

## UCHWAŁA NR LXXI/ /2024 RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE

z dnia 28 lutego 2024 r.

### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon zachodni i część Starej Gadki

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) oraz 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, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) oraz art. 67 ust. 1 i 3 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), w związku z uchwałą nr XX/203/2020 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon zachodni i część Starej Gadki oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, przyjętej uchwałą nr LXV/642/2023 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2023 roku, Rada Miejska w Rzgowie uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon zachodni i część Starej Gadki, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.** Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

**§ 3. 1.** W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów, zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) krajobrazów priorytetowych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie do 1,5 m balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, nie dotyczy budowli;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danej działce budowlanej.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:

- a) U - tereny zabudowy usługowej,
  - b) UK – teren usług kultury,
  - c) PU – tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów,
  - d) UMN - tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - e) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - f) KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego,
  - g) KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
  - h) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
  - i) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - j) KPJ - teren ciągu pieszo-jezdnego,
  - k) IT – teren infrastruktury technicznej;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
  - 6) granica strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
  - 7) granica strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
  - 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób umożliwiający spływ wód opadowych na sąsiednie działki budowlane;
- 4) parametry nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania, powiększania istniejących działek (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone niniejszą uchwałą) oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

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

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) UMN – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 4) położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych: GZWP 401 Niecka Łódzka, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia niniejszej uchwały;
- 5) obowiązek zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego nr AZP 68-52/12, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym i numerem, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

**§ 9.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b;
  - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich przebudowy i nadbudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
  - c) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 20 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
  - b) nakaz oddzielnego bilansowania miejsc do parkowania w przypadku występowania budynków o różnych funkcjach,
  - c) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
    - dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
    - dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – minimum 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych z możliwością zmniejszenia do 1 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych w przypadku pracy zmianowej;
  - d) dla budynków nie wymienionych w lit. b – minimum 1 miejsce do parkowania na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U, UK, PU – 1 stanowisko.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 80° do 100°;
- 4) parametry nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania, powiększania istniejących działek (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone niniejszą uchwałą) oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości po 18,0 m w obie strony od osi linii;
- 2) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości po 7,5 m w obie strony od osi linii, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) nie obowiązują ustalenia pkt 2 w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 4) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego, w związku z obowiązującą dokumentacją rejestracyjną oraz planem generalnym lotniska Łódź, wyznaczających powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Łódź.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się:
  - a) droga klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczona na rysunku planu symbolem KDGP,
  - b) drogi klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ,
  - c) drogi klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami KDL,
  - d) drogi klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami KDD, a także ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolami KPJ;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez:
  - a) drogę krajową nr 91, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDGP,
  - b) drogę gminną nr 106501E, oznaczoną na rysunku planu symbolami 15KDD, 20KDD, której fragment zlokalizowany jest w obszarze objętym planem,
  - c) projektowaną drogę klasy zbiorczej, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDZ;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, wiat przystankowych, wiat rowerowych, ławek, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz

prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;

- 4) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) minimalna szerokość dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów – 6,0 m.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie budowy obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w terenach przeznaczonych pod zabudowę, pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej oraz studni,
  - b) przy realizacji sieci wodociągowej na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
  - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,
  - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
  - b) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,
  - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z obowiązkiem stosowania instalacji lub urządzeń (kotłów) spełniających graniczne wartości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi, w których stosuje się paliwa, spełniające wymogi przepisów odrębnych,
  - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 9) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 10) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

**§ 14.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U, UK, PU, UMN, MN;
- 2) dla pozostałych terenów nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu.

**§ 15.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego na rysunku planu KDGP, z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

**§ 16.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD, z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

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

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 17MN, 18MN, 19MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej;
- 2) dopuszczenie usług realizowanych w budynku o przeznaczeniu podstawowym lub wolno stojących;
- 3) dopuszczenie lokalizowania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych do 10,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych i usługowych: dachy płaskie, jednospadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,

- budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;

g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej, tym zabudowy zagrodowej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 11MN, 17MN, 19MN, 24MN nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,

b) dla terenów oznaczonych symbolami 2MN, 10MN, 13MN, 21MN, 22MN nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,

c) dla terenów oznaczonych symbolem 9MN, 14MN, 15MN, 26MN nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>,

d) dla terenów oznaczonych symbolem 12MN, 18MN, 23MN nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,

e) dla terenów oznaczonych symbolem 25MN, 27MN nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6MN, 8MN, 20MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie bliźniaczej;

2) dopuszczenie usług realizowanych w budynku o przeznaczeniu podstawowym lub wolno stojące;

3) dopuszczenie lokalizowania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,

e) wysokość budynków:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych do 10,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych:

- budynków mieszkalnych i usługowych: dachy płaskie, jednospadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,

- budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°,

g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;



- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>.
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej;
- 2) dopuszczenie usług realizowanych w budynku o przeznaczeniu podstawowym lub wolno stojących;
- 3) dopuszczenie lokalizowania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,8 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych do 10,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych i usługowych: dachy płaskie, jednospadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
    - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 8,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup>.
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UMN, 2UMN, 4UMN, 5UMN, 6UMN, 7UMN, 8UMN, 9UMN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych, garażowych i wiat jako wbudowanych lub wolno stojących;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,

e) wysokość budynków:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych do 10,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych:

- budynków mieszkalnych i usługowych: dachy płaskie, jednospadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
- budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°,

g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

4) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami 1UMN, 2UMN, 8UMN nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami 4UMN, 9UMN nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
- c) dla terenów oznaczonych symbolem 5UMN, 6UMN nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
- d) dla terenu oznaczonego symbolem 7UMN nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>.

6) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3UMN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie bliźniaczej;

2) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych, garażowych i wiat jako wbudowanych lub wolno stojących;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,

e) wysokość budynków:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych do 10,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych:

- budynków mieszkalnych i usługowych: dachy płaskie, jednospadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
- budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°,

g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

- 4) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi, w tym usługi publiczne;
- 2) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych, garażowych i wiat jako wbudowanych lub wolno stojących;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,8 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków:
    - dla budynków usługowych do 12,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków usługowych: dachy płaskie, jednospadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
    - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

- 4) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych, garażowych i wiat jako wbudowanych lub wolno stojących;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,8 dla działki budowlanej,

- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków:
    - dla budynków usługowych do 15,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków usługowych: dachy płaskie, jednospadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
    - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;
- 4) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi kultury;
  - 2) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych, garażowych i wiat jako wbudowanych lub wolno stojących;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,1 dla działki budowlanej,
    - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
    - e) wysokość budynków:
      - dla budynków usługowych do 12,0 m,
      - dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,
    - f) ukształtowanie połaci dachowych:
      - budynków usługowych: dachy płaskie, jednospadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
      - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;
- 4) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, produkcyjna, składów i magazynów;

- 2) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,8 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych, produkcji, składów i magazynów do 12,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 40°;
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, produkcyjna, składów i magazynów;
- 2) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,8 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych, produkcji, składów i magazynów do 15,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 40°;
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

6) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IT** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,

e) wysokość budynków: do 8,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych: dowolne;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	1KDGP	droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 46,3 m do 85,6 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	istniejąca droga krajowa
2.	1KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10,5 m do 16,5 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	istniejąca droga powiatowa
3.	2KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,7 m do 9,8 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	droga projektowana
4.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10,0 m do 12,0 m	częściowo istniejąca droga gminna
5.	2KDL	droga publiczna klasy lokalnej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,9 m do 12,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	istniejąca droga gminna
6.	3KDL	droga publiczna klasy lokalnej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 11,9 m do 12,1 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	istniejąca droga gminna
7.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	w granicach obszaru objętego planem znajduje się fragment drogi, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: do 11,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	częściowo istniejąca droga gminna
8.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 11,9 m do 12,0 m	istniejąca droga gminna
9.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 12,2 m do 12,7 m, poszerzenie w rejonie	istniejąca droga gminna

			skrzyżowań	
10.	4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,2 m do 8,4 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	istniejąca droga gminna
11.	5KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 7,9 m do 8,0 m	istniejąca droga gminna
12.	6KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 7,8 m do 12,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	istniejąca droga gminna
13.	7KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 12,0 m do 20,7 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	istniejąca droga gminna
14.	8KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 12,0 m do 25,2 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	częściowo istniejąca droga gminna
15.	9KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 7,4 do 9,8 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	istniejąca droga gminna
16.	10KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 12,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	częściowo istniejąca droga gminna
17.	11KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6,0 m	istniejąca droga gminna
18.	12KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6,0 m do 12,5 m	istniejąca droga gminna
19.	13KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 7,8 m do 10,0 m	istniejąca droga gminna
20.	14KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9,9 m do 12,1 m	istniejąca droga gminna
21.	15KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	w granicach obszaru objętego planem znajduje się fragment drogi, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 4,0 m do 6,0 m	istniejąca droga gminna
22.	16KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,9 m do 12,0 m	istniejąca droga gminna
23.	17KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 12,1 m do 13,0 m	istniejąca droga gminna
24.	18KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 12,0 m do 20,0 m	częściowo istniejąca droga gminna
25.	19KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5,9 m do 12,0 m	istniejąca droga gminna
26.	20KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6,0 m	droga projektowana

27.	1KPJ	ciąg pieszo- jezdny	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 3,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	projektowany ciąg pieszo- jezdny
-----	------	------------------------	--	-------------------------------------

