnym i jednocześnie nie może przekraczać 0,05 ha,

e) obiekty i urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki wodne,

f) drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych lub leśnych;

g) urządzenia służące pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii z zachowaniem wymogów §16 pkt 9.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,3;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;

5) maksymalna wysokość budynków: 10,5 m;

6) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji 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 15º do 45º; 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 15º do 45º, jednospadowe o nachyleniu do 30º, 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, na budynkach innych niż mieszkalne.

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**: 10%.

§ 30. 1. Dla **terenów rolniczych do zalesienia**, oznaczonych symbolem **RZL**, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny rolnicze, zalesienia;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty i urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki wodne,

b) drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych lub leśnych.

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

1) zakazuje się zabudowy; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu oraz obiektów dopuszczonych do realizacji w ramach przeznaczenia dopuszczalnego;

2) odległość pierwszego rzędu sadzonych drzew nie może być mniejsza niż:

a) 8,0 m od linii rozgraniczających terenów dróg publicznych KDZ, KDL i KDD, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz terenów zabudowy zagrodowej RM,

b) 3,0 m od granicy z sąsiednią działką pozostającą w użytkowaniu rolnym,

c) 1,5 m od granicy z sąsiednią działką leśną;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 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 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.

§ 31. 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) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,

c) drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych lub leśnych,

d) na terenach **18RZ oraz 20RZ** w wyznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW: instalacje odnawialnych źródeł energii wykorzystujące energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 500kW.

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

1) zakazuje się zabudowy; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu oraz obiektów dopuszczonych do realizacji w ramach przeznaczenia dopuszczalnego;

2) dla zabudowy systemami fotowoltaicznymi na terenach **18RZ oraz 20RZ,** w wyznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, ustala się:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,

b) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,0001,

- maksymalna: 0,1,

c) maksymalna wysokość budynków: 5,0 m,

d) geometria dachów: dachy płaskie;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%; dla zabudowy systemami fotowoltaicznymi dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.

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 terenach **18RZ oraz 20RZ** w granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW: 30%;

2) dla pozostałej części terenów **18RZ oraz 20RZ** 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.

§ 32. 1. Dla **terenów 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) zakazuje się zabudowy; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu oraz obiektów dopuszczonych do realizacji w ramach przeznaczenia dopuszczalnego;

3) 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. **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.

§ 33. 1. **Dla terenu infrastruktury technicznej – wodociągi**, oznaczonego symbolem **IW,** ustala się:

1) przeznaczenie: tereny ujęcia wody;

2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

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

1) zakaz lokalizacji budynków na terenie 2IW; zakaz nie dotyczy urządzeń wodnych i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,05,

b) maksymalna:0,7;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

5) wysokość zabudowy do gzymsu lub okapu do 10,00 m;

6) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45°, wysokość kalenicy do 14,00 m.

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) 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.

§ 34. 1. **Dla terenu infrastruktury technicznej – kanalizacji**, oznaczonego symbolem **IK,** ustala się:

1) przeznaczenie: terenu infrastruktury technicznej – kanalizacji, oczyszczalnia ścieków;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty składowe i magazynowe związane z gospodarką komunalną.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna:0,4;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

4) maksymalna wysokość budynków: 10,00 m;

5) dachy o nachyleniu połaci do 45°, przekrycia łukowe lub kopułowe.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie zalicza 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: 4000,0 m^2;

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 ± 10º.

5. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

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.

§ 35. 1. **Dla terenu infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami**, oznaczonego symbolem **IO,** ustala się:

1) przeznaczenie: tereny sortowni odpadów o uciążliwości zamykającej się w granicach nieruchomości, teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: adaptacja terenu na funkcje usługowo–składowe.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,05,

b) maksymalna:0,7;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

4) wysokość zabudowy do gzymsu lub okapu do 10,00 m;

5) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45°, wysokość kalenicy do 14,00 m.

3. W zakresie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, dopuszcza się realizację instalacji związanych z przetwarzaniem odpadów oraz miejsc retencji powierzchniowej odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych.

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

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

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

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

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

7. **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 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:

a) 1KDZ – od 9,7 m do 25,0 m,

b) 2KDZ – od 11,5 m do 43,7 m,

c) 3KDZ – od 10,9 m do 45,3 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.

§ 37. 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:

a) 1KDL – od 15,2 m do 58,0 m,

b) 2KDL – od 10,0 m do 29,2 m,

c) 3KDL – od 11,0 m do 40,8 m,

d) 4KDL – od 2,2 m do 18,5 m,

e) 5KDL – od 10,2 m do 25,6 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 terenów dróg dojazdowych**, oznaczonych symbolem **KDD,** ustala się przeznaczenie: droga dojazdowa.

