

UCHWAŁA NR LXVI/ /2023 RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE

z dnia 27 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Gadka gmina Rzgów rejon ul. Czartoryskiego, ul. Laskowej, ul. Śniadeckiego, granica cmentarza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwałą nr XXXVI/351/2021 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Gadka gmina Rzgów rejon ul. Czartoryskiego, ul. Laskowej, ul. Śniadeckiego, granica cmentarza, zmienioną uchwałą nr LV/567/2022 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 grudnia 2022 r. zmieniającą uchwałę nr XXXVI/351/2021 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Gadka gmina Rzgów rejon ul. Czartoryskiego, ul. Laskowej, ul. Śniadeckiego, granica cmentarza, stwierdzając że nie narusza on ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Gadka gmina Rzgów rejon ul. Czartoryskiego, ul. Laskowej, ul. Śniadeckiego, granica cmentarza, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

§ 2. 1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr XXXVI/351/2021 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Gadka gmina Rzgów rejon ul. Czartoryskiego, ul. Laskowej, ul. Śniadeckiego, granica cmentarza, zmienioną uchwałą nr LV/567/2022 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 grudnia 2022 r. zmieniającą uchwałę nr XXXVI/351/2021 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Gadka gmina Rzgów rejon ul. Czartoryskiego, ul. Laskowej, ul. Śniadeckiego, granica cmentarza.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

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

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

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granica administracyjna Gminy Rzgów;

- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) objęty ochroną historyczny cmentarz wojskowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego cmentarza wojskowego;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 8) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 9) strefa izolacyjna;
- 10) działka, które bez udziału działki sąsiedniej w zakresie dostępu do drogi publicznej nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej;
- 11) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 12) symbole przeznaczenia terenu.

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

§ 5. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem literowym MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem literowym MN/U;
- 3) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie ogrodniczym oznaczony symbolem literowym RMo;
- 4) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem literowym P/U;
- 5) teren cmentarza oznaczony symbolem literowym ZC;
- 6) teren historycznego cmentarza wojskowego oznaczony symbolem literowym ZCh;
- 7) teren zieleni oznaczony symbolem literowym Z;
- 8) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczony symbolem literowym E;
- 9) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem literowym KDGP;
- 10) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem literowym KDZ;
- 11) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem literowym KDL;
- 12) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem literowym KDD;
- 13) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem literowym KDW.

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

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;

- 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynku mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, jako wysokość mierzona od najniższej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższego punktu tego obiektu;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym;
- 6) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z prowadzoną działalnością niebędącą produkcją, służącą zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi;
- 7) obiektach produkcyjnych, składach i magazynach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane o funkcji produkcyjnej, składowej, magazynowej, biura i pomieszczenia socjalne oraz inne obiekty budowlane związane z prowadzoną działalnością produkcyjną i magazynowo - składową;
- 8) strefie izolacyjnej – należy przez to rozumieć obszar do zagospodarowania jako powierzchnia biologicznie czynna, wraz z krzewami i drzewami gatunków rodzimych, w tym również drzew i krzewów zimozielonych;
- 9) badaniach archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

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

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

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

2. Ustala się teren historycznego cmentarza wojskowego oznaczonego symbolem 1ZCh wymagającego rewaloryzacji z uwzględnieniem wymagań z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków.

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

6. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu o kształcie i nachyleniu dachu innym niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu.

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

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się zakaz:

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

2. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym RMo jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

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

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

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

6. Na terenie IZCh znajduje się pomnik przyrody w postaci pojedynczego drzewa, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. 1. Obejmuje się ochroną historyczny cmentarz wojskowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków dla którego ustala się:

- 1) zachowanie historycznego układu i rozplanowania alejek wraz z ochroną istniejącego drzewostanu;
- 2) zachowanie minimum 80% powierzchni biologicznie czynnej;

3) możliwość lokalizacji wyłącznie obiektów i budowli oraz infrastruktury technicznej związanej z cmentarzem.

2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego cmentarza w której obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych wyższych niż 5,5 metra za wyjątkiem budynków kościoła lub kaplic dla których obowiązuje wysokość nie większa niż 12 m;
- 2) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym;
- 3) zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

3. Oznacza się na rysunku planu stanowiska archeologiczne będące zabytkiem archeologicznym.

4. Na obszarze lokalizacji zabytków archeologicznych przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w której, poza granicami zabytku archeologicznego, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MN, MN/U, P/U, E należy przyjmować jak dla minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) dla terenów 1ZC, 1ZCh nie mniejsza niż 50 000 m²,
 - c) dla terenu 1Z nie mniejsza niż 1 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 18 m;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 40⁰ do 140⁰.

Rozdział 7.

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

§ 11. 1. W strefach sanitarnych od cmentarza w odległości do 150 m od terenu cmentarza obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych, w tym zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności i studni.

2. Część obszaru planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Łódź, w których obowiązują ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa.

3. Ograniczenie wysokości, o którym mowa w ust. 2 obejmuje również kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia umieszczane na obiekcie.

4. W zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Łódź obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, wynikający z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa.

5. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia nasadzeń i utrzymywania drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynoszącej 6 m od osi linii.

6. W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej średniego napięcia zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje.

7. Oznacza się na rysunku planu istniejące gazociągi średniego ciśnienia wybudowane po 12 grudnia 2001 r. wraz ze strefami kontrolowanymi o szerokości 1,0 metra w granicach których szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów określają przepisy odrębne z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, budynków mieszkalno-usługowych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zakaz lokalizacji na działce budowlanej wyłącznie zabudowy usługowej.

4. Powierzchnia użytkowa usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 10 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^o,
- 8) pokrycie dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 10^o w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U, 2MN/U, 4MN/U** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

2. W granicach terenów 1MN/U, 2MN/U, 4MN/U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, budynków mieszkalno-usługowych, garaży, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% z zastrzeżeniem pkt 3;

- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy jednorodzinnej – 40%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 10 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^o,
- 9) pokrycie dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 10^o w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

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

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3MN/U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 3MN/U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, budynków mieszkalno-usługowych, garaży, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RMo** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie ogrodniczym.

2. W granicach terenu 1RMo ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, budowli rolniczych, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, szklarni, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^o;

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

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1P/U** ustala się przeznaczenie jako teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 1P/U ustala się możliwość lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, wiat, garaży, parkingów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

4. Przy lokalizacji obiektów produkcyjnych składów i magazynów oraz zabudowy usługowej nakazuje się realizację strefy izolacyjnej.

5. W strefie izolacyjnej dopuszcza się lokalizację ogrodzeń oraz podziemnej lub nadziemnej infrastruktury technicznej, która umożliwi zagospodarowanie strefy, jako powierzchni biologicznie czynnej.

6. Dopuszcza się przerwanie strefy izolacyjnej zlokalizowanej wzdłuż terenu 1KDZ w celu lokalizacji wjazdów i wejść na działkę.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy od 0,1 do 2,0;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;

6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° ;

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

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m².

9. Obsługa komunikacyjna terenu za pomocą drogi 1KDZ, 10KDD lub poprzez istniejącą drogę powiatową.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZC** ustala się przeznaczenie jako teren cmentarza.

2. W granicach terenu 1ZC ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych związanych z obsługą i funkcjonowaniem cmentarza, w tym zabudowy usługowej, wiat, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy od 0,0001 do 0,05;

5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 5 – 5,5 m;

6) maksymalna wysokość budynków kościoła lub kaplic – 12 m;

7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° ;

8) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZCh** ustala się przeznaczenie jako teren historycznego cmentarza wojennego.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji wyłącznie budowli związanych z miejscem pamięci, pomników, masztów, tablic pamiątkowych lub informacyjnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanej z cmentarzem.

3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki budowlanej.

4. Maksymalna wysokość zabudowy – 6 m.

5. Dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1Z** ustala się przeznaczenie jako teren zieleni.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń infrastruktury technicznej niebędących budynkami.

3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1E** ustala się przeznaczenie jako teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyczna.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji elektroenergetycznych urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń infrastruktury technicznej innych niż elektroenergetyczne, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;

4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;

6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

7) pokrycie głównych połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 200 m².

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2E** ustala się przeznaczenie jako teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyczna.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji elektroenergetycznych urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń infrastruktury technicznej innych niż elektroenergetyczne, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%;

4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m;

6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

7) pokrycie głównych połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 30 m².

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDGP** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.

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

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie jako tereny drogi publicznej klasy zbiorczej.

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

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej klasy lokalnej.

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

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg wewnętrznych.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 9.

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 27. 1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi **KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDW** oraz poprzez istniejące drogi publiczne graniczące z obszarem planu.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny **1KDGP, 1KDZ, 1KDL, 5KDL** oraz poprzez drogi gminne i powiatowe bezpośrednio graniczące z obszarem planu.

3. Ustala się teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem **1KDGP** o szerokości zmiennej od 3,1 m do 13,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu stanowiący poszerzenie istniejącej drogi krajowej.

4. Ustala się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem **1KDZ** o szerokości zmiennej od 10,3 m do 44,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej:

- 1) teren **1KDL** o szerokości zmiennej od 10,0 m do 23,6 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren **2KDL** o szerokości zmiennej od 12,0 m do 35,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren **3KDL** o szerokości zmiennej od 12,0 m do 22,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) teren 4KDL o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren 5KDL o szerokości zmiennej od 6,0 m do 13,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:

- 1) teren 1KDD o szerokości zmiennej od 9,0 m do 23,6 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDD o szerokości zmiennej od 5,0 m do 20,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDD o szerokości zmiennej od 4,0 m do 10,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren 4KDD o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren 5KDD o szerokości zmiennej od 6,0 m do 12,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) teren 6KDD o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) teren 7KDD o szerokości zmiennej od 5,0 m do 17,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) teren 8KDD o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) teren 9KDD o szerokości zmiennej od 5,0 m do 13,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) teren 10KDD o szerokości zmiennej od 10,0 m do 14,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

7. Ustala się tereny dróg wewnętrznych:

- 11) teren 1KDW o szerokości 4,5 w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) teren 2KDW o szerokości od 0 m do 6,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

8. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) 6 m do nie więcej niż czterech działek budowlanych;
- 2) 8 m do więcej niż czterech działek budowlanych.

9. Na końcach ślepo zakończonych dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, obsługujących komunikacyjnie więcej niż pięć działek należy zapewnić plac do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

10. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalno-usługowych nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla biur nie mniej niż 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
 - d) dla obiektów handlowych nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży,

- e) dla gastronomii nie mniej niż 1 miejsce na 4 miejsca konsumenckie,
 - f) dla pozostałych usług nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej,
 - g) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów nie mniej niż 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
 - h) dla terenu 1ZC nie mniej niż 1 miejsce na 10 arów cmentarza,
 - i) dla pozostałych obiektów nie ustala się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 100 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

11. Ustala się obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach i w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu.