#### **Rozdział 4.**

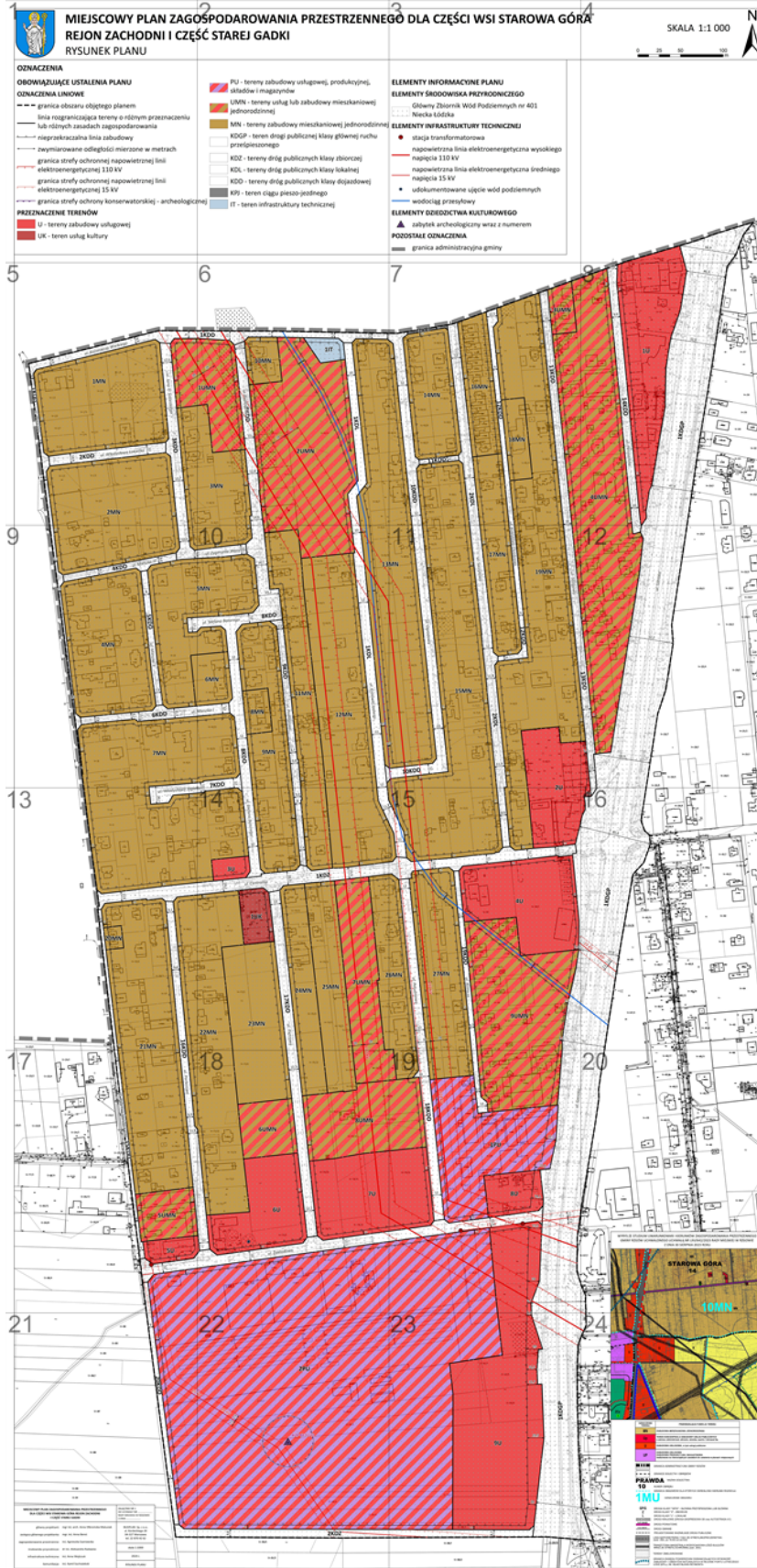
#### **Ustalenia końcowe**

**§ 29.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXI/ /2024  
 Rady Miejskiej w Rzgowie  
 z dnia 28 lutego 2024 r.





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA REJON ZACHODNI I CZĘŚĆ RYSUNEK PLANU

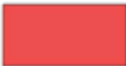

## OZNACZENIA

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

#### OZNACZENIA LINIOWE

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △△△ nieprzekraczalna linia zabudowy
- ←→ zwymiarowane odległości mierzone w metrach
- granica strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV
- granica strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV
- granica strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej

#### PRZEZNACZENIE TERENÓW

-  U - tereny zabudowy usługowej
-  UK - teren usług kultury

2

# OSPODAROWANIA PRZESTRZENNEJ ŚĆ STAREJ GADKI



PU - tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów



UMN - tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu prześpieszonego



KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej



KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej



KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej



KPJ - teren ciągu pieszo-jezdnego

nej



IT - teren infrastruktury technicznej

**ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU****ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401  
Niecka Łódzka

**ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

- stacja transformatorowa



napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego  
napięcia 110 kV



napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego  
napięcia 15 kV

- udokumentowane ujęcie wód podziemnych



wodociąg przesyłowy

**ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**

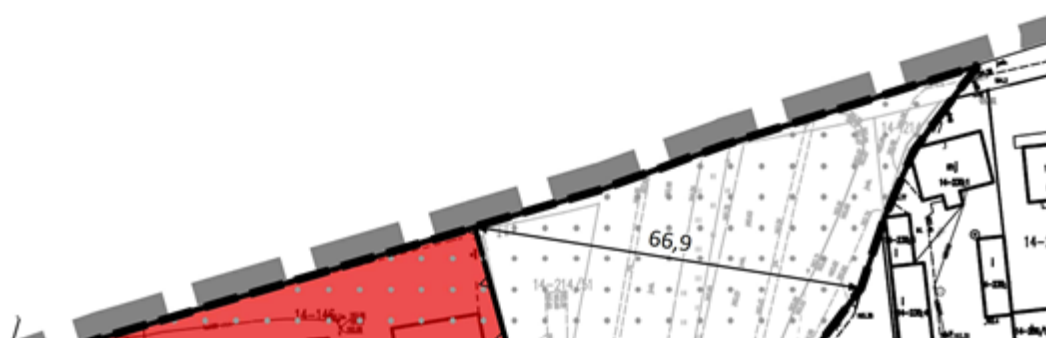
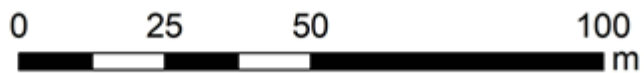
zabytek archeologiczny wraz z numerem