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:

a) 1KDD – od 6,0 m do 15,2 m,

b) 2KDD – od 10,0 m do 24,7 m,

c) 3KDD – od 6,0 m do 20,2 m,

d) 4KDD – od 9,9 m do 22,5 m,

e) 5KDD – od 12,0 m do 33,0 m,

f) 6KDD – od 10,0 m do 30,6 m,

g) 7KDD – od 12,0 m do 44,6 m,

h) 8KDD – od 10,0 m do 20,1 m,

i) 9KDD – od 10,0 m do 19,3 m,

j) 10KDD – od 12,0 m do 26,4 m,

k) 11KDD – od 12,0 m do 26,4 m,

l) 12KDD – od 12,0 m do 22,0 m,

m) 13KDD – od 12,2 m do 27,0 m,

n) 14KDD – od 10,0 m do 25,6 m,

o) 15KDD – od 12,0 m do 26,0 m,

p) 16KDD – od 8,0 m do 15,0 m,

q) 17KDD – od 7,1 m do 14,0 m,

r) 18KDD – od 8,0 m do 22,1 m,

s) 19KDD – od 16,6 m do 17,0 m,

t) 20KDD – od 9,9 m do 24,0 m,

u) 21KDD – od 11,3 do 35,0 m,

v) 22KDD – od 11,2 m do 24,3 m,

w) 23KDD – od 9,3 m do 23,5 m,

x) 24KDD – od 10,0 m do 22,1 m,

y) 25KDD – od 12,0 m do 25,8 m,

z) 26KDD – od 12,0 m do 28,6 m,

aa) 27KDD – od 10,0 m do 25,7 m,

bb) 28KDD – od 10,0 m do 24,1 m,

cc) 29KDD – od 12,0 m do 27,9 m,

dd) 30KDD – od 11,7 m do 31,0 m,

ee) 31KDD – od 12,0 m do 33,7 m,

ff) 32KDD – od 1,6 m do 21,5 m,

gg) 33KDD – od 7,0 m do 27,8 m,

hh) 34KDD – od 5,2 m do 14,2 m,

ii) 35KDD – od 8,0 m do 18,0 m,

jj) 36KDD – od 8,7 m do 19,0 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.

§ 39. 1. Dla **terenu drogi wewnętrznej**, oznaczonego symbolem **KDW** ustala się przeznaczenie: **teren drogi wewnętrznej**.

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:

a) 1KDW – 6,0 m,

b) 2KDW – 5,0 m,

c) 3KDW – od 4,5 m do 5,0 m,

d) 4KDW – od 5,0 m do 10,7 m,

e) 5KDW – od 6,0 m do 13,5 m,

f) 6KDW – od 10,0 m do 20,0 m,

g) 7KDW – od 10,0 m do 18,4 m,

h) 8KDW – od 10,0 m,

i) 9KDW – od 9,9 m do 27,4 m,

j) 10KDW – 10,0 m,

k) 11KDW – od 6,0 m do 14,0 m,

l) 12KDW – 5,0 m;

2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;

3) obsługa komunikacyjna przylegających terenów.

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.

§ 40. 1. **Dla terenu komunikacji pieszo-rowerowej,** oznaczonego symbolem **KP**, ustala się przeznaczenie: ciąg pieszo-rowerowy.

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: 6,0;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

3) szerokość nawierzchni przeznaczonej do ruchu pieszych i pojazdów: 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.

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

1) terenu 1KS: parking;

2) terenu 2KS: usługi obsługi komunikacji: stacje paliw, usługi handlu, gastronomi, parkingi.

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

1) dla terenu 1KS:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

2) dla terenu 2KS:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2,

b) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,05,

- maksymalna: 0,4,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,

d) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m,

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

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

g) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowalnej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną z tolerancją ± 5º,

h) 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 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^2;

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 ± 10º.

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.

§ 42. 1. **Dla terenu placu lub rynku**, oznaczonego symbolem **KOR,** ustala się:

1) przeznaczenie: teren placu lub rynku;

2) przeznaczenie dopuszczalne: teren obsługi podróżnych, teren parkingu.

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

1) zakaz lokalizacji budynków; dopuszcza się lokalizację wiat i altan, w tym wiat przystankowych;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

3) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy wiat i altan w granicach terenu: 100,0 m^2;

4) maksymalna wysokość wiat i altan: 7,5 m;

5) geometria dachów wiat i altan: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15º do 45º lub dachy płaskie.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenu 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: 1 800,0 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działek: 14,0 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 ± 10º.

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:** 10%.