Rozdział 10.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

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

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

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 3) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się możliwość lokalizacji i wykorzystywania indywidualnych ujęć wody.

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

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zagospodarowywania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

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

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

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

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

10. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

11. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW z zastrzeżeniem ust. 12.

12. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy nie większej niż 2 kW będące inwestycją celu publicznego.

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

Rozdział 11.

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

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

Rozdział 12.

Ustalenia końcowe

§ 30. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Starowa Góra – zachód i części wsi Stara Gadka, przyjętego uchwałą Nr XXIX/240/2001 Rady Gminy Rzgów z dnia 24 października 2001 roku.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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

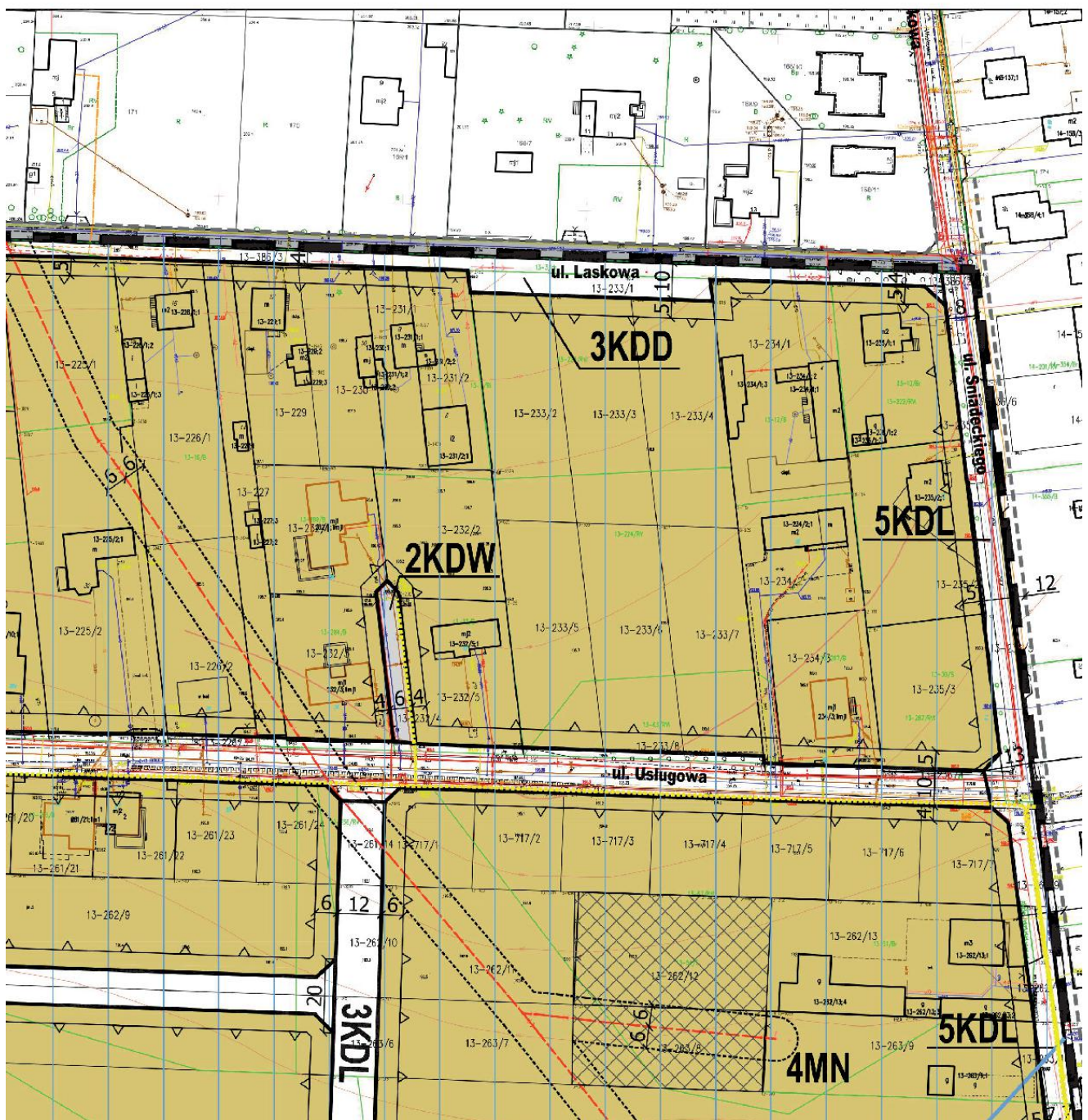


MIEJSCOWY PLAN ZAGOS GMINA RZGÓW REJON UL



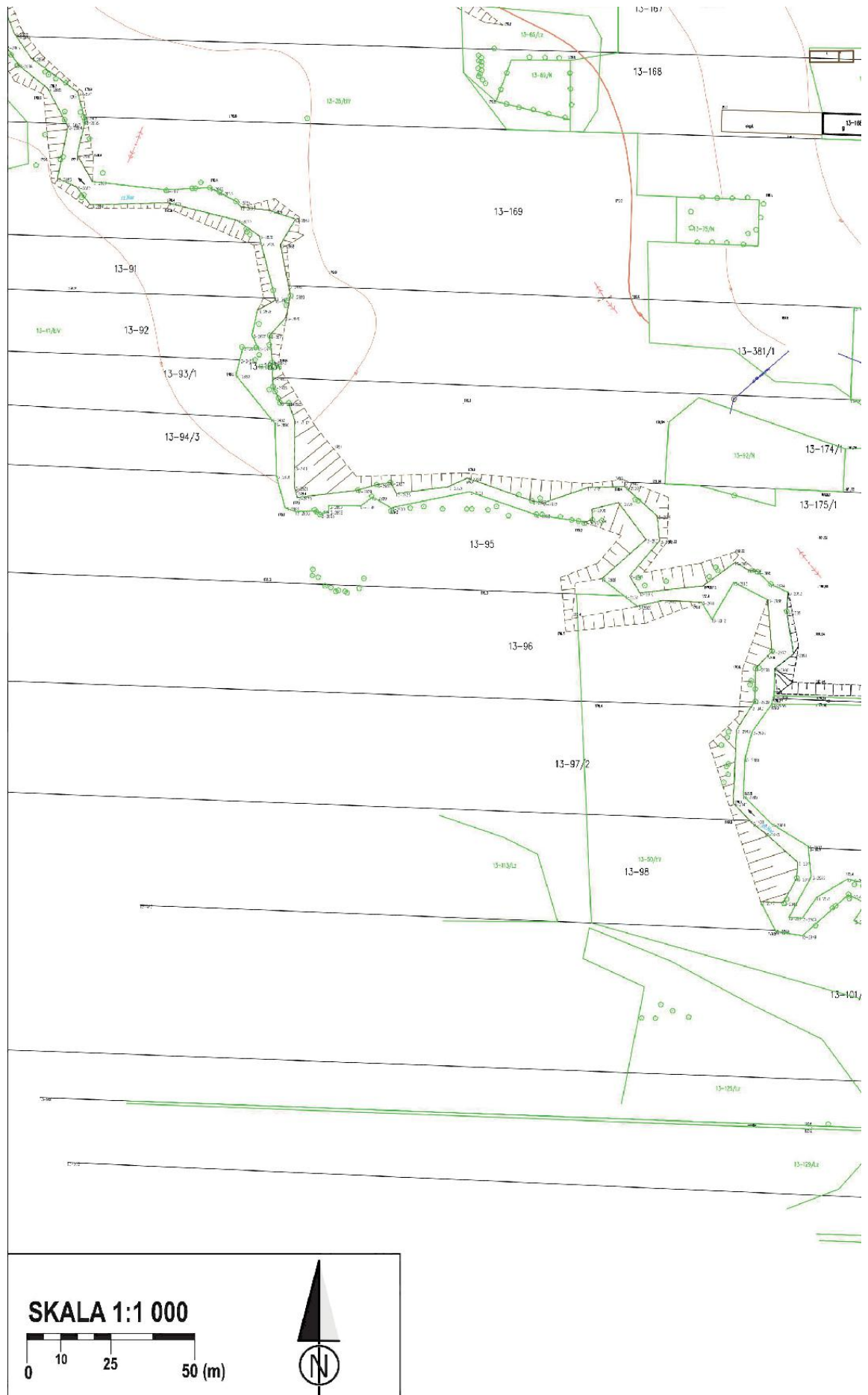
SPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA C L. CZARTORYSKIEGO, UL. LASKOWEJ, UL. Ś