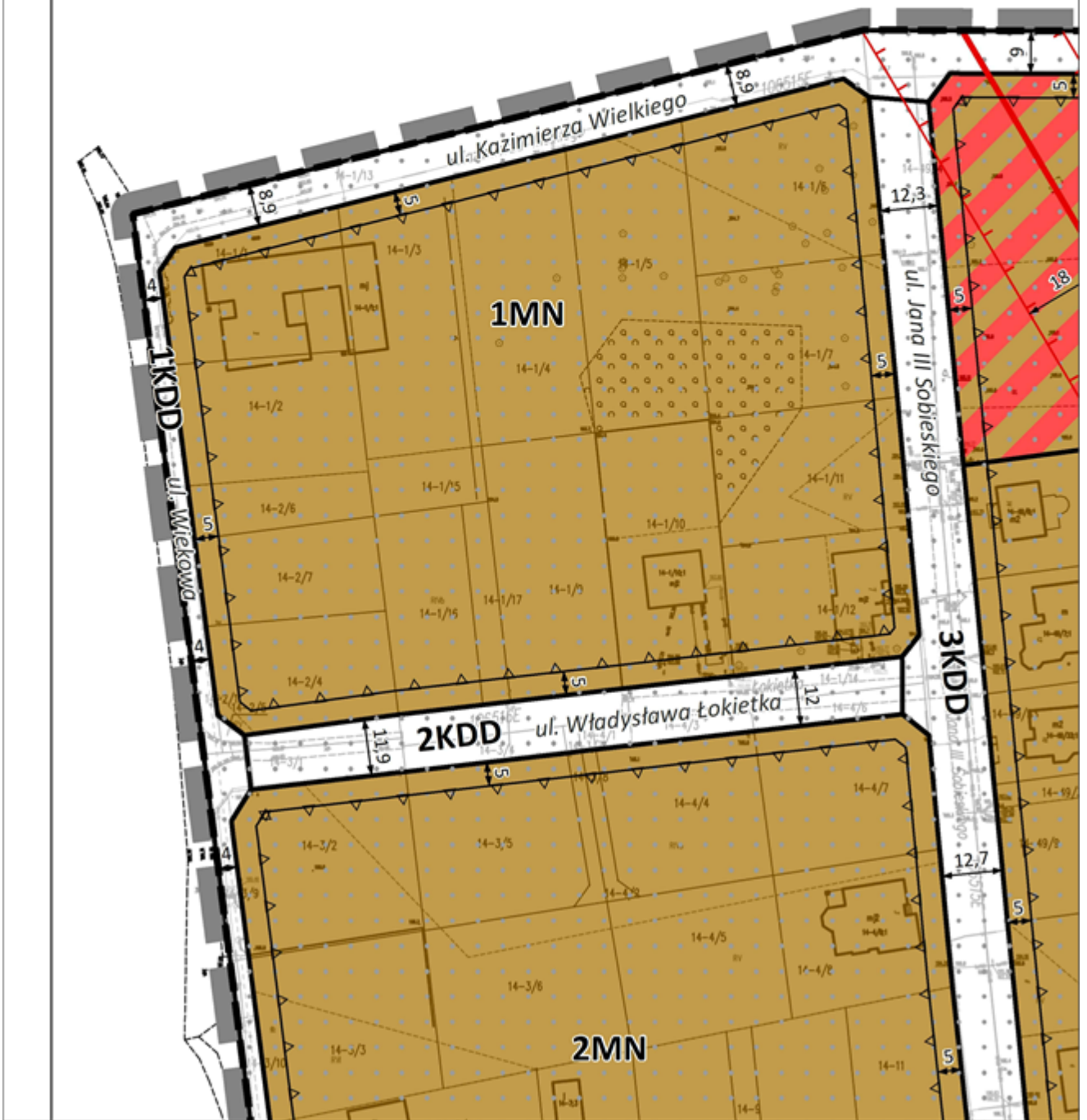
**POZOSTAŁE OZNACZENIA**

granica administracyjna gminy

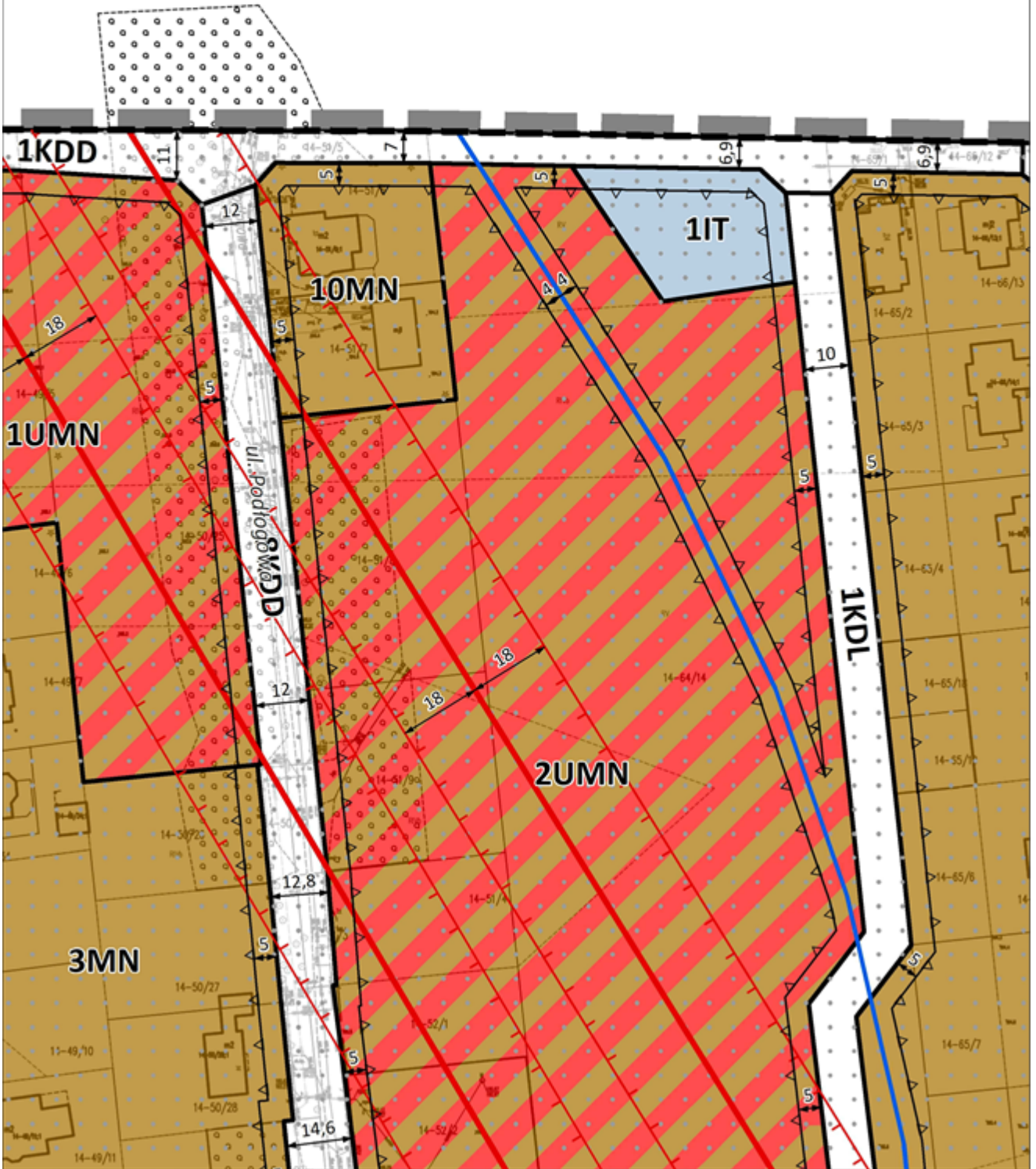
4  
RA

SKALA 1:1 000