Rozdział 4.
Przepisy przejściowe i końcowe

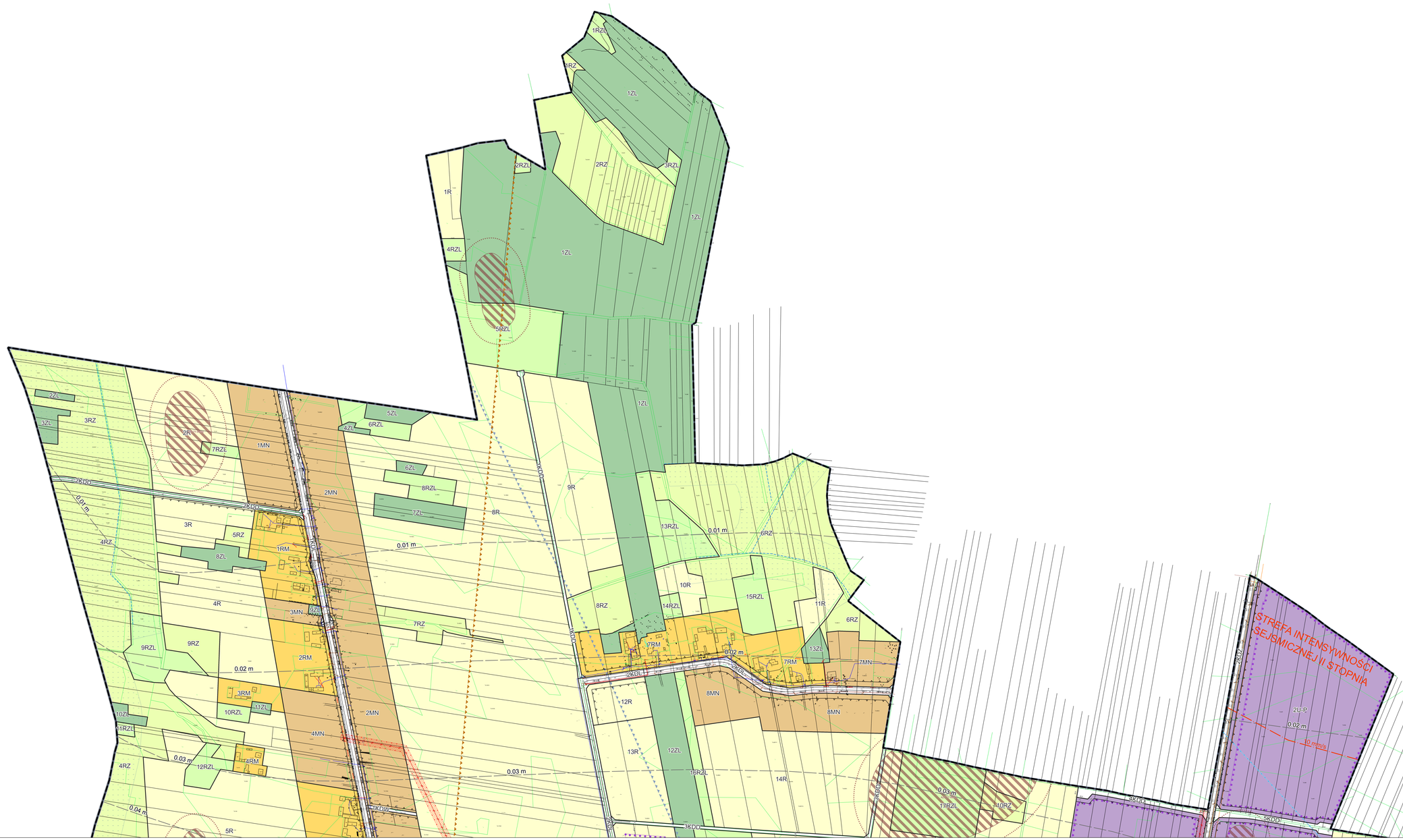
§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rząśnia.

§ 44. 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 XVI/116/2025
Rady Gminy Rzgnia
z dnia 24 września 2025 r.



Sporządzono w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 6, na kopii mapy zasadniczej zaczerpniętej z zasobów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Pajęcznie (licencja nr GN.6621.2.549.2025, 1009_P z dnia 12.06.2025 r.)

0 20 40 60 80 100 m

N

ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr XVI/116/2025
Rady Gminy Rzgnia z dnia 24 września 2025 r.
w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU RZEŃGA, GMINA RZĄŚNIA

Przewodniczący Rady Gminy Rzgnia

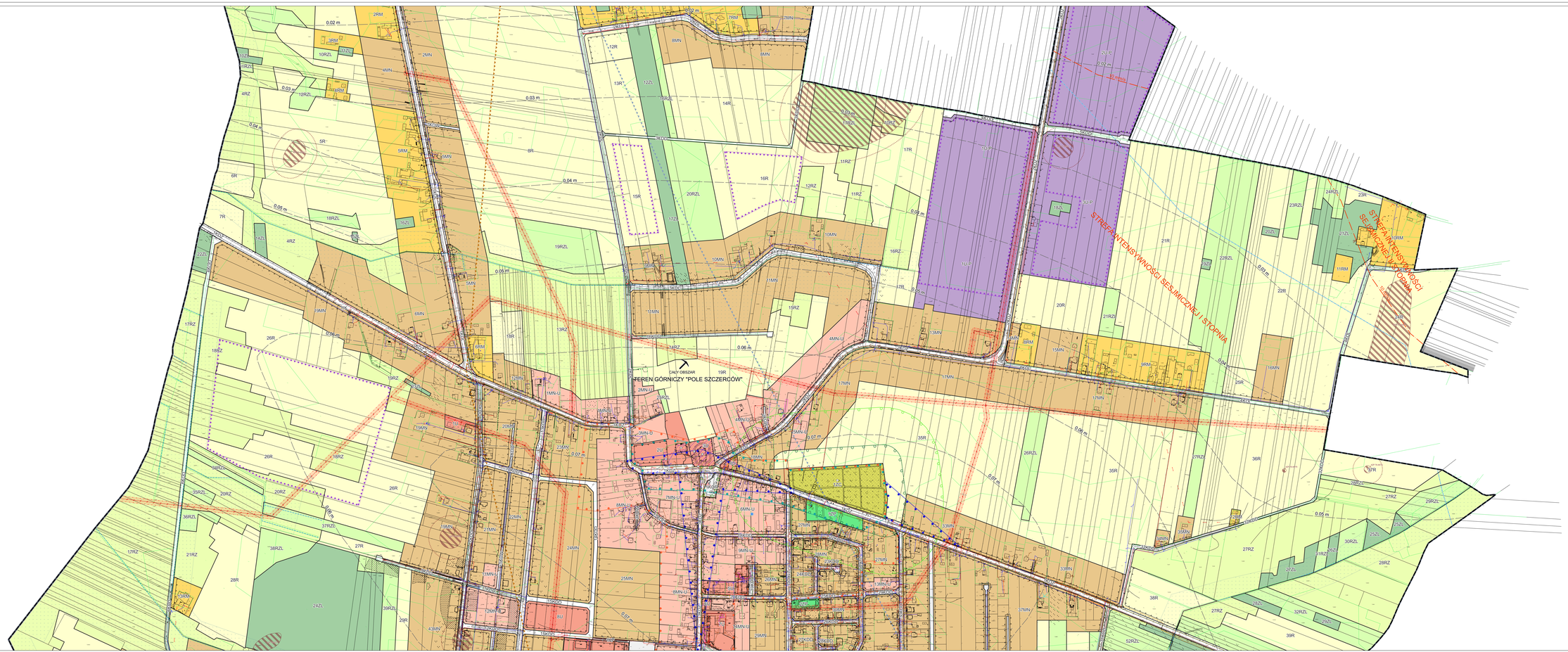
INTER-PROJEKT
PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
ul. Kościuszki 4/2, 42-200 Częstochowa
tel. 34 365 20 20, 34 365 20 21, 34 365 20 22
www.inter-projekt.com.pl