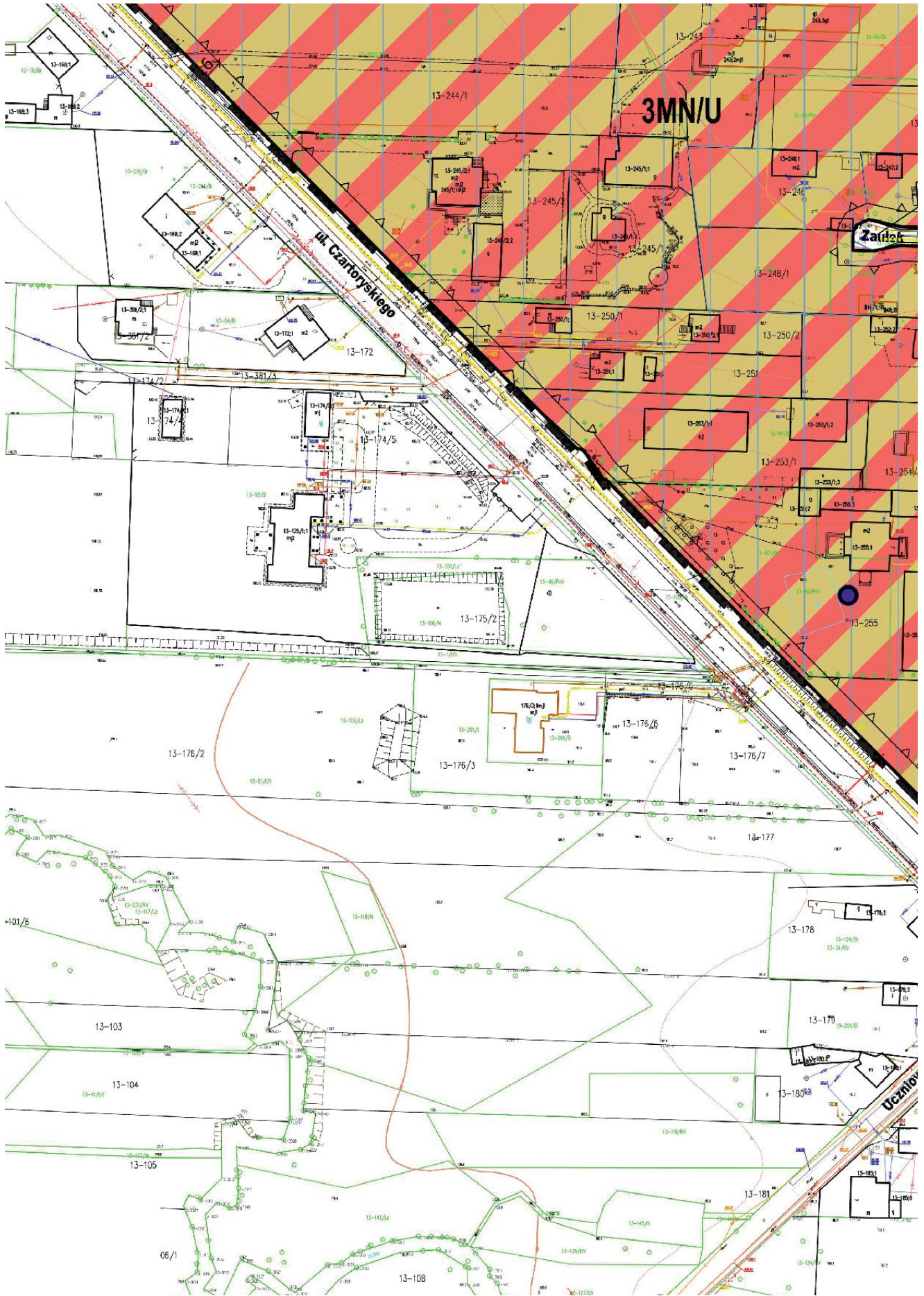


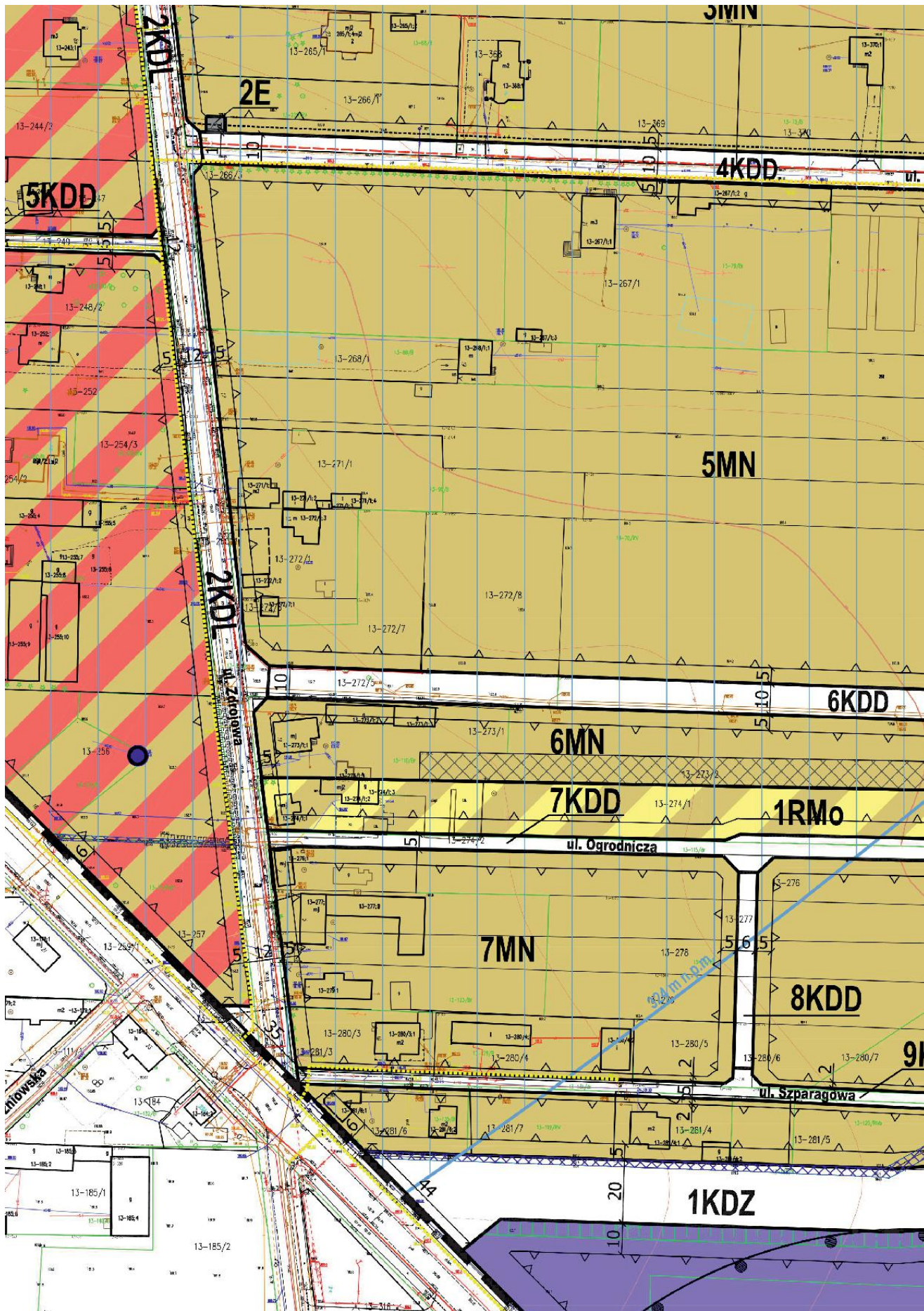


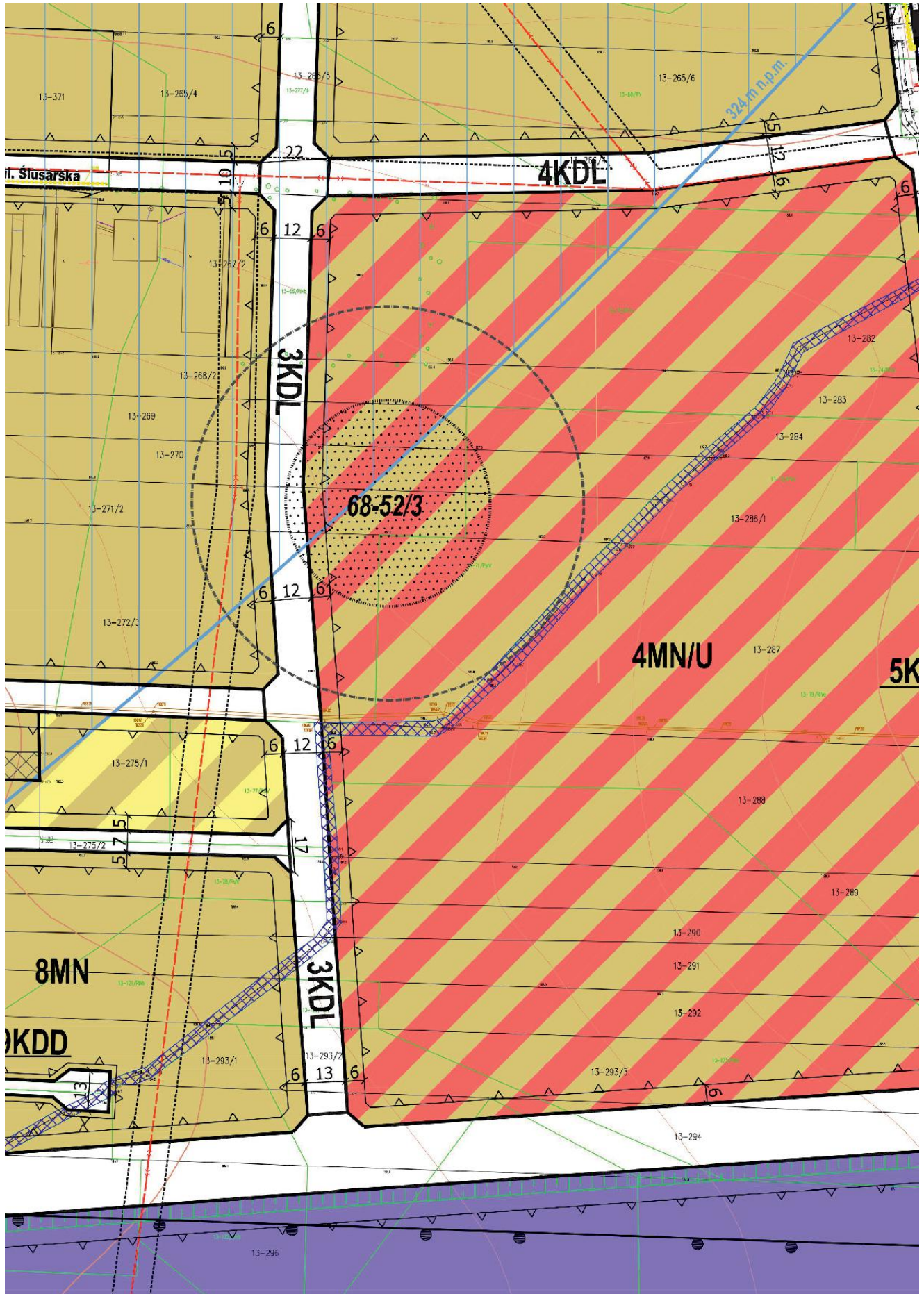


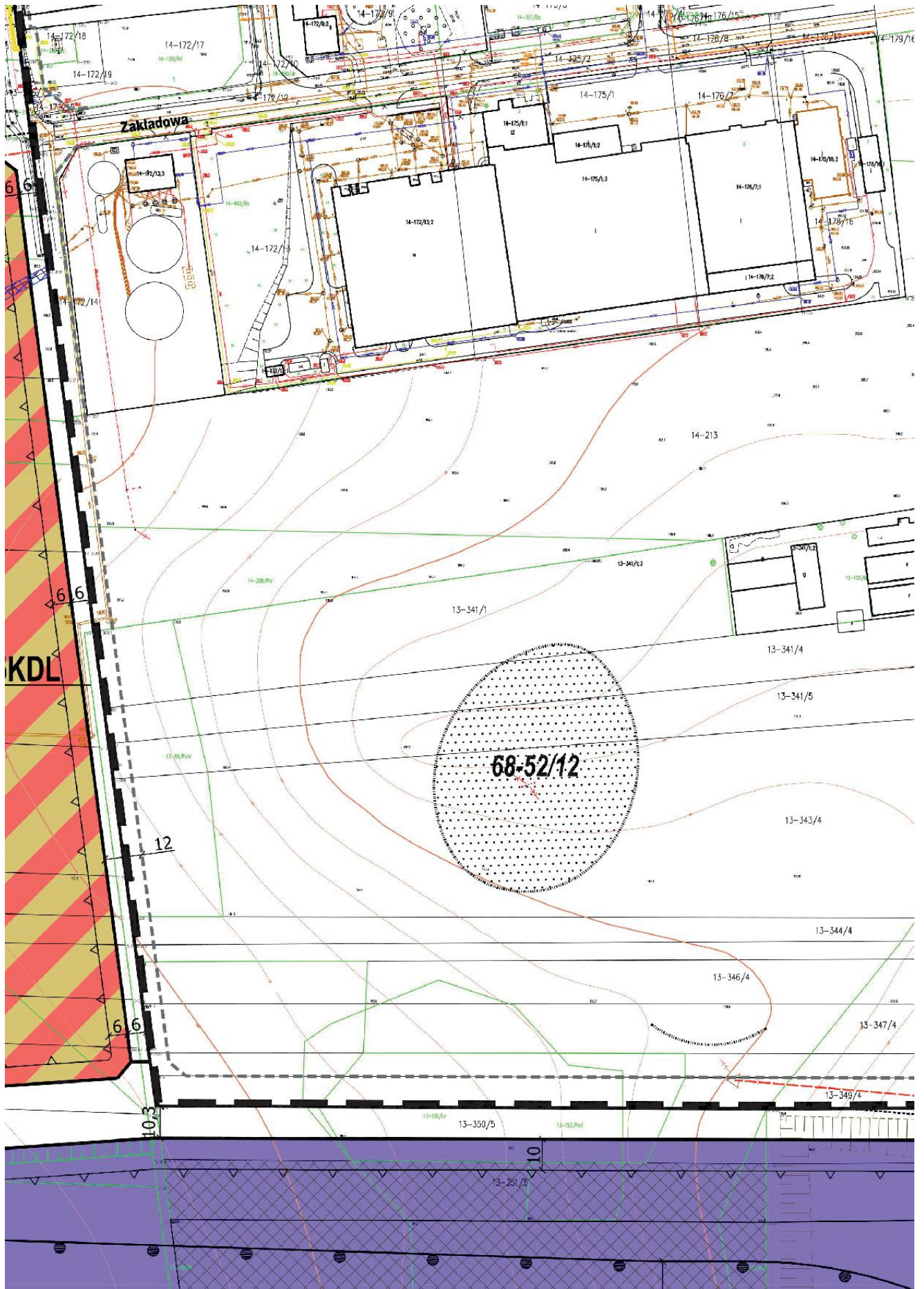









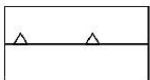



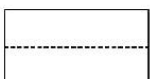
















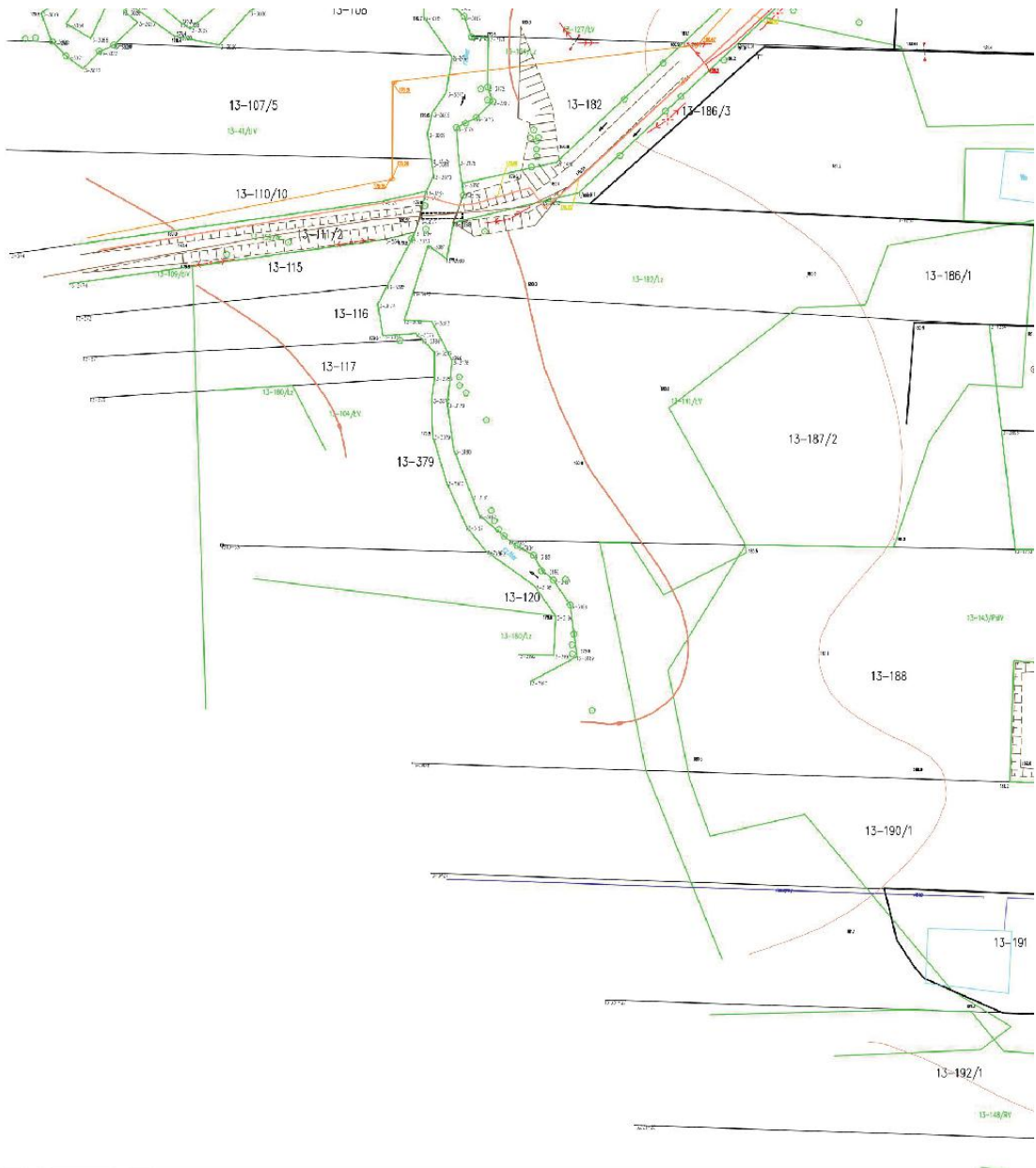


OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY RZGÓW
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBJĘTY OCHRONĄ HISTORYCZNY CMENTARZ WOJSKOWY WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ EKSPOZYCJI HISTORYCZNEGO CMENTARZA WOJSKOWEGO
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
	GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	STREFA IZOLACYJNA
	DZIAŁKA, KTÓRA BEZ UDZIAŁU DZIAŁKI SĄSIEDNIEJ W ZAKRESIE DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ NIE MOŻE STANOWIĆ SAMODZIELNEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOW
	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWIE OGRODNICZYM
	TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY U
	TEREN CMENTARZA
	TEREN HISTORYCZNEGO CMENTARZA WOJSKOWEGO
	TEREN ZIELENI