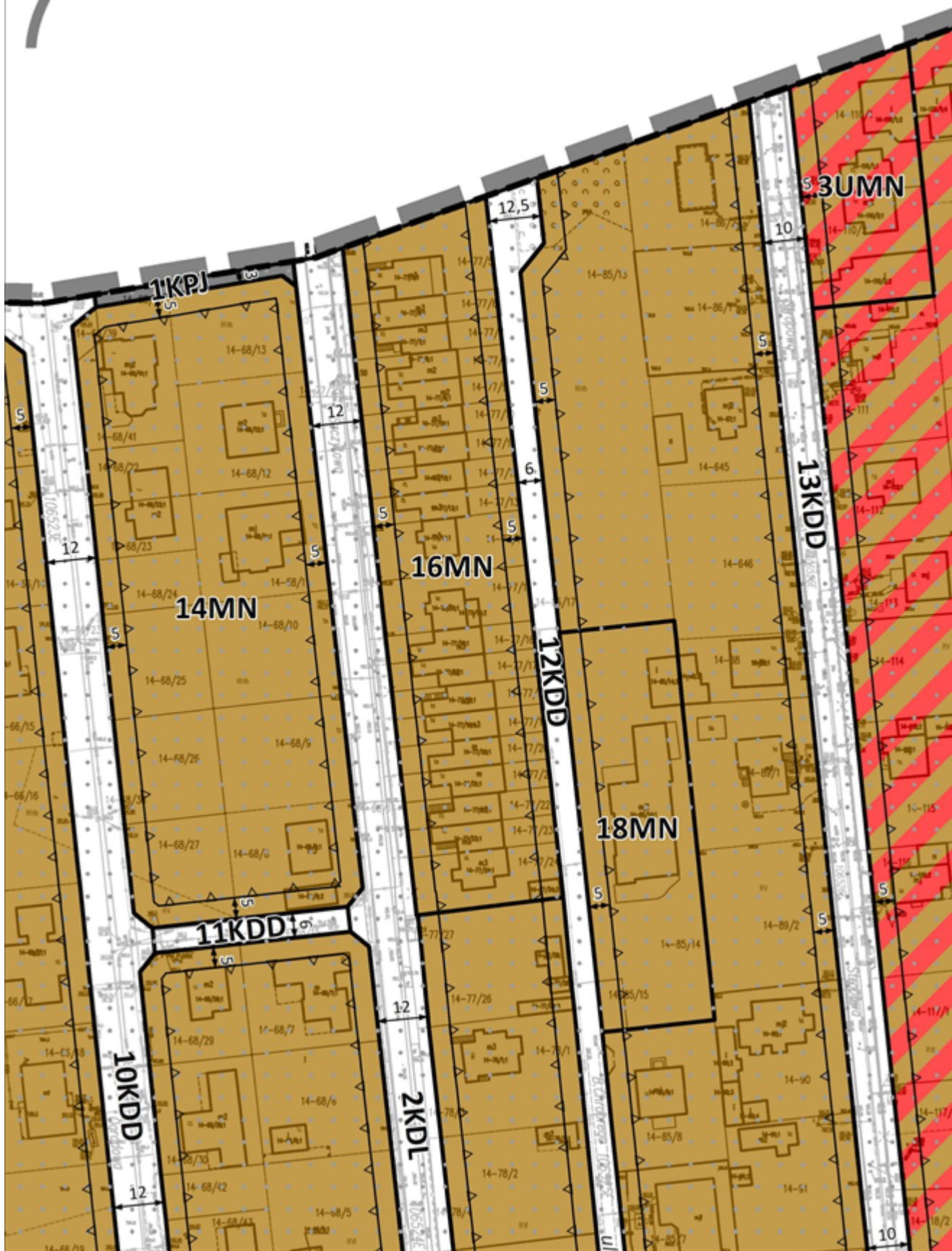




# 6

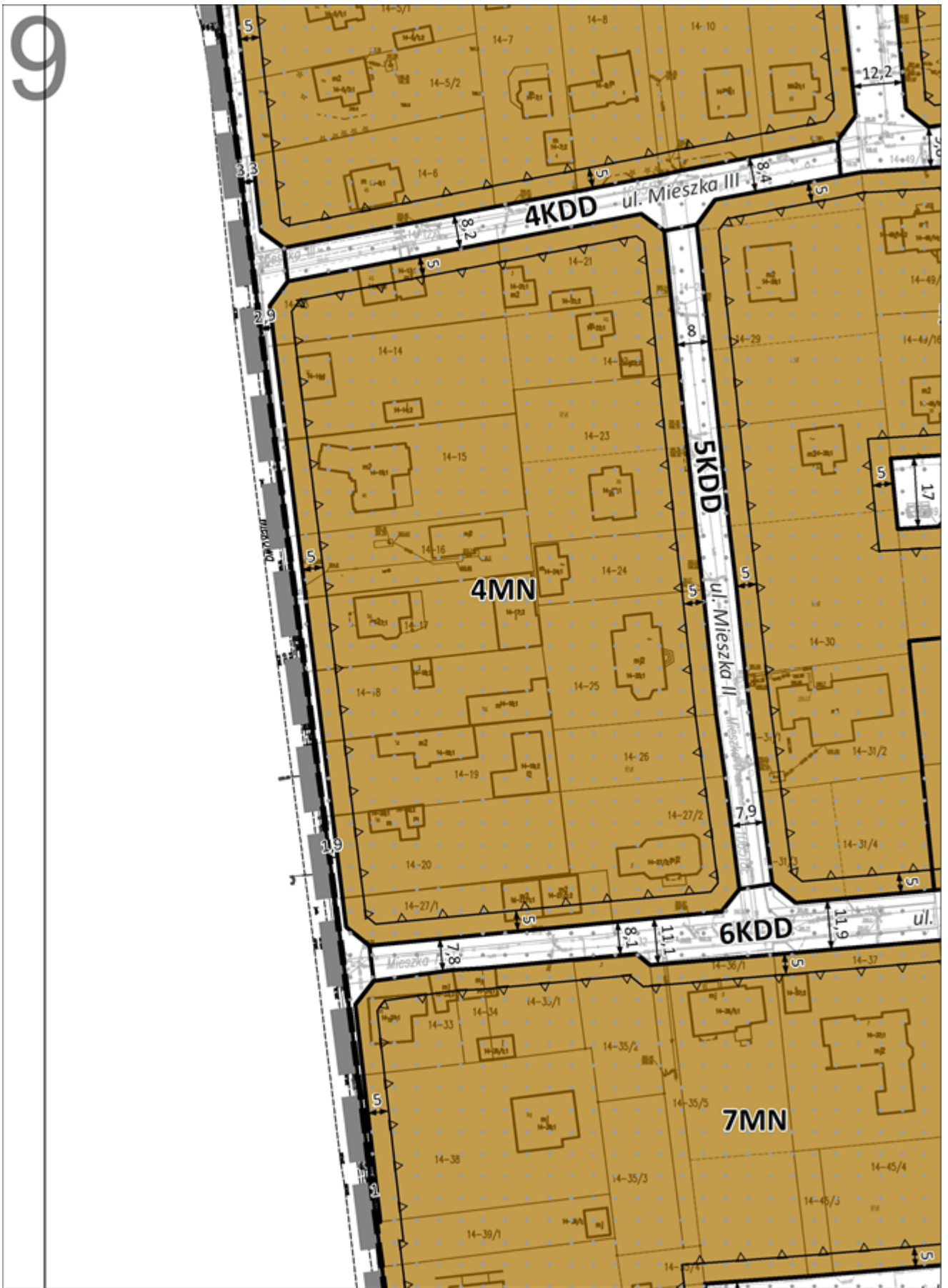


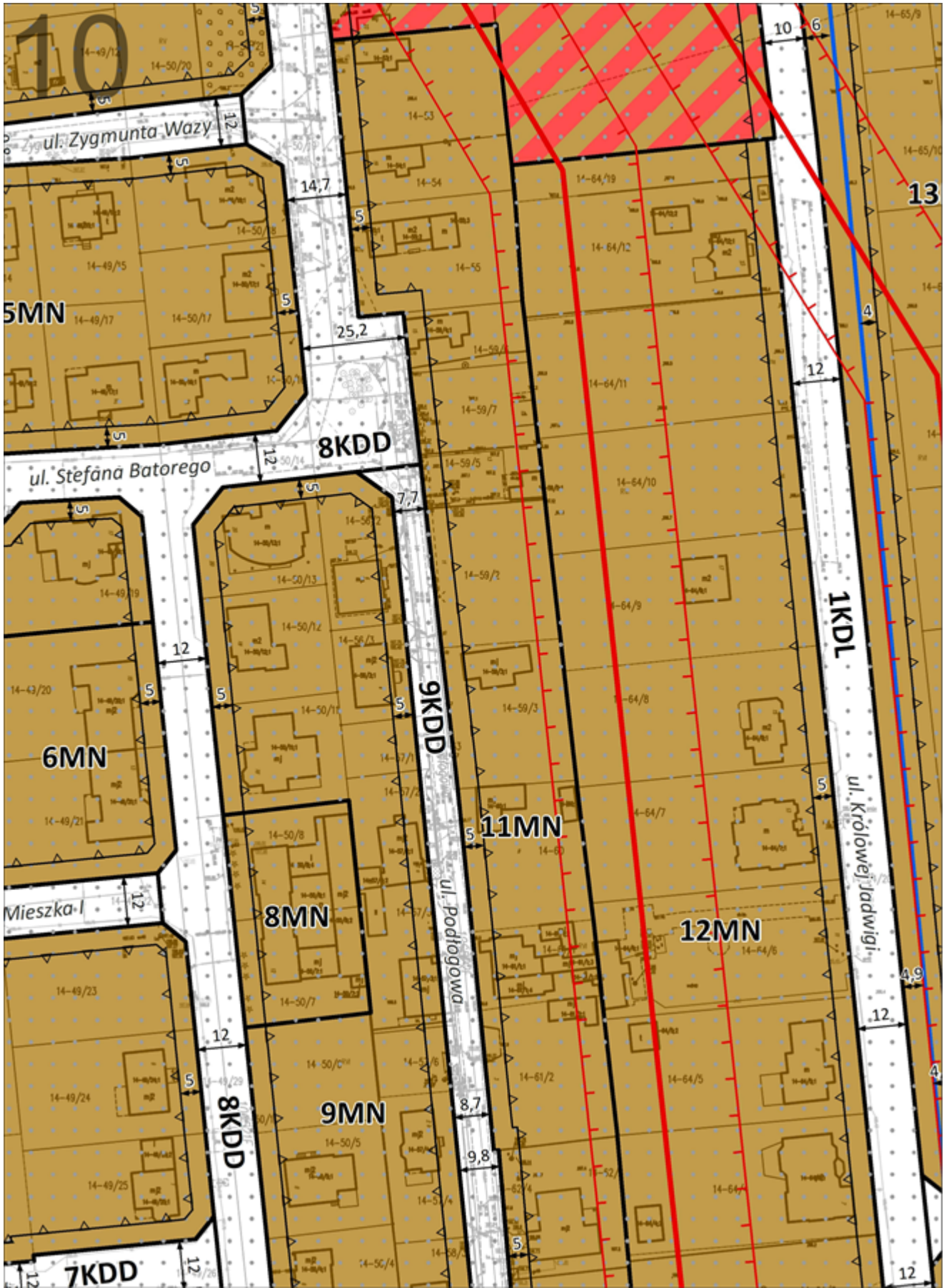
7

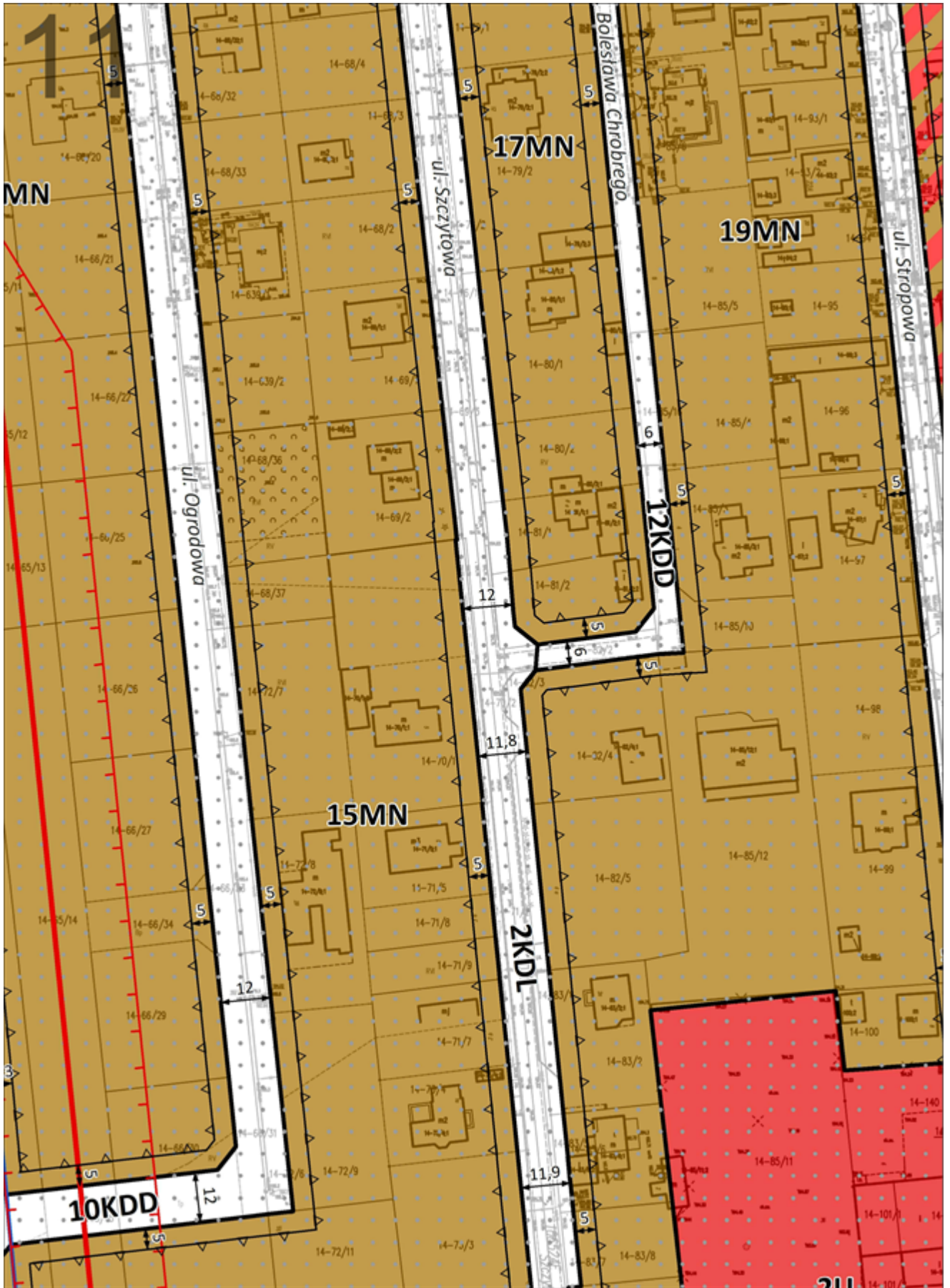