RYSUNEK PLANU - ARKUSZ NR 1

SKALA: 1:2000

GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Gabriel Pertyński uprawnienia do sporządzania mapy zasadniczej: art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - upzp
WSPÓŁPRACA:	inż. Natalia Wartalińska uprawnienia do sporządzania mapy zasadniczej: art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - upzp

Publikacja zgodna z:
Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr ..... z dnia .....



Sporządzono w arkuszie współrzędnych PL-2000 strefa 6, na kopii mapy zasadniczej opracowanej z zasobów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przewidzianej przez Starostwo Powiatowe w Pińczowie (kwerenda nr ON.8821.2506.2025, Velo P z dnia 12.08.2025 r.)

0 20 40 60 80 100 m

ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr XLIV/ 2/2025
Rady Gminy Kozłów z dnia 24 września 2025 r.
w sprawie uchwalenia

MIEDZYNARODOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU KOZŁÓW, GMINA KOZŁÓW

Przewodniczący Rady Gminy Kozłów

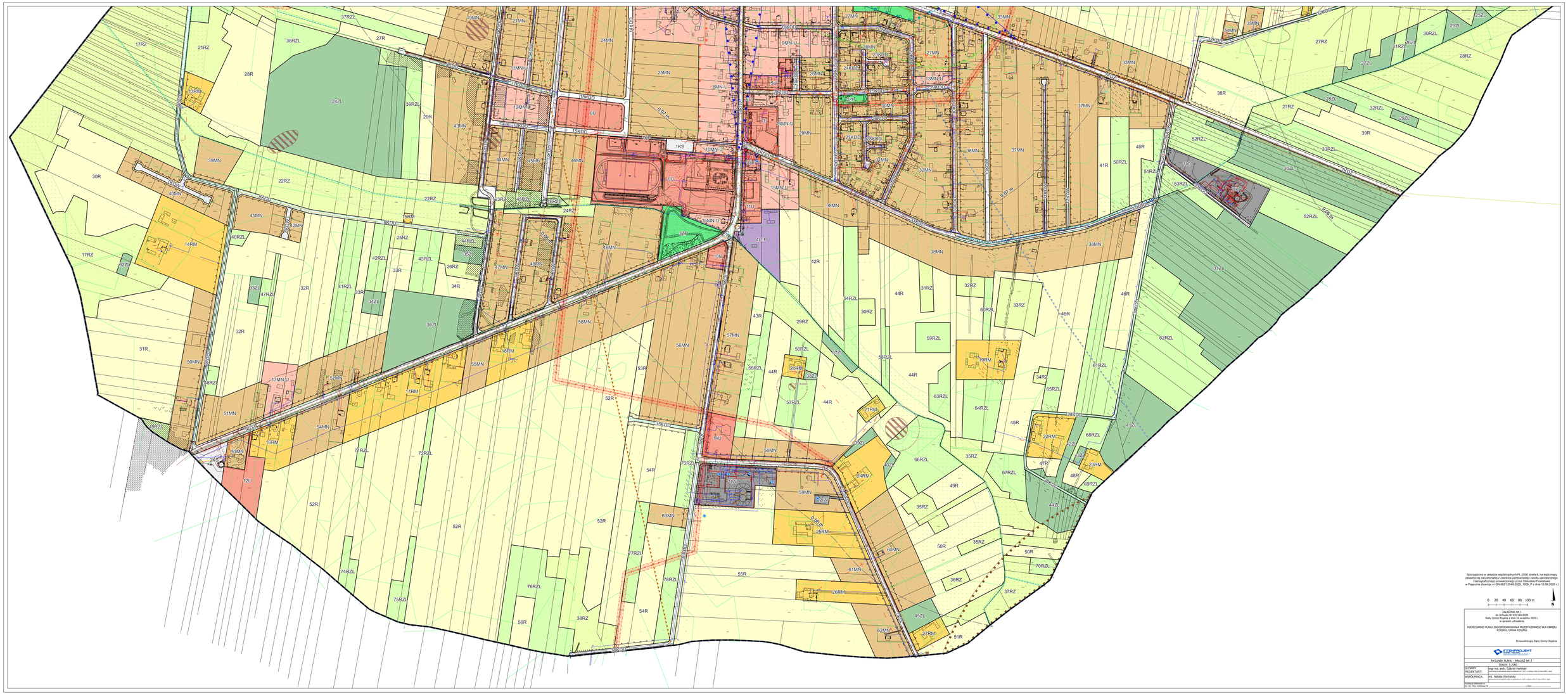
GEOPROJECT
Andrzej Wojciechowski

RYSUNEK PLANU – ARKUSZ NR 2
SKALA: 1:2000

SZCZEGÓŁY PROJEKTANTA:	mgr inż. arch. Gabriel Pawlikski upr. budowlane bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr AR/0/0-1/2011 z dnia 1 lipca 2011 r. wpis 1
WSPÓŁPRACA:	[illegible] Natalia Wartalska upr. budowlane bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr LUB/1/0/0/0-1/2011 z dnia 1 lipca 2011 r. wpis 1
SKALA ORYGINAŁU:	1:2000
Nr ZM: Nr ZM: Nr ZM:	

Wersja 2

M:\GEOPROJEKT\Kozłów\KOŁO NR 2\ KOŁO NR 2 RYSUNEK.Pińczowo



Sporządzono w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 6, na kopii mapy zasadniczej zaczerpniętej z zasobów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Pajęcznie Scanner nr GN-8521-2549-2020, 1000_P z dnia 12.06.2020 r.)