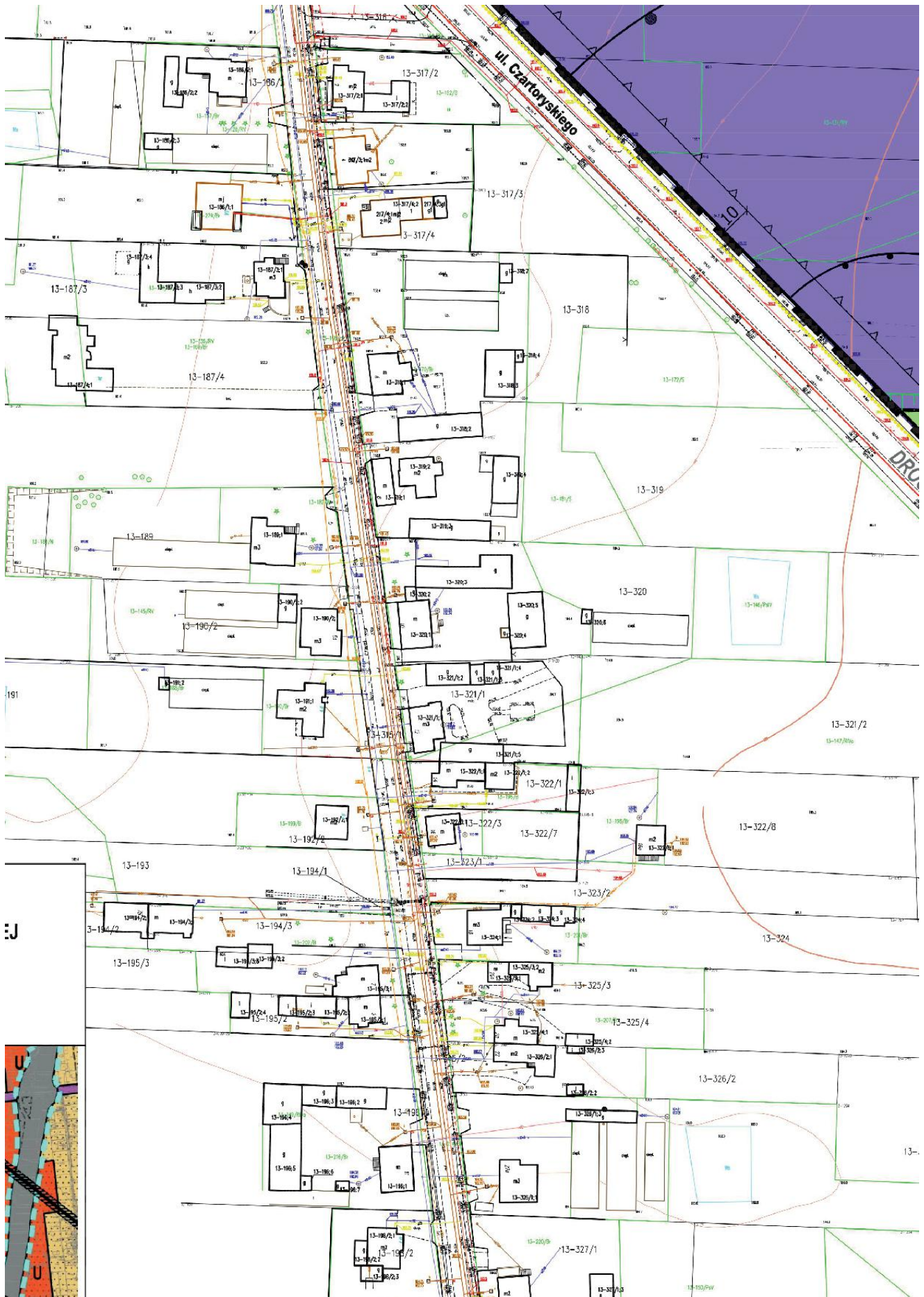
OWEJ

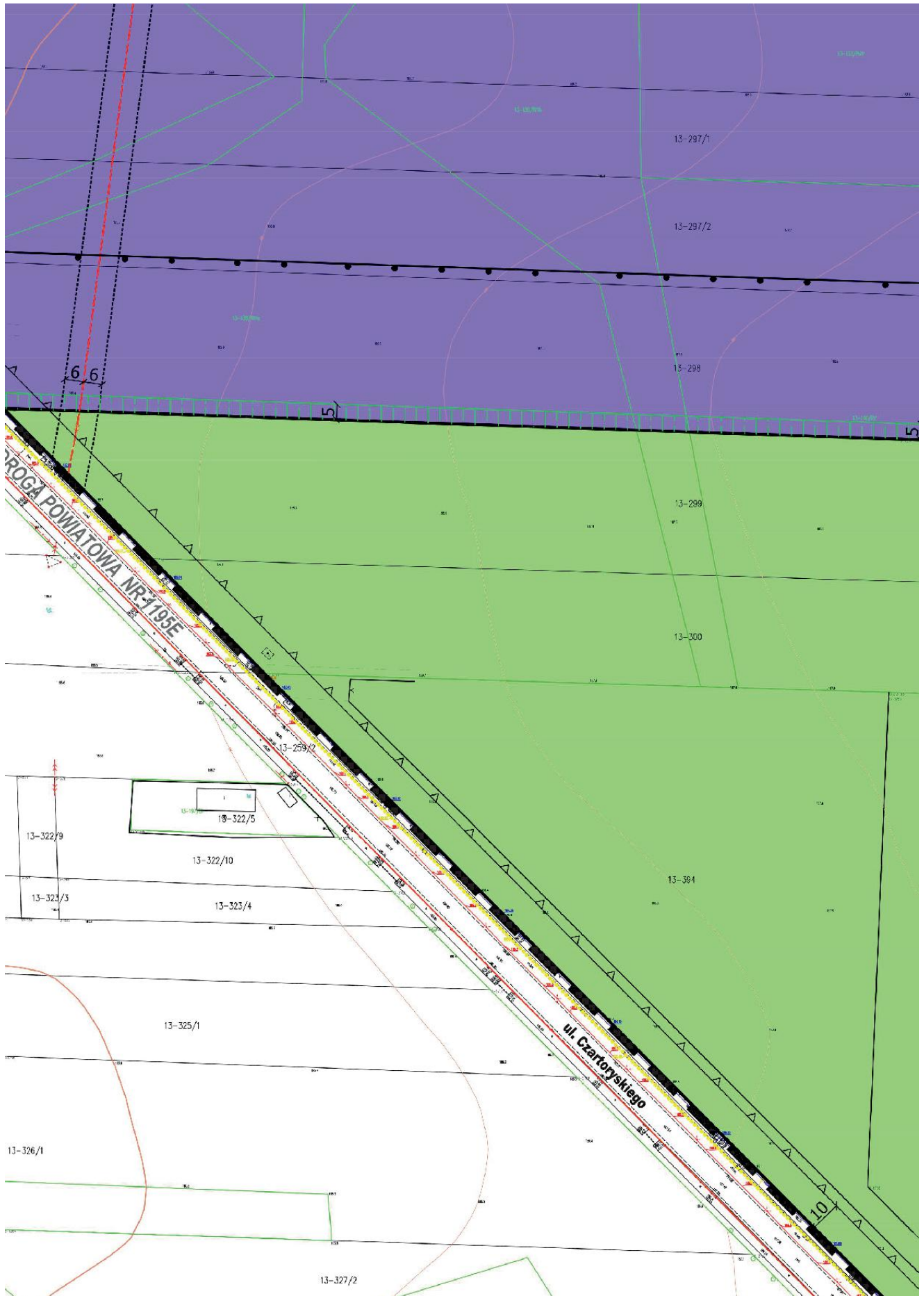
WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZGÓW PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR LXV/642/2023 RADY MIEJSKIEJ W RZGÓWIE Z DNIA 30 SIERPNIĄ 2023 ROKU

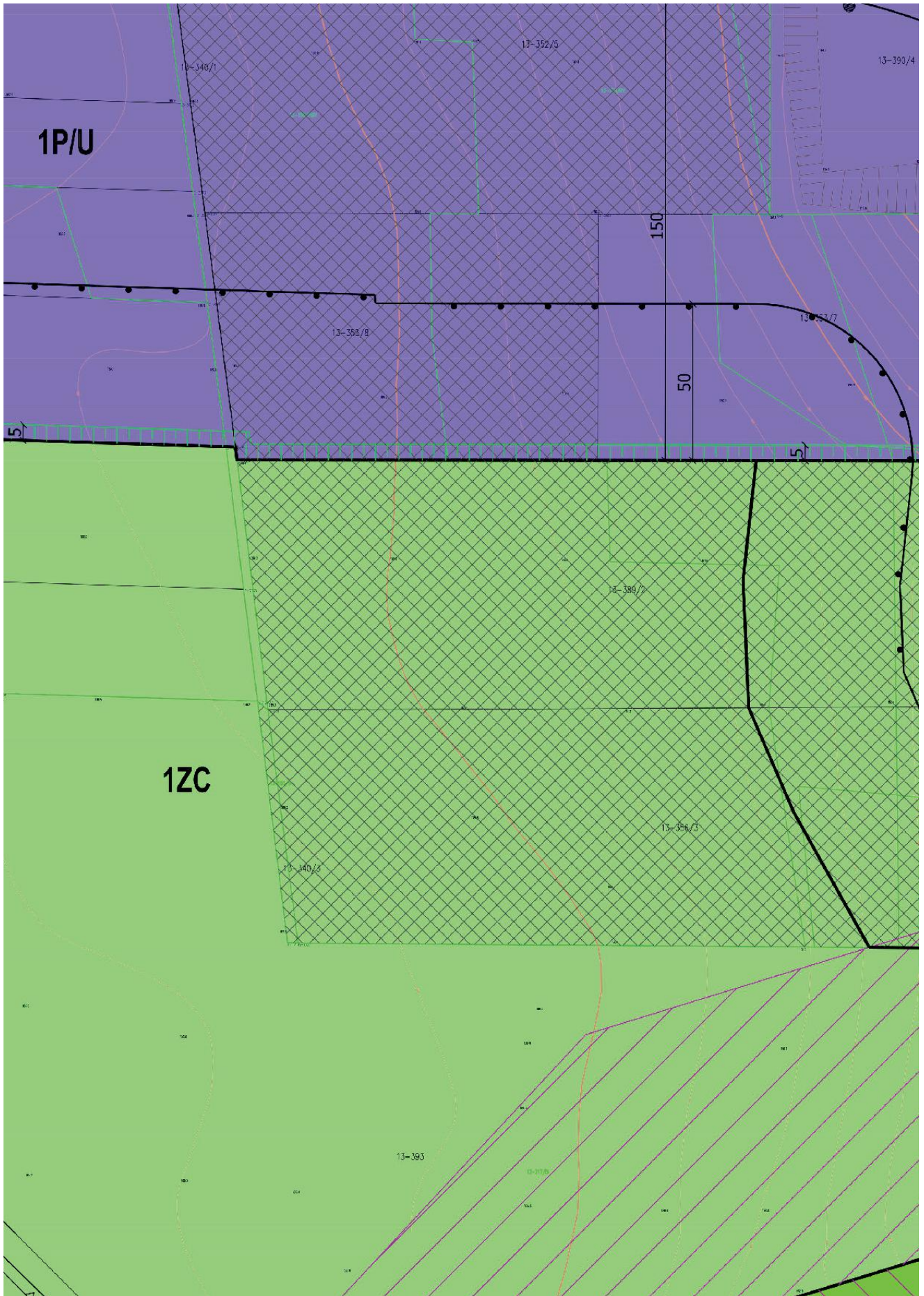
 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