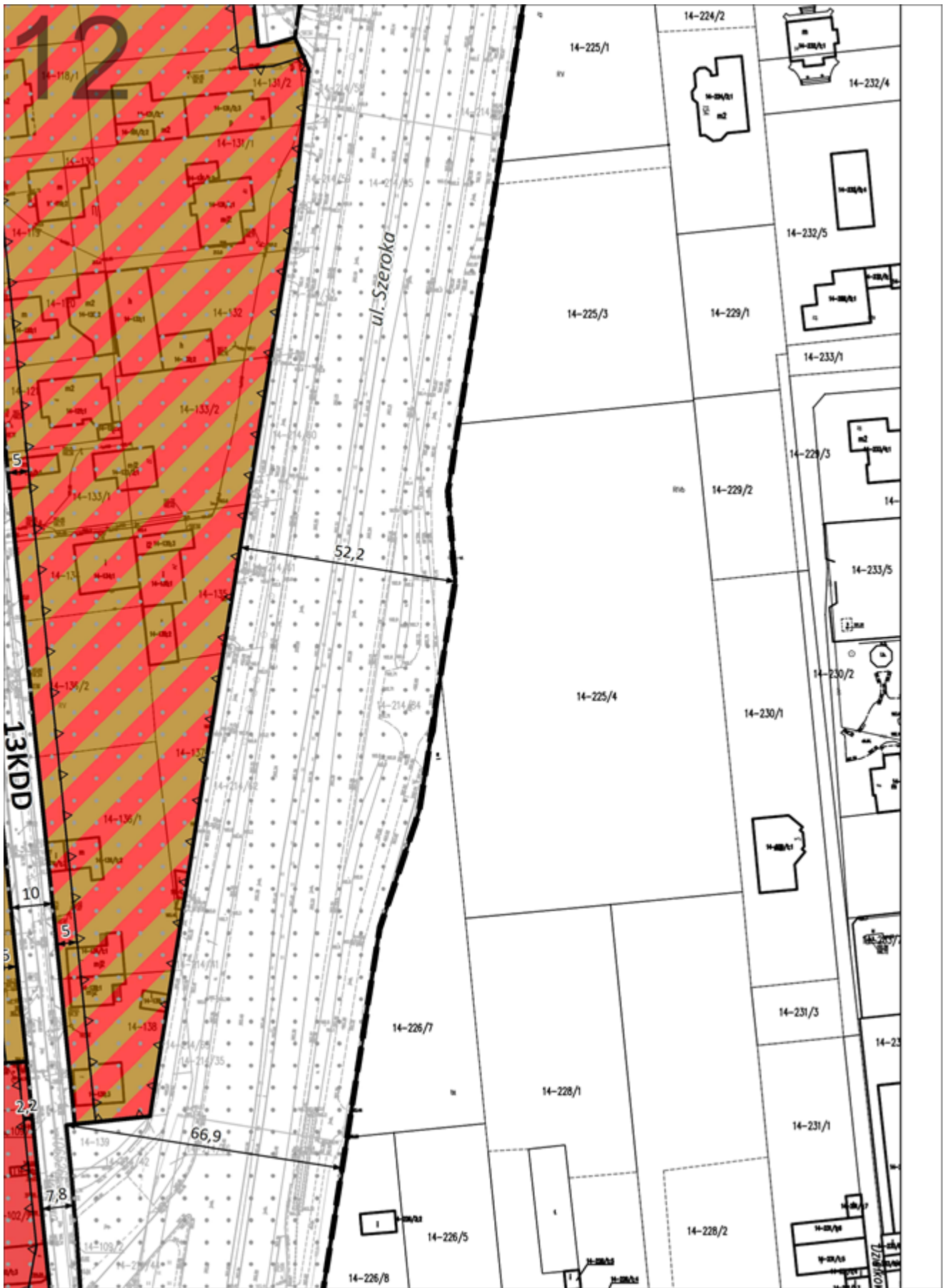




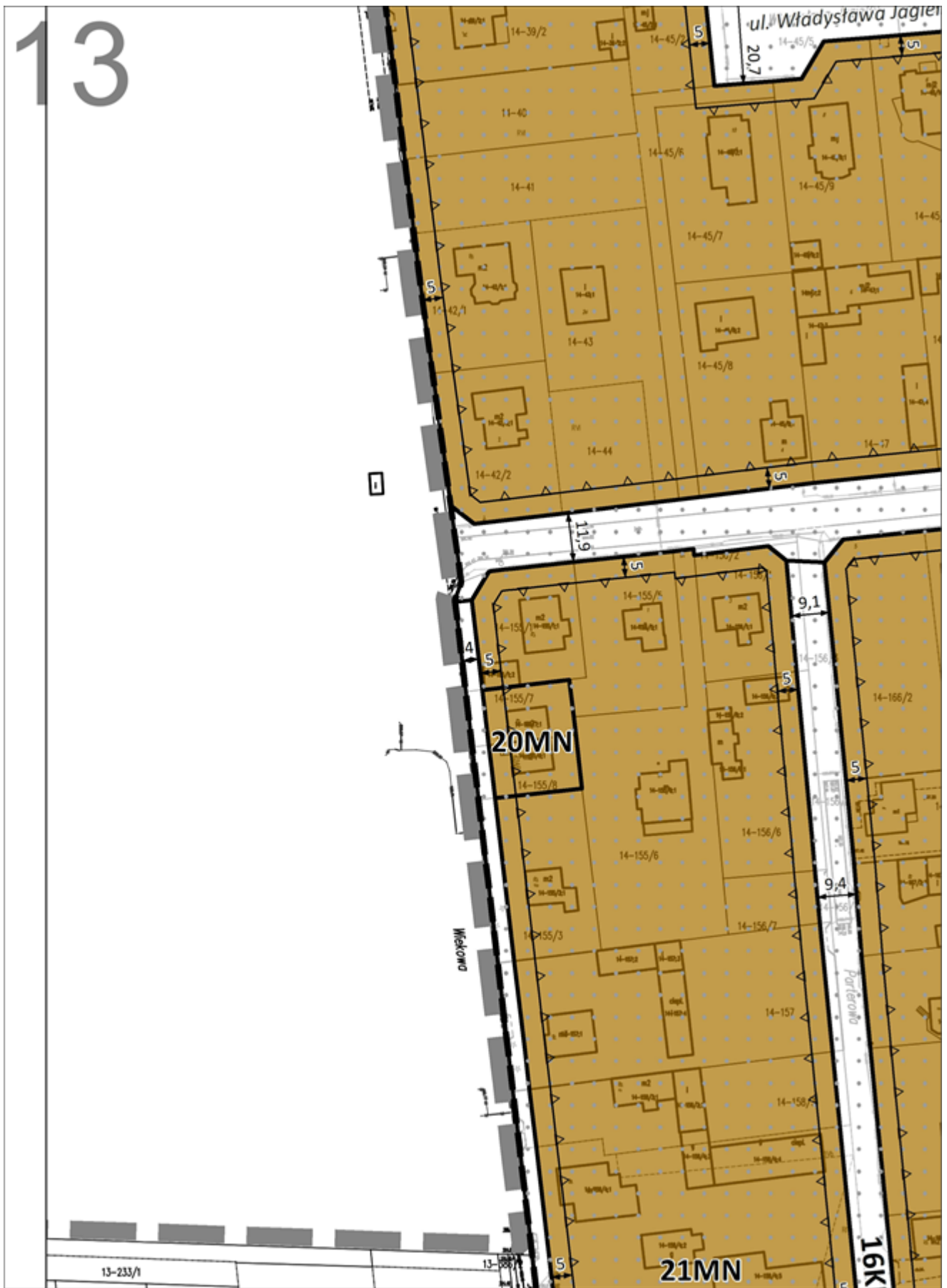


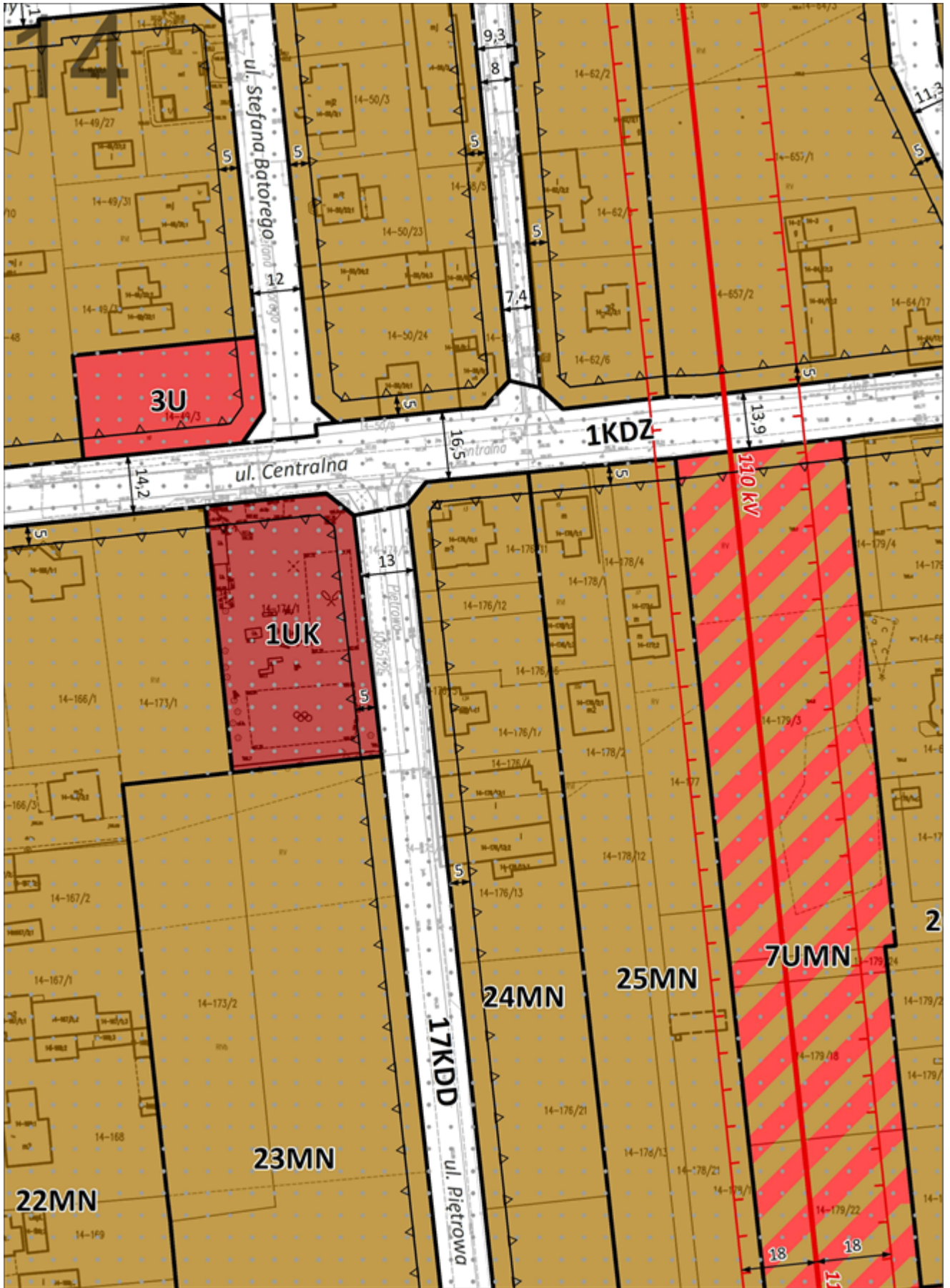


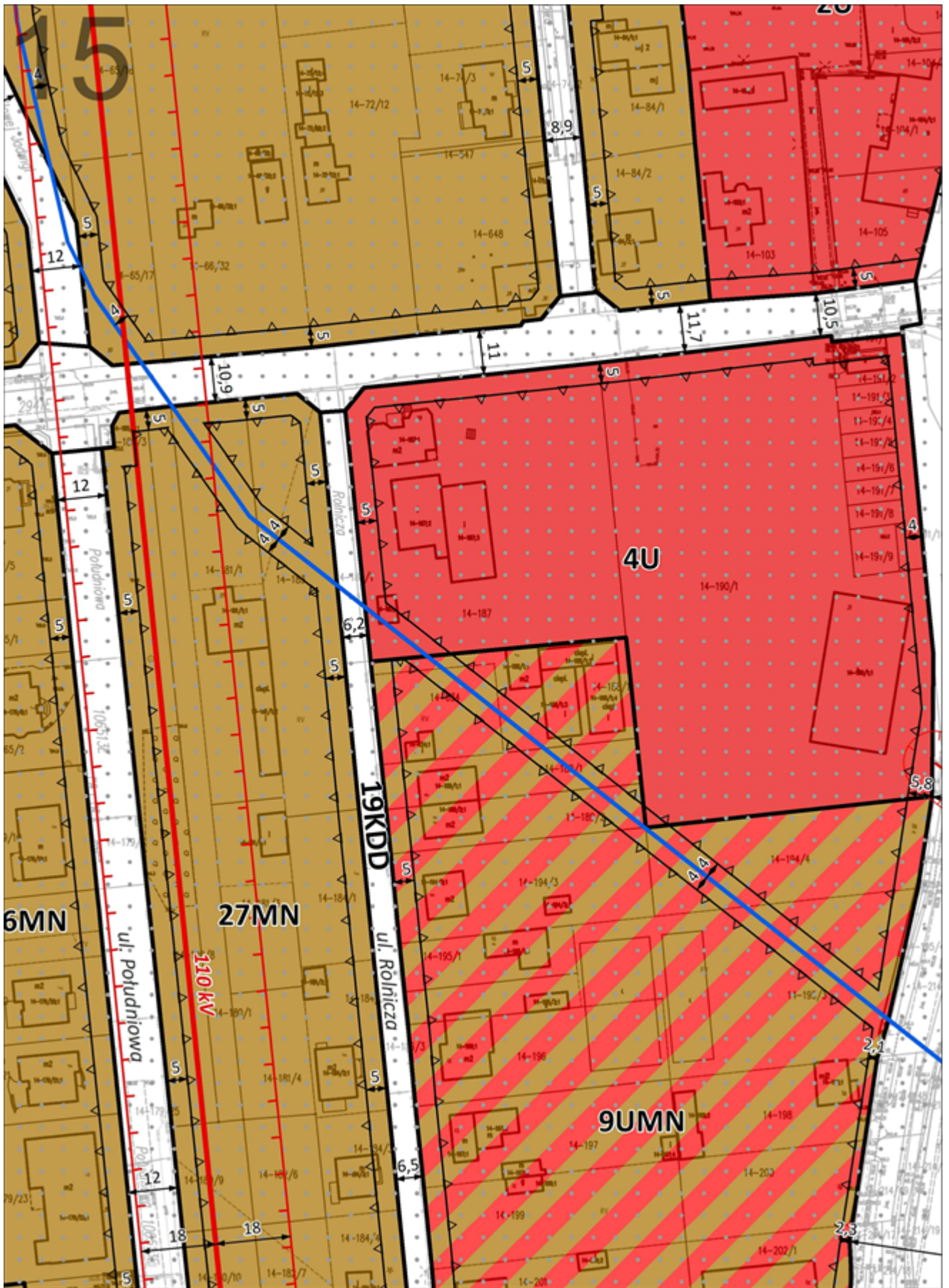