ZNALEZIONE NR 1
do Uchwały Nr XVI/114/2025
Rady Gminy Kodrąb z dnia 27 lutego 2025 r.
w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU KOŹDRAI, GMINA KODRĄB

Przewodniczący Rady Gminy Kodrąb

ITERPROJEKT
PLANOWANIE I PROJEKTOWANIE

RYSUNEK PLANU - ARKUSZ NR 3

SKALA: 1:2000

GŁÓWNY PROJEKTANT: mgr inż. arch. Gabriel Perlińska
(wpisana do ewidencji biura projektowego pod nr 2/148 w zakresu rzutu od marca 2001r. - wpis)

WSPÓŁPRACA: inż. Natalia Wartalska
(wpisana do ewidencji biura projektowego pod nr 2/148 w zakresu rzutu od marca 2001r. - wpis)

TOMASZ GRZAŁKA ©
Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr ..... z dnia .....

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU RZĄŚNIA, GMINA RZĄŚNIA

RYSUNEK PLANU - ARKUSZ NR 4

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN-U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- RM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U-P — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- ZC — TEREN CMENTARZA
- ZP — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- R — TERENY ROLNICZE
- RZL — TERENY ROLNICZE DO ZALESIENIA
- RZ — TERENY ŁĄK I PASTWISK
- ZL — TERENY LASÓW
- IW — TERENY INFRASYTUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGI
- IK — TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
- IO — TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GOSPODAROWANIE ODPADAMI
- KDZ — TERENY DRÓG ZBIORCZYCH
- KDL — TERENY DRÓG LOKALNYCH
- KDD — TERENY DROG DOJAZDOWYCH
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KP — TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- KS — TERENY KOMINKIKACJI SAMOCHODOWEJ
- KOR — TEREN PLACU LUB RYNKU
- 20,0 — WYMIARY WYRAŻONE W METRACH

- GRANICA STREFY SANITARNEJ W ODLEGŁOSCI 50,0 M OD CMENTARZA
- GRANICA STREFY SANITARNEJ W ODLEGŁOSCI 150,0 M OD CMENTARZA
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 kV
- E1 — OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW OBJĘTE OCHRONĄ USTALENIAMI PLANU
- GRANICA STREFY ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "A"
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"/GRANICA HISTORYCZNEGO UKŁADU PRZESTRZENNEGO WPISANEGO DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI "E"
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD ELEKTROWNI WIATROWEJ
- 10 mm/s — IZOLINIA MAKSYMALNEJ PROGNOZOWANEJ PRĘDKOŚCI DRGAŃ POZIOMYCH O WARTOSCI 10 MM/S/ GRANICA STREFY INTENSYWNOSCI SEJSMICZNEJ STOPNIA II
- GRUNTY ZMELIOROWANE
- GRANICA TERENÓW POD BUDOWĘ URZADZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500KW/ GRANICA STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z LOKALIZACĄ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZJĄCEJ 500 KW

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE OBJĘTE OCHRONĄ USTALENIAMI PLANU
- R1 — OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "POLE BEŁCHATÓW"
- CAŁY OBSZAR — TEREN GÓRNICZY "POLE SZCZERCÓW"
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 326 ZBIORNIK CZĘSTOCHOWA

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICA GMINY
- GRANICA OBRĘBU
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV
- RÓW MELIORACYJNY
- 0,03 m — IZOLINIA OSIADAŃ GRUNTU
- GRANICA ZASIĘGU LEJA DEPRESJI
- UJĘCIA WODY
- GRANICA OBSZARU PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr XVI/116/2025
Rady Gminy Rząśnia z dnia 24 września 2025 r.
w sprawie uchwalenia

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU RZĄŚNIA, GMINA RZĄŚNIA

Przewodniczący Rady Gminy Rząśnia

INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI
90-628 ŁÓDŹ, UL. PIOTRKOWSKA 82/6, TEL. +48 690 61 94
PROJEKTANT@INTEKPROJEKT.PL, BIURO@INTEKPROJEKT.PL