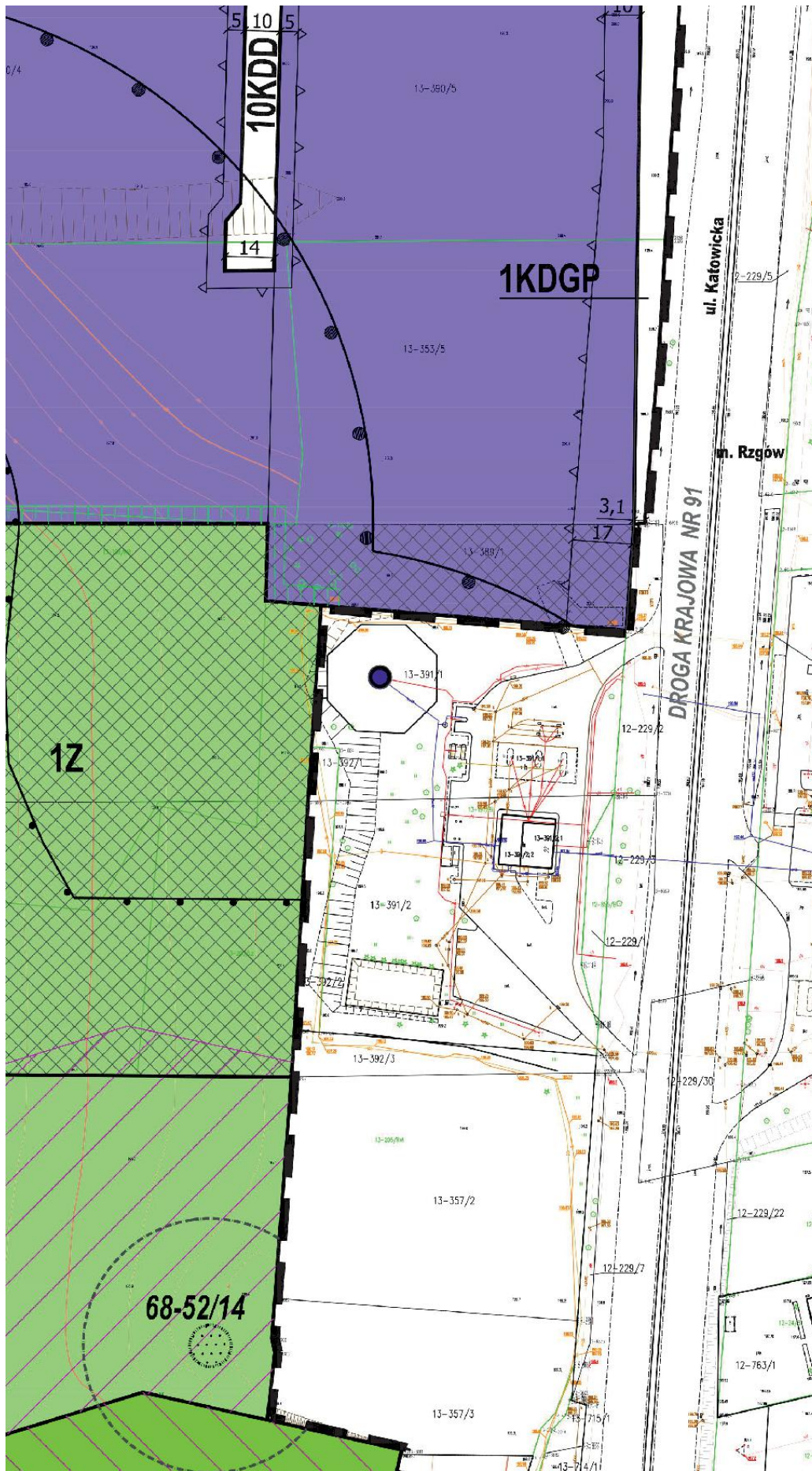
'USŁUGOWEJ









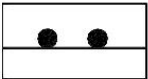

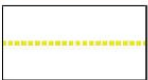





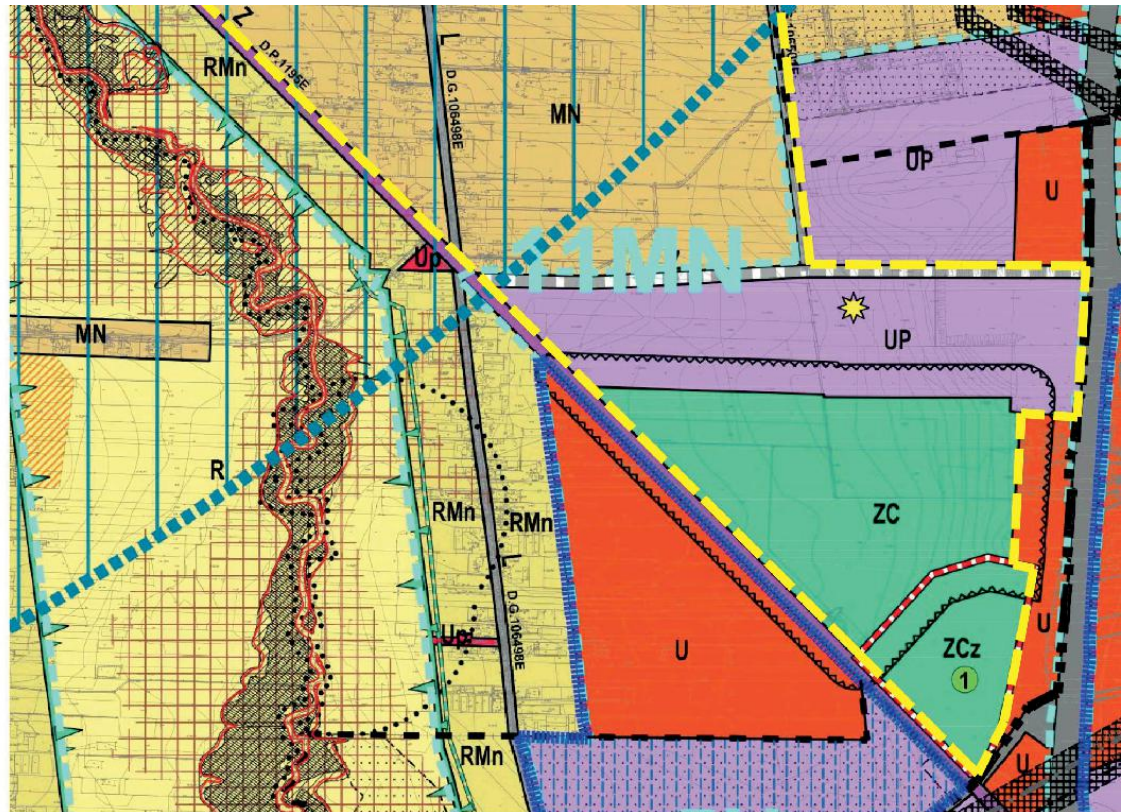




	
E	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
KDGP	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
KDZ	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
KDL	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
KDD	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	POMNIK PRZYRODY
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	GRANICA STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 50M
	GRANICA STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 150 M
	ZASIĘG POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH PRZESZKODY DLA LOTNISKA ŁÓDŹ
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ O SZEROKOŚCI 1 METRA
	OŚ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	ISTNIEJĄCE CIEKI WODNE ORAZ ROWY
	UJĘCIE WÓD PODZIEMNYCH



LEGENDA

INFORMACJE OGÓLNE

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY RZGÓW
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA RZGÓW
- GRANICE SOLECTW I OBRĘBÓW
- GRANICA OBSZARÓW DLA KTÓRYCH OKREŚLONO KIERUNKI ROZWOJU

1MU

OZNACZENIE OBSZARU

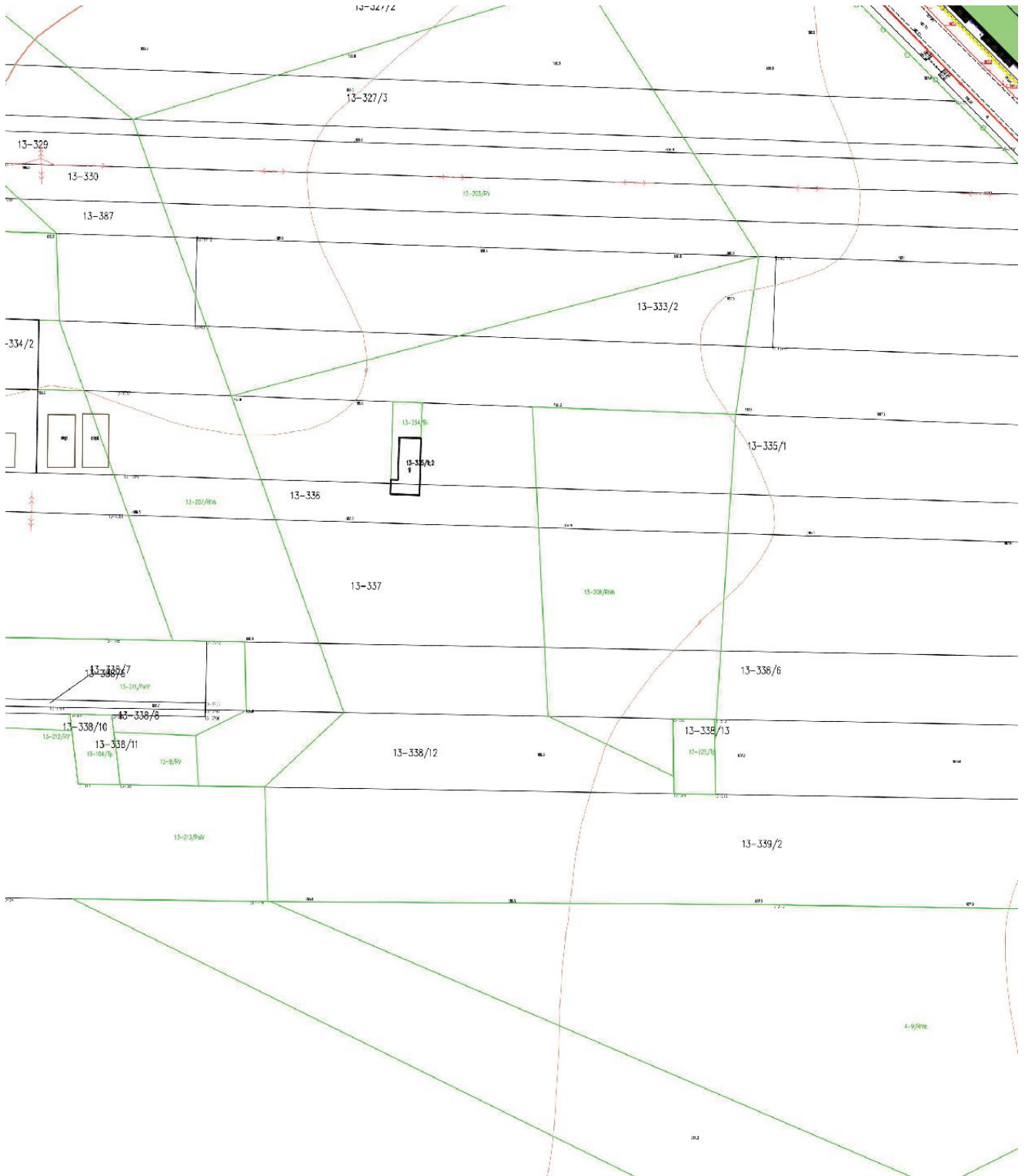
- DROGI KRAJOWE (DROGA EKSPRESOWA S8 oraz AUTOSTRADA A1)
- D.P. 2042E DROGI POWIATOWE
- D.O. 10498E DROGI GMINNE
- PROJEKTOWANE WAŻNIEJSZE DROGI PUBLICZNE
- OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE UMIESZCZONE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- POMNIKI PRZYRODY (LICZBA POMNIKÓW NA DZIAŁCE EWIDENCYJNEJ)
- RZĘKI, CIEKI, FIOREK, ZBIORNIKI WODNE
- GRANICA ZASIĘGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH WYSOKOŚĆ ZABUDOWY I OBIEKTÓW NATURALNYCH W REJONIE PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ (EPL) IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA
- STREFA Z POWIERZCHNIAMI OGRANICZAJĄCYMI WYSOKOŚĆ ZABUDOWY I OBIEKTÓW NATURALNYCH W REJONIE PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ (EPL) IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA
- TERENY O MAŁO KORZYSTNYCH I BARDZO NIEKORZYSTNYCH WŁASKAWOŚCIACH GRUNTOWO-WODNYCH (wymagane badanie podłoża przed podjęciem decyzji o lokalizacji obiektu budowlanego)
- TERENY ZMELIOROWANE
- STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZY (50m)
- GRANICE KONSERWATORSKICH STREF OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