# 13













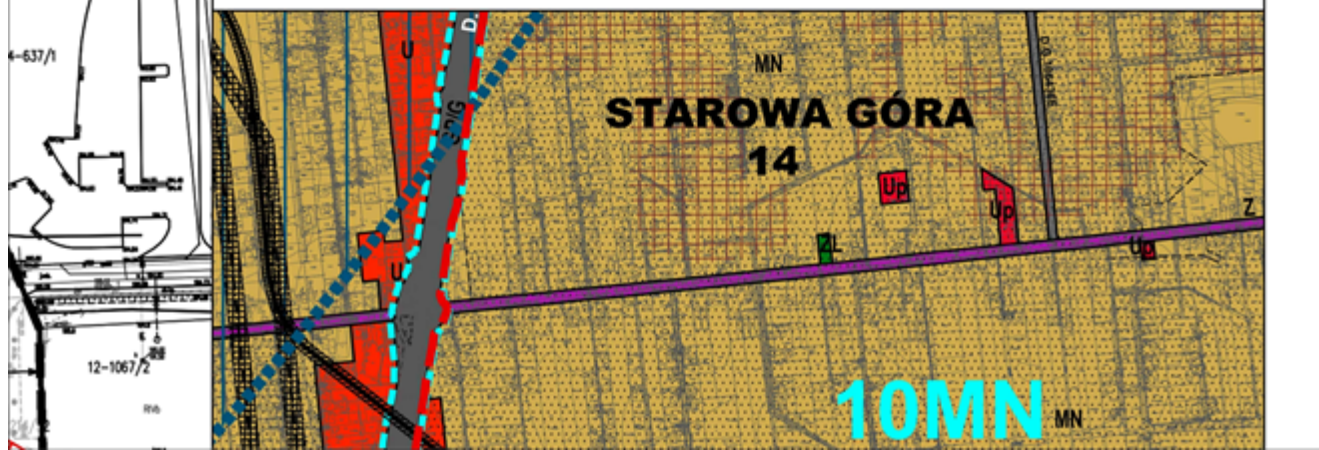




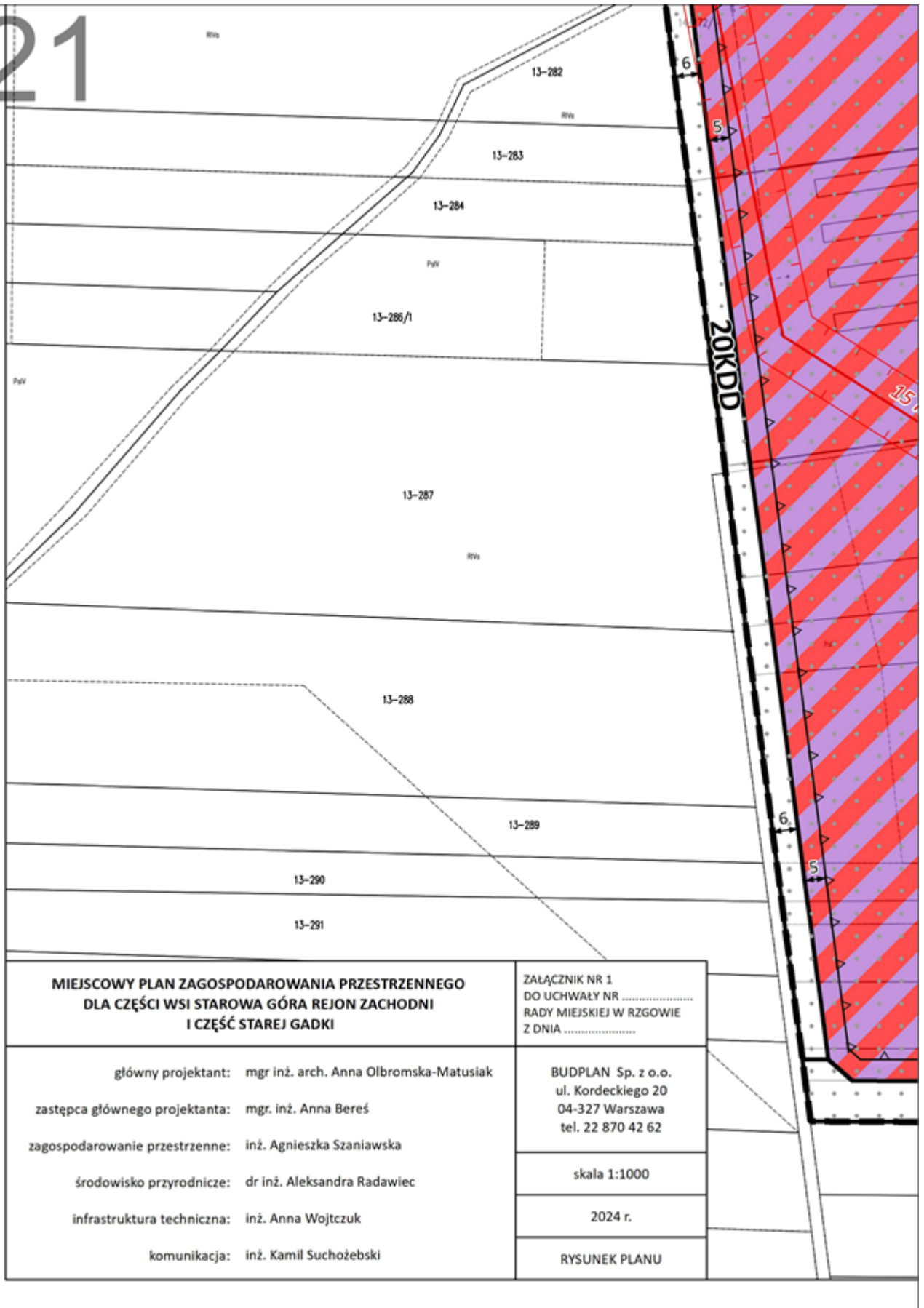
20



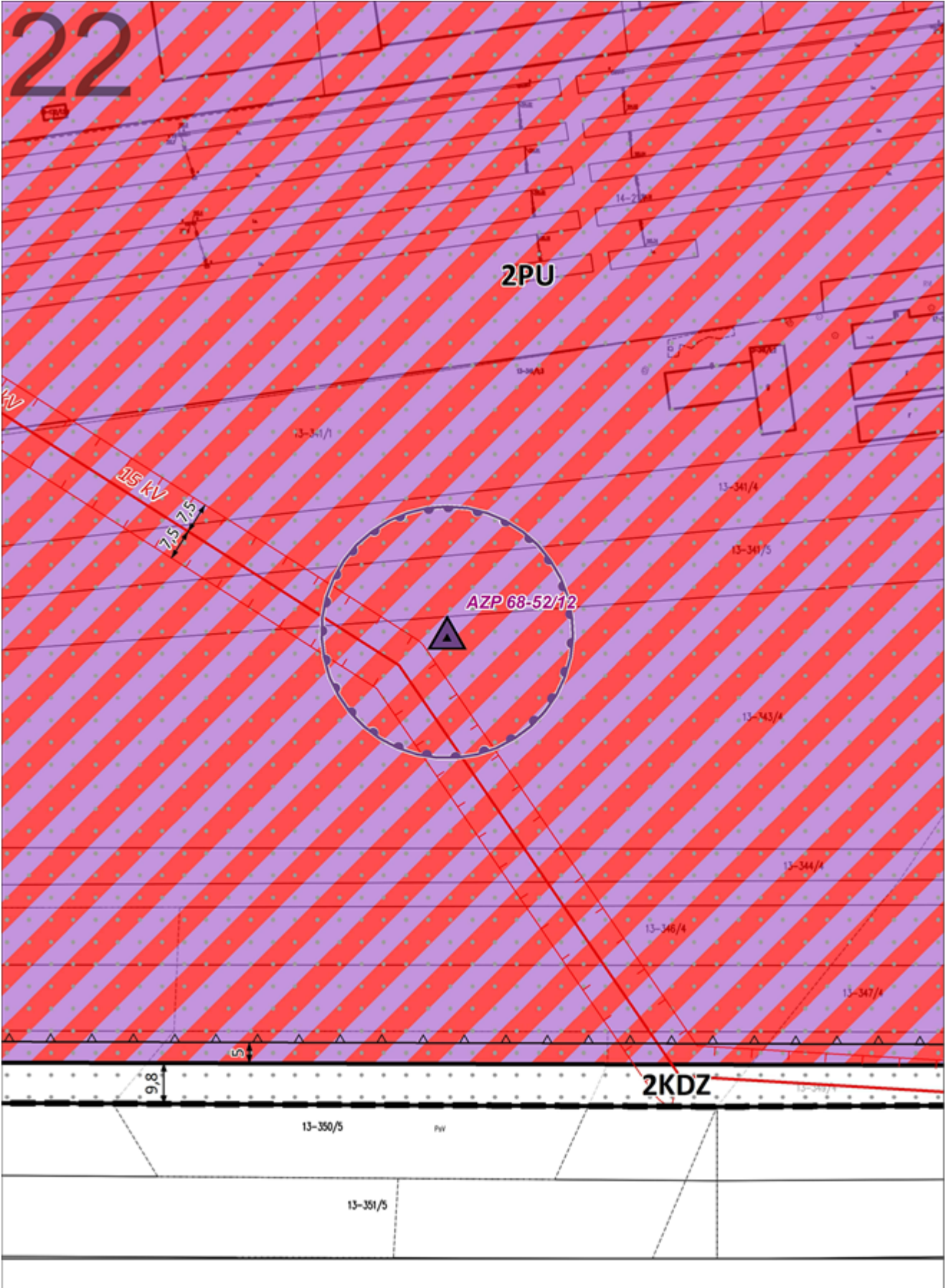
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY RZGÓW UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR LXV/642/2023 RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE  
Z DNIA 30 SIERPNI 2023 ROKU