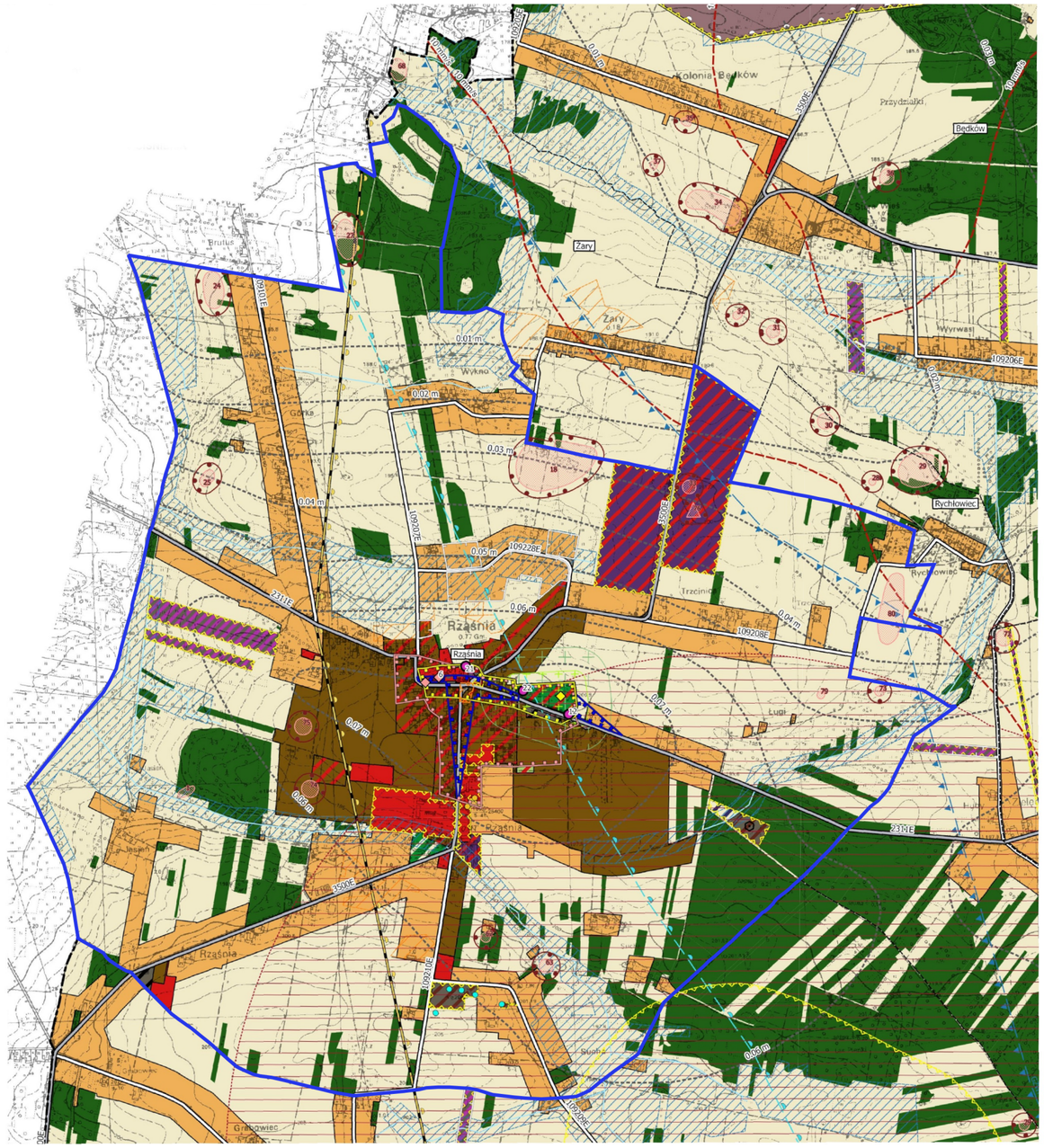
RYSUNEK PLANU - ARKUSZ NR 4	
SKALA: 1:2000	
GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. opizp
WSPÓŁPRACA:	inż. Natalia Wartalska uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. opizp

Publikacja dokonana w:
Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr ..... z dnia .....

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU RZĄŚNIA, GMINA RZĄŚNIA

RYSUNEK PLANU - ARKUSZ NR 5

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



OZNACZENIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

GRANICE ADMINISTRACYJNE

- GRANICA GMINY
- GRANICA OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH

POLITYKA PLANISTYCZNA

- GRANICA OBSZARÓW, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ PLAN MIEJSCOWY, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE
- GRANICA OBSZARU PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

TERENY ZAMKNIĘTE

- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH (TERENY ZAMKNIĘTE USTALONE PRZEZ WŁAŚCIWEGO MINISTRA DO SPRAW TRANSPORTU)

KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

- DROGA WOJEWÓDZKA
- DROGA POWIATOWA
- DROGA GMINNA
- LINIA KOLEJOWA

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I JEGO OCHRONA

- POMNIK PRZYRODY (CYFRA OZNACZA LICZBĘ OBIEKTÓW)
- GRUNTY ROLNE WYŻSZYCH KLAS BONITACYJNYCH I-III
- RZEKI
- ROWY MELIORACYJNE
- GRUNTY ZMELIOROWANE
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 326 ZBIORNIK CZĘSTOCHOWA (E)
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT (1%)
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT (10%)
- OBSZARY NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT (0,2%)

STREFY OCHRONY SANITARNEJ

- STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA 50 M
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA 150 M

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- LINIA ELEKTROENEREGETYCZNA 110 kV
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 400 kV
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 400 kV
- STUDNIE WCHODZĄCE W SKŁAD KOMUNALNEGO UJĘCIA WODY
- STUDNIE POZOSTAŁE
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- STREFA W KTÓREJ OGRANICZENIU PODLEGA LOKALIZACJA FUNKCJI MIESZKANIOWEJ, WYZNACZONA ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 20 MAJA 2016 R. O INWESTYCJACH W ZAKRESIE ELEKTROWNI WIATROWYCH
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ ZWIĄZANEJ Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENÓW, WYNIKAJĄCA Z LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW

DZIEDZICTWO KULTUROWE

- OBIEKT UJĘTY W REJESTRZE ZABYTKÓW
- OBIEKT UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW (CYFRA OZNACZA LICZBĘ OBIEKTÓW)
- STREFA ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "A"
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI "E"
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