OZNACZENIE TERENU	PRZEWIĄŻAJĄCA FUNKCJA TERENU
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINKA
Up	TEREN KONCENTRACJI ZABUDOWY USŁUGI PUBLICZNEJ z zakresu administracji, obsługi, stacjami, sportu i rekreacji itp.
U	ZABUDOWA URZĘDOWA, w tym usługi publiczne
ZC	CMENTARZE (ogólne)
ZCz	CMENTARZE (specjalne)
	ROZMIESZCZENIE OBIEKTÓW HANDELWYCH I POMIĘDZYM SPRZEDAŻY (warunki zabudowy)
UP	ZABUDOWA URZĘDOWA, ZABUDOWA PROJEKCYJNA I MAGAZYNOWA, rozlokowane na terenach zielonych, zgodnie z do ustalenia w planach miejscowych
RMn	ZABUDOWA ZAGRODOWA
R	TERENY ROZLĄCZNE

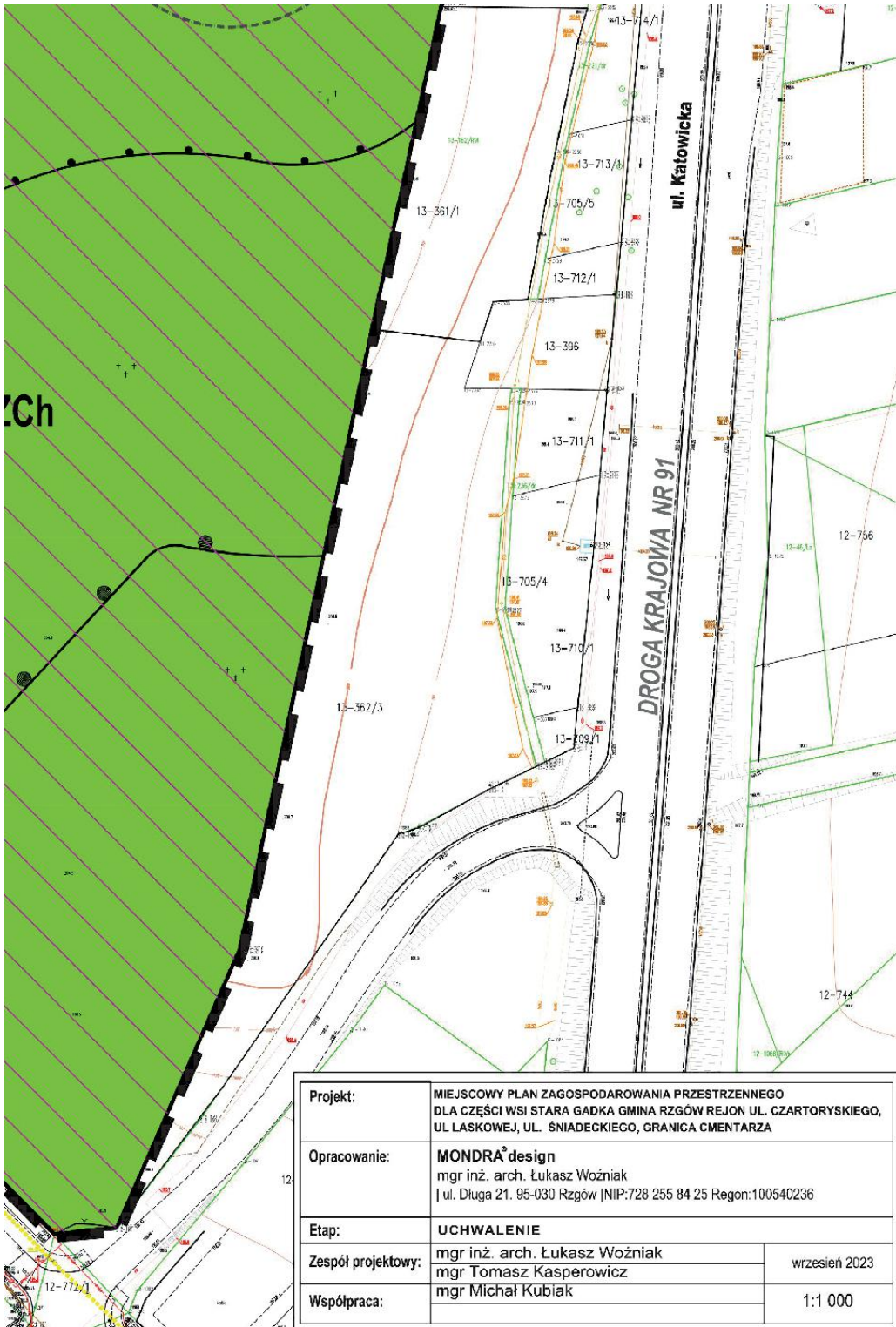
- OBSZAR ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi: niskie - rzęz do 500 lat
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - prawdopodobieństwo występ powodzi: średnie - rzęz na 100 lat
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi: wysokie - rzęz na 10 lat
- GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIENEGO KRAJOBRAZU "GÓRNEGO NERU" - PROPONOWANA KOREKTA GRANIC
- GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIENEGO KRAJOBRAZU "GÓRNEGO NERU" - WZD PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO
- LINIA NAPIĘTIOWA 220kV ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA (szer. 50m, po 25m od osi linii)
- LINIA NAPIĘTIOWA 110kV ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA (szer. 20m, po 14,5m od osi linii)
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- UP1 ZABUDOWA USŁUGOWA ORAZ ZABUDOWA PRODUKCYJNA I MAGAZYNOWA Z MOŻLIWĄ LOKALIZACJĄ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGETYCZNYCH O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 kW WYKORZYSTUJĄCYCH ENERGIĘ SŁOŃ
- OBSZAR ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGETYCZNYCH O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 kW WYKORZYSTUJĄCYCH ENERGIĘ SŁOŃ, WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI ZWIĄZANYMI Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU



-> kable
 -> wystąpienia
 -> powozi
 -> linij
 -> osi linij
 -> LINIOWICIA
 -> L ENERGII
 -> ; SŁONECZNA
 -> JNYCH
 -> IĄCYCH
 -> CZENIAM







Projekt:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI STARA GADKA GMINA RZGÓW REJON UL. CZARTORYSKIEGO, UL LASKOWEJ, UL. ŚNIADECKIEGO, GRANICA CMENTARZA	
Opracowanie:	MONDRA® design mgr inż. arch. Łukasz Woźniak ul. Długa 21. 95-030 Rzgów NIP:728 255 84 25 Regon:100540236	
Etap:	UCHWALENIE	
Zespół projektowy:	mgr inż. arch. Łukasz Woźniak mgr Tomasz Kasperowicz mgr Michał Kubiak	wrzesień 2023
Współpraca:		1:1 000

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688) Rada Miejska w Rzgowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej przez Burmistrza Rzgowa uwagi wniesionej do projektu planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rzgowie		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	28.07.2023 r.	Osoby fizyczne.	<p>1. Wnosimy o usunięcie fragmentu drogi 3KDL przebiegającej przez naszą działkę nr. 272/3. Proponujemy, aby droga 3KDL biegnąca od skrzyżowania z drogami 4KDD oraz 4KDL zakończyła się na działce nr 271/2 lub 272 i była kontynuowana 5 metrów od granicy naszej działki, tak aby nie pozbawiać możliwości dojazdu do działkę pozostałych właścicieli.</p> <p>2. Wnosimy o przesunięcie drogi 6KDD o 5 metrów t.j. oś drogi położona w</p>	Działki nr ew. 272/3 i 287.	Działki nr ew. 272/3 i 287 przeznaczone są pod tereny mieszkalno – usługowe (4MN/U), mieszkalne (5MN) oraz drogi publiczne (3KDL, 5KDL, 6KDD).			<p>1. Uzasadnienie nieuwzględnienia punktu 1 uwagi:</p> <p>Teren 3KDL stanowi powielenie ciągu komunikacyjnego publicznego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Starowa Góra - zachód i części wsi Stara Gadka uchwalonego uchwałą nr XXIX/240/2001 Rady Gminy Rzgów z dnia 24 października 2001 roku. Planowana droga z planu z 2001 roku została zwężona z 14 m. do 12 m. Dodatkowo stanowić ma połączenie istniejącej ulicy Usługowej (teren 1KDL) z planowaną drogą 1KDZ, która będzie łączyła ul. Czartoryskiego z ul. Katowicką (drogą krajową nr 91). Przerwanie ciągłości planowanej drogi 3KDL może negatywnie wpłynąć na funkcjonalność planowanego układu komunikacyjnego w tej części miejscowości Stara Gadka.</p> <p>2. Uzasadnienie nieuwzględnienia punktu 2 uwagi:</p> <p>Teren 6KDD stanowi powielenie ciągu komunikacyjnego publicznego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Starowa Góra - zachód i części wsi Stara Gadka uchwalonego uchwałą nr XXIX/240/2001 Rady</p>

			<p>granicy działkę nr ew. 272/3 oraz 273/1 i 275/1, tak aby droga nie przebiegała w całości przez naszą działkę 272/3 co obniża jej wartość. Zgadza się, aby przedłużenie istniejącej już drogi, działka 272/5 zostało wykonane na naszej działce 272/3.</p> <p>3. Wnioskujemy o przedłużenie drogi 6KDD do drogi 5KDL po równo (5 metrów) tj. oś drogi położona w granicy działek 272/3 i 287 oraz 288, tak aby został zachowany ciąg komunikacyjny. Właściciel działki 288 także wyraża zgodę na przedłużenie drogi w wyżej wniesionej formie.</p>				<p>Gminy Rzgów z dnia 24 października 2001 roku. Planowana droga z planu z 2001 roku została zwężona z 12 m. do 10 m. Przesunięcie drogi na południe spowodowałoby mocne ograniczenie możliwości zabudowy działki nr ew. 273/1 lub nawet wykluczyłyby możliwość zabudowy. Dodatkowo wzdłuż południowej granicy terenu 6KDD przechodzi kanalizacja sanitarna. Przesunięcie terenu 6KDD o 5 metrów na południe doprowadziłoby do sytuacji, że sieć kanalizacyjna przechodziłaby przez środek drogi, co mogłoby zwiększyć koszty budowy drogi oraz napraw sieci kanalizacyjnej (konieczność zrywania nawierzchni w przypadku awarii sieci).</p> <p>3. Uzasadnienie nieuwzględnienia punktu 3 uwagi:</p> <p>Sporządzenie nowego planu dla wschodniej części wsi Stara Gadka ma za zadanie m.in. poprawić funkcjonalność wyznaczonych w planie z 2001 r. terenów pod lokalizację obiektów komercyjnych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (np. tereny MN/U lub P/U). W tym celu m.in. usunięto część dróg publicznych np. przedłużenie drogi 6KDD do planowanej nowej drogi wyznaczonej w planie z 2001 r. Usunięcie tych ciągów komunikacyjnych spowodowało powstanie dużego terenu mieszkaniowo-usługowego w którym każda działka ma zapewniony dostęp do drogi publicznej. Obniży to również koszty realizacji układu komunikacyjnego w tej części miejscowości.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688) Rada Miejska w Rzgowie stwierdza, iż po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Gadka gmina Rzgów rejon ul. Czartoryskiego, ul. Laskowej, ul. Śniadeckiego, granica cmentarza przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

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

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

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVI/ /2023
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 27 września 2023 r.