SUROWCE NATURALNE ORAZ STRUKTURY ZWIĄZANE Z EKSPLOATACJĄ POWIERZCHNIOWĄ

- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO POLE BEŁCHATÓW
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO POLE SZCZERCÓW I (GRANICA OBSZARU WYMAGAJĄCEGO REKULTYWACJI)
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE SUROWCÓW NATURALNYCH
- OSADNIK WÓD BRUDNYCH

- TAŚMOCIĄGI
- IZOLINIA OSIADAŃ GRUNTU
- IZOLINIA SZCZYTOWYCH PRĘDKOŚCI DRGAŃ GRUNTU
- GRANICA ZASIĘGU LEJA DEPRESJI - STAN NA 31.12.2019 R.
- PROJEKTOWANA STACJA REDUKCYJNO-POMIAROWA GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PROJEKTOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

POLITYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

OZNACZENIE OBSZARU	FUNKCJA PODSTAWOWA	FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ	
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	TERENY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW - OGNIWA FOTOWOLTAICZNE (W GRANICACH WSKAZANYCH STREF OCHRONNYCH WW INSTALACJI)
	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI TERENY OBSŁUGI TURYSTYKI	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ TERENY REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWE TERENY REKREACJI INDYWIDUALNEJ	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW	TERENY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW - OGNIWA FOTOWOLTAICZNE
	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ ZWIĄZANEJ Z GOSPODARKĄ ROLNĄ	
	TERENY DZIAŁALNOŚCI GÓRNICZEJ ZWIĄZANEJ Z EKSPLOATACJĄ ZŁOŻA WĘGLA BRUNATNEGO BEŁCHATÓW-POLE SZCZERCÓW	TERENY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW - OGNIWA FOTOWOLTAICZNE (W GRANICACH WSKAZANYCH STREF OCHRONNYCH WW INSTALACJI)
	TERENY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW - OGNIWA FOTOWOLTAICZNE	
	TERENY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW - ELEKTROWNIE WIATROWE	
	TERENY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW - ELEKTROWNIE WIATROWE W RAMACH DZIAŁALNOŚCI GÓRNICZEJ ZWIĄZANEJ Z EKSPLOATACJĄ ZŁOŻA WĘGLA BRUNATNEGO	TERENY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW - OGNIWA FOTOWOLTAICZNE
	TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI	
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH	
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	TERENY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW - OGNIWA FOTOWOLTAICZNE
	TERENY GOSPODARKI ODPADAMI	TERENY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW - OGNIWA FOTOWOLTAICZNE
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY CMENTARZY	
	TERENY LASÓW I ZADRZEWIEŃ	
	TERENY ZBIORNIKÓW RETENCYJNYCH	
	TERENY ROLNE	

ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr XVI/116/2025
Rady Gminy Rząśnia z dnia 24 września 2025 r.
w sprawie uchwalenia

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU RZĄŚNIA, GMINA RZĄŚNIA

Przewodniczący Rady Gminy Rząśnia

INTEKPROJEKT GABRIEL FERLIŃSKI
90-568 ŁÓDŹ, UL. PIOTRKOWSKA 102/6, TEL. 42 680 81 94
PRACOWNIA@INTEKPROJEKT.PL, JAGIEŁŁO@PROJEKT.PL

RYSUNEK PLANU - ARKUSZ NR 5

SKALA: 1:2000

GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. opizp
WSPÓŁPRACA:	inż. Natalia Wartalska uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. opizp

Publikacja dokonana w:
Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr ..... z dnia .....

Załącznik nr 2 do uchwały Nr XVI/116/2025
Rady Gminy Rząśnia z dnia 24 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rząśnia o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Rząśnia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Rząśnia, gmina Rząśnia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 2 lipca 2025 r. do 24 lipca 2025 r. z terminem składania uwag w dniach 2 lipca 2025 r. do 8 sierpnia 2025 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rząśnia w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	08.08. 2025 r.	osoba fizyczna	Wniosek o poszerzenie linii rozgraniczającej terenu 8MN-U o 30 m w głąb działki.	działka nr 759 obręb Rząśnia	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	–	nieuwzględniona	–	nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Utrzymuje się zasięg terenu 8MN-U jednakowy dla przedmiotowej działki, jak i działek sąsiednich. Rozwiązania projektu planu są zgodne z ustaleniami Studium, odpowiadają przeznaczeniu terenu określonemu w obowiązującym planie miejscowym.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XVI/116/2025
Rady Gminy Rząśnia
z dnia 24 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rząśnia
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Rząśnia, 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze 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 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 cieplną oraz gaz.

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Rząśnia, 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: tereny dróg zbiorczych (KDZ), tereny dróg lokalnych (KDL), tereny dróg dojazdowych (KDD), niepublicznych: tereny dróg wewnętrznych (KDW) oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP).

Realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu komunikacji, które będą obciążać budżet gminy Rząśnia, obejmować będzie wykup gruntów pod istniejące drogi publiczne – tereny dróg lokalnych (KDL), tereny dróg dojazdowych (KDD) oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP), wymagające dostosowania do obowiązujących parametrów wskazanych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz pod realizację nowych dróg publicznych. Drogi publiczne wskazane w projekcie planu wymagać będą również urządzenia nawierzchni jezdni i chodników.

Realizacja lub modernizacja wyznaczonych w obszarze objętym planem dróg zbiorczych (KDZ) oraz dróg wewnętrznych (KDW) nie będzie obciążała budżetu gminy Rząśnia.

§ 3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej:
1) sieci wodociągowej – rozbudowę sieci wodociągowej;
2) kanalizacji sanitarnej – rozwój sieci kanalizacji sanitarnej;

3) kanalizacji deszczowej – rozwój sieci kanalizacji deszczowej.

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.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XVI/116/2025

Rady Gminy Rząśnia

z dnia 24 września 2025 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 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

**do uchwały Nr XVI/116/2025 Rady Gminy Rząśnia z dnia 24 września 2025 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Rząśnia, 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 ze zm.) 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/217/2021 z dnia 26 listopada 2021 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Rząśnia, gmina Rząśnia.

Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje obręb Rząśnia, jest zlokalizowany na obszarze gminy Rząśnia. Obejmuje on działki położone na w centralnej części Gminy. Dominującym rodzajem zabudowy na terenie jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Budynki ulokowane są wzdłuż ciągów komunikacyjnych. W centrum miejscowości Rząśnia zabudowa mieszkaniowa uzupełniona jest zabudową mieszkaniowo-usługową oraz zabudową usługową.

Dla obszaru objętego projektem planu aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w miejscowości Rząśnia oraz miejscowości Będków zatwierdzony uchwała Nr XL/248/2018 Rady Gminy Rząśnia z dnia 29 marca 2018 r. oraz 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.

Obszar planu znajduje się poza granicami krajobrazów priorytetowych wyznaczonych w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego przyjętym uchwałą nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa Łódzkiego oraz poza obszarami i obiektami, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym w Audycie nie sformułowano dla obszaru planu rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów.

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 31 stycznia 2024 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 *przestrzennym* 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 ze zm.) o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na

środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być wnoszone w formie papierowej lub elektronicznej w terminie do dnia 29 lutego 2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Rząśni, ul. 1 Maja 37, 98-332 Rząśnia lub na skrzynkę email: gmina@rzasnia.pl.

W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy w Rząśni wpłynęło dziesięć wniosków. Uwzględniono w całości cztery wnioski oraz częściowo również 4 wnioski.

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 czerwca 2025 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 kwalifikowanych 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 8 sierpnia 2025 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 lipca 2025 r. o godzinie 14.00.

W dniu 14 lipca 2025 r. przeprowadzono dyskusję publiczną.

Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia 8 sierpnia 2025 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 2 lipca 2025 r. do 8 sierpnia 2025 r. do Urzędu Gminy w Rząśni wpłynęła jedna uwaga. Wójt rozpatrzył uwagę decydując o jej nieuwzględnieniu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan uchwala 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 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) wymagań 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 (kapliczka św. Józefa, kościół parafialny pw. św. Macieja Apostoła, brama z ogrodzeniem, przy kościele, organistówka, plebania, cmentarz

ewangelicki przykościelny oraz historyczny układ ruralistyczny miejscowości Rząśnia). 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: obowiązku projektowania zagospodarowania terenu przestrzeni publicznych (dróg publicznych) z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2022 r. poz. 2240), zasad ochrony środowiska, wymagań kształtowania przestrzeni publicznych oraz kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa;
6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania i wyznaczenie terenów rozwoju nowej zabudowy, jako kontynuacji istniejącego sposobu zagospodarowania terenów w obszarze oraz terenów dróg publicznych;
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 Rząśnia,
    b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach 2 lipca 2025 r. do 24 lipca 2025 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Rząśni,
    c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 14 lipca 2025 r.,
    d) umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
    e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Gminy w Rząśni;
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 Rząśnia dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Gminy Rząśnia. W dniu 30 stycznia 2025 r. Rada Gminy Rząśnia, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr XI/77/2025 *w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Rząśnia*.

Dla obszaru objętego projektem planu aktualnie obowiązują dwa plany miejscowe:
1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w miejscowości Rząśnia oraz w miejscowości Będków, zatwierdzony uchwałą Nr XL/248/2018 Rady Gminy Rząśnia z dnia 29 marca 2018 r.;
2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla gminy Rząśnia zatwierdzony uchwałą Nr XXX/216/2013 Rady Gminy Rząśnia z dnia 30 grudnia 2013 r.

Zgodnie z analizą, w miejscowych planach 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 obrębu Rząśnia, gmina Rząśnia jest zgodne z wynikami analizy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy oraz wydatkami związanymi z realizacją ustaleń przedmiotowego Planu. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizacje ustaleń projektu Planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizacje zadań własnych gminy, określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym*. Na obszarze objętym Planem występują zadania, na których realizacje konieczny będzie wykup gruntów. Gmina pokryje również koszty budowy lub modernizacji istniejących dróg publicznych. Gmina poza kosztami związanymi z realizacją ww. inwestycji zostanie również obciążona kosztami związanymi z realizacją sieci infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, sieć gazowa). Realizacja inwestycji celu ponadlokalnego z zakresu układu drogowego nie będzie obciążała gminy Rząśnia. Koszty jej ewentualnej modernizacji będzie ponosił zarządca drogi.

Przewiduje się, że w wyniku uchwaleniu planu możliwe jest wystąpienie wzrostu wartości nieruchomości dla w związku ze zmianą przeznaczenia terenu oraz mogą nastąpić wpływy z tytuły podatku nieruchomości – opłata planistyczna oraz dochodów z tytułu podatku od nieruchomości w okresie pięcioletnim.

Radzie Gminy Rząśnia przedstawiono do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Rząśnia, gmina Rząśnia 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.