DANE PRZESTRZENNE

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688).

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Gadka gmina Rzgów rejon ul. Czartoryskiego, ul. Laskowej, ul. Śniadeckiego, granica cmentarza

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXVI/351/2021 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Gadka gmina Rzgów rejon ul. Czartoryskiego, ul. Laskowej, ul. Śniadeckiego, granica cmentarza, zmienioną uchwałą nr LV/567/2022 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 grudnia 2022 r., która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

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

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do obowiązującego planu, zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy oraz istniejącego zagospodarowania. Wyznaczono teren historycznego cmentarza wojennego oznaczonego symbolem 1ZCh wymagającego rewaloryzacji.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalone wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z obowiązującym na tym terenie planem miejscowym. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono kolor pokrycia dachowego. Ustalono zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. W celu zachowania walorów krajobrazowych ustalono strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego cmentarza wojennego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków.

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

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Zakazuje się również wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Na terenie 1P/U ustalono strefę izolacji od terenu istniejącego cmentarza przewidzianego do rozbudowy.

Dla wybranych terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono klasyfikacje ochrony akustycznej terenów.

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

Na terenie 1ZCh znajduje się pomnik przyrody w postaci pojedynczego drzewa, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody

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

W granicach obszaru planu nie występują grunty leśne.

We wschodniej części planu na terenach 4MN/U, 1P/U, 1KDZ, 3KDL występują grunty rolne klasy III, jednak zostały one przeznaczone na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Starowa Góra – zachód i części wsi Stara Gadka, przyjęty uchwałą Nr XXIX/240/2001 Rady Gminy Rzgów z dnia 24 października 2001 roku.

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

d)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840). Teren 1ZCh obejmuje historyczny cmentarz wojskowy żołnierzy rosyjskich i niemieckich z I wojny światowej, który objęto ochroną w planie miejscowym oraz wyznaczono dla niego strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego cmentarza wojennego. Na rysunku planu zaznaczono lokalizację stanowisk archeologicznych dla których ustalono strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

e)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Oznaczono na rysunku planu istniejące gazociągi średniego ciśnienia wraz ze strefami kontrolowanymi w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, w tym lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Projekt planu ustala teren 1ZC (teren cmentarza). Teren 1ZC jest mniejszy od terenu przeznaczonego pod cmentarz w obowiązującym od 2001 roku planie miejscowym. Od granic terenu 1ZC wyznaczono strefy sanitarne. W strefach sanitarnych od cmentarza w odległości do 150 m od terenu cmentarza obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych, w tym zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności i studni. W sąsiedztwie wschodniej granicy obszaru planu, zlokalizowane jest ujęcie wody zaopatrujące w wodę istniejące budynki znajdujące się poza obszarem planu. W celu spełnienia obowiązujących przepisów sanitarnych związanych z cmentarzami ustalono teren 1Z, który stanowi teren oddzielający ujęcie wody od granic terenu pod rozbudowę istniejącego cmentarza.

f)walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Plan miejscowy wyznacza tereny dróg publicznych, wykorzystując fragmenty działek już przeznaczonych pod drogi w obowiązującym planie miejscowym. Uchwalenie nowego planu dla tego obszaru pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązujących planach, które uniemożliwiały lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego przez właścicieli nieruchomości. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości. Dodatkowo fragment obszaru planu zgodnie ze studium przeznaczono pod tereny

obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, co może przyczynić się do aktywizacji gospodarczej tego fragmentu Gminy Rzgów.

g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Plan nie zmienia w sposób niekorzystny dotychczasowego przeznaczenia działek.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązujących planach, które uniemożliwiały lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego przez właścicieli nieruchomości. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości o co m.in. wnioskowali właściciele nieruchomości składając wnioski o przystąpienie do sporządzenia nowego planu. Dodatkowo fragment obszaru planu zgodnie ze studium przeznaczono pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (teren 1P/U), co może przyczynić się do aktywizacji gospodarczej tego fragmentu Gminy Rzgów. Wraz z terenem 1P/U planowana jest realizacja drogi IKDZ, która będzie stanowić dodatkowe połączenie drogi powiatowej (ul. Czartoryskiego) z drogą krajową (ul. Katowicka).

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

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

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

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

Po podjęciu przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały Nr XXXVI/351/2021 z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Gadka gmina Rzgów rejon ul. Czartoryskiego, ul. Laskowej, ul. Śniadeckiego, granica cmentarza ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 30 listopada 2021 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniach złożono dwa wnioski, które zostały w całości lub częściowo uwzględnione przez Burmistrza Rzgowa.

Podczas prac nad sporządzaniem projektu planu zaszła konieczność zmniejszenia obszaru objętego planem o działki we wschodniej części obszaru przylegające do drogi krajowej.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały Nr LV/567/2022 z dnia 28 grudnia 2022 r. zmieniającą uchwałę nr XXXVI/351/2021 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Gadka gmina Rzgów rejon ul. Czartoryskiego, ul. Laskowej, ul. Śniadeckiego,

granica cmentarza ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 28 lutego 2023 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 04 maja 2023 roku do 25 maja 2023 roku. Dnia 12 maja 2023 r. o godz. 9:00 w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 9 czerwca 2023 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. Do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Pomimo, że nie wpłynęły uwagi do projektu planu, zaszła konieczność wprowadzenia zamian do projektu planu i ponownego jego wyłożenia.

Projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 czerwca 2023 roku do 18 lipca 2023 roku. Dnia 11 lipca 2023 r. o godz. 10:00 w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 02 sierpnia 2023 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. Do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Rzgowa.

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

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

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

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

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

W obszarze objętym planem zlokalizowany jest wodociąg, który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się możliwość lokalizacji i wykorzystywania indywidualnych ujęć wody.

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

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

Procedura planistyczna ma na celu zastąpić w granicach obszaru objętego planem ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Starowa Góra – zachód i części wsi Stara Gadka, przyjętego uchwałą Nr XXIX/240/2001 Rady Gminy Rzgów z dnia 24 października 2001 roku.

Na obszarze objętym planem nie występują szczególnie cenne uwarunkowania przyrodnicze lub z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków. W granicach obszaru planu zauważalny jest wzmożony ruch inwestycyjny w zakresie zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Obszar objęty planem obejmuje m.in. tereny istniejących dróg w których zlokalizowana jest sieć wodociągowa,

kanalizacyjna, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna i gazociągowa i obejmuje nieruchomości, które w większości posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej pozwalającej na realizację ustalonego przeznaczenia. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Uchwalenie nowego planu dla tego obszaru pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązującym planie miejscowym, które uniemożliwiały lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego przez właścicieli nieruchomości. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości o co m.in. wnioskowali właściciele nieruchomości składając wnioski o przystąpienie do sporządzenia nowego planu. Dodatkowo fragment obszaru planu zgodnie ze studium przeznaczono pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (teren 1P/U), co może przyczynić się do aktywizacji gospodarczej tego fragmentu Gminy Rzgów. Wraz z terenem 1P/U planowana jest realizacja drogi IKDZ, która będzie stanowić dodatkowe połączenie drogi powiatowej (ul. Czartoryskiego) z drogą krajową (ul. Katowicka).

Po podjęciu przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały Nr XXXVI/351/2021 z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Gadka gmina Rzgów rejon ul. Czartoryskiego, ul. Laskowej, ul. Śniadeckiego, granica cmentarza ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 30 listopada 2021 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniach złożono dwa wnioski, które zostały w całości lub częściowo uwzględnione przez Burmistrza Rzgowa.

Podczas prac nad sporządzaniem projektu planu zaszła konieczność zmniejszenia obszaru objętego planem o działki we wschodniej części obszaru przylegające do drogi krajowej.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały Nr LV/567/2022 z dnia 28 grudnia 2022 r. zmieniającą uchwałę nr XXXVI/351/2021 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Gadka gmina Rzgów rejon ul. Czartoryskiego, ul. Laskowej, ul. Śniadeckiego, granica cmentarza ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 28 lutego 2023 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 04 maja 2023 roku do 25 maja 2023 roku. Dnia 12 maja 2023 r. o godz. 9:00 w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 9 czerwca 2023 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. Do projektu planu nie wpłynęły uwagi. Pomimo, że nie wpłynęły uwagi do projektu planu, zaszła konieczność wprowadzenia zmian do projektu planu i ponownego jego wyłożenia.

Projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 czerwca 2023 roku do 18 lipca 2023 roku. Dnia 11 lipca 2023 r. o godz. 10:00 w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 02 sierpnia 2023 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. Do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Rzgowa.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią fragment już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Stara Gadka. Część terenów jest już częściowo zabudowana. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne i zbiorowe środki

transportu. Przy drodze powiatowej zlokalizowany jest przystanek autobusowy komunikacji zbiorowej ogólnodostępnej.

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

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

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Obszar objęty ustaleniami planu obejmuje głównie działki prywatne. Ustalenia planu przewidują konieczność budowy nowych dróg oraz rozbudowę istniejących dróg i urządzeń infrastruktury technicznej. W porównaniu do planu z 2001 roku, nowy plan zmniejsza ilość nowych dróg, a planowane nowe drogi i poszerzenia są węższe. Dzięki temu zmniejszą się koszty wykupu i realizacji poszerzeń i budowy nowych dróg oraz zwiększy się obszar przeznaczony pod zabudowę. Dodatkowo część terenu przeznaczonego pod cmentarz oraz usługi i parking zostały przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową co spowoduje znaczny wzrost wartości nieruchomości na tym terenie oraz stanowi podstawę do lokalizacji nowych obiektów produkcyjno-magazynowych oraz usługowych.

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

Proponuje się przyjęcie dwóch etapów:

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

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

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