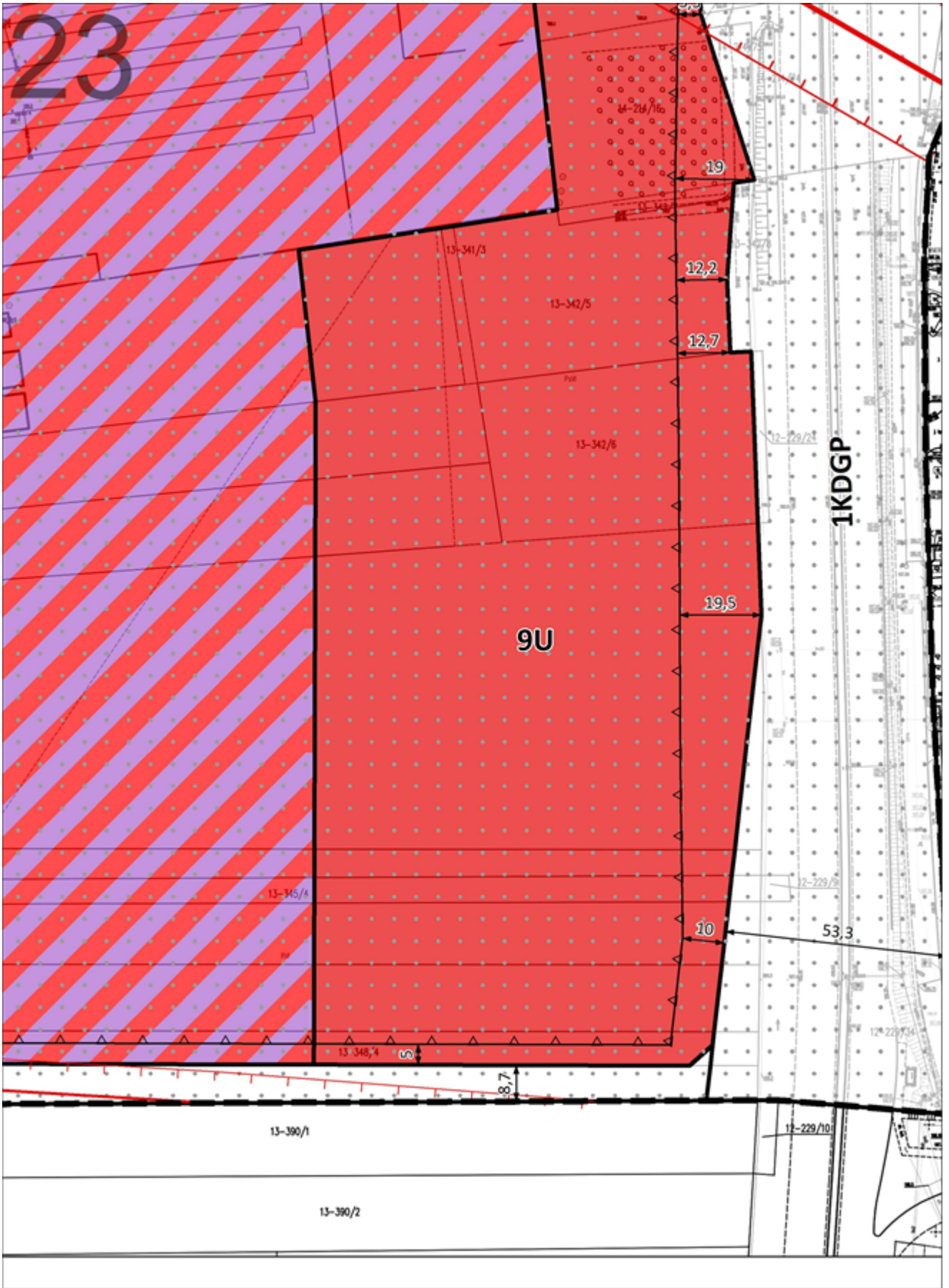


# 21

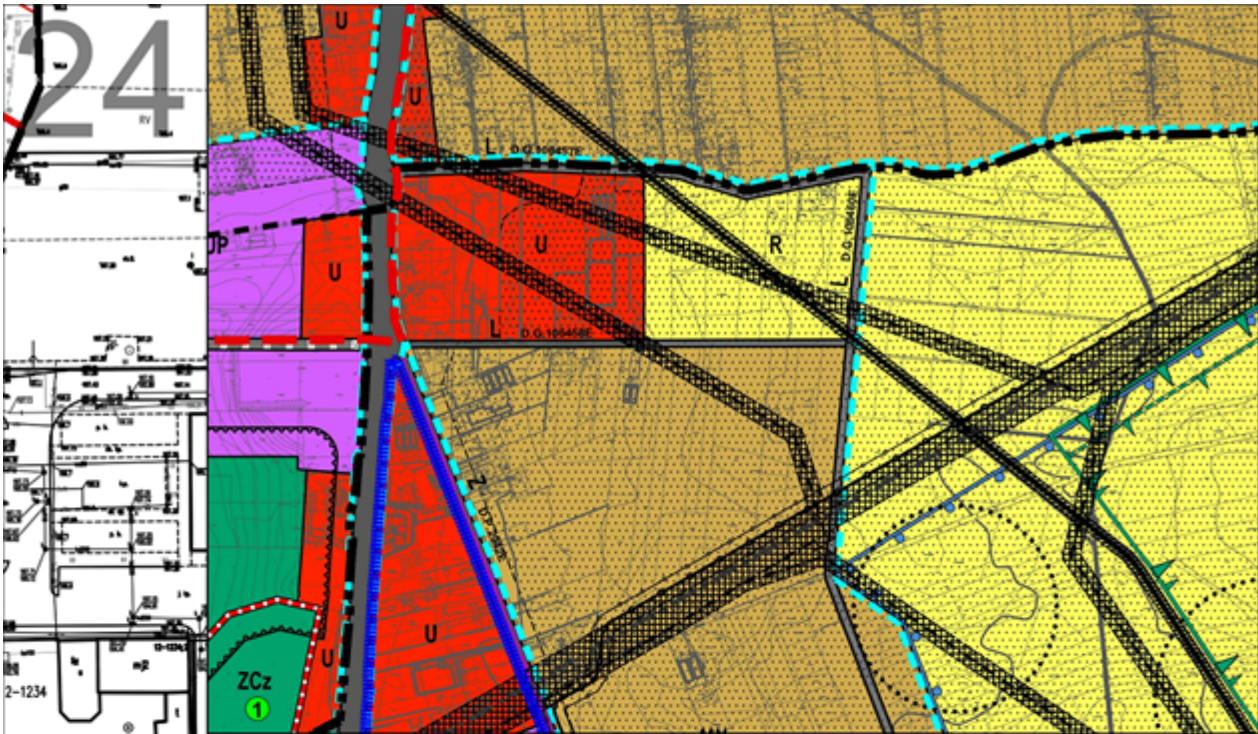


<b>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI STAROWA GÓRA REJON ZACHODNI I CZĘŚĆ STAREJ GADKI</b>	ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE Z DNIA .....
główny projektant: mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak	BUDPLAN Sp. z o.o. ul. Kordeckiego 20 04-327 Warszawa tel. 22 870 42 62
zastępca głównego projektanta: mgr. inż. Anna Bereś	skala 1:1000
zagospodarowanie przestrzenne: inż. Agnieszka Szaniawska	2024 r.
środowisko przyrodnicze: dr inż. Aleksandra Radawiec	RYSUNEK PLANU
infrastruktura techniczna: inż. Anna Wojtczuk	
komunikacja: inż. Kamil Suchożebski	









OZNACZENIE TERENU	PRZEWAŻAJĄCA FUNKCJA TERENU
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
Up	TEREN KONCENTRACJI ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH z zakresu administracji, zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji itp.
U	ZABUDOWA USŁUGOWA, w tym usługi publiczne
UP	ZABUDOWA USŁUGOWA ZABUDOWA PRODUKCYJNA I MAGAZYNOWA realizowane na równorzędnych zasadach do ustalenia w planach miejscowych

GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY RZGÓW

GRANICE SOŁECTW I OBRĘBÓW

**PRAWDA** NAZWA SOŁECTWA

**10** NUMER OBRĘBU

GRANICA OBSZARÓW DLA KTÓRYCH OKREŚLONO KIERUNKI ROZWOJU

**1MU** OZNACZENIE OBSZARU

**GP/G** DROGA KLASY "GP/G" - GŁÓWNA PRZYŚPIESZONA LUB GŁÓWNA

**Z** DROGI KLASY "Z" - ZBIORCZE

**L** DROGI KLASY "L" - LOKALNE

**A1 S8 D.K.01** DROGI KRAJOWE (DROGA EKSPRESOWA S8 oraz AUTOSTRADA A1)

**D.P.2942E** DROGI POWIATOWE

**D.G.106410** DROGI GMINNE

PROJEKTOWANE WAŻNIEJSZE DROGI PUBLICZNE

LINIA NAPOWIETRZNA 110kV ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA (szer. 29m, po 14,5m od osi linii)

TRANZYTOWA MAGISTRALA WODOCIAGOWA ŁÓDŹ-SULEJÓW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ (szer. 20m)

TERENY ZMELIOROWANE

GRANICA ZASIĘGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH WYSOKOŚĆ ZABUDOWY I OBIEKTÓW NATURALNYCH W REJONIE PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ (EPLL) IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA

## OZNACZENIA

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

#### OZNACZENIA LINIOWE

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwiarytowane odległości mierzone w metrach
- granica strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV
- granica strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV
- granica strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej

#### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- U - tereny zabudowy usługowej
- UK - teren usług kultury

- PU - tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów
- UMN - tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KPJ - teren ciągu pieszko-jezdnego
- IT - teren infrastruktury technicznej

### ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

#### ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401
- Niecka Łódzka

#### ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- stacja transformatorowa
- napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- udokumentowane ujęcie wód podziemnych
- wodociąg przesyłowy

#### ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- ▲ zabytek archeologiczny wraz z numerem

#### POZOSTAŁE OZNACZENIA

- granica administracyjna gminy

Nie udało się dołączyć obrazu. Shape width cannot be greater than 1584 points.  
Nazwa parametru: value

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXI/ /2024  
Rady Miejskiej w Rzgowie  
z dnia 28 lutego 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon zachodni i część Starej Gadki**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon zachodni i część Starej Gadki wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 listopada 2023 r. do 28 listopada 2023 r., uwagi można było wnosić do dnia 12 grudnia 2023 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), do Burmistrza Rzgowa wpłynęło 6 uwag, w tym 3 uwagi uwzględnione w całości, 1 uwaga częściowo nieuwzględniona i 2 uwagi nieuwzględnione w całości.

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Rzgowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon zachodni i część Starej Gadki, niewuwzględnionych przez Burmistrza Rzgowa.

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 sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	9	10	11
1.	08.12.2023	***	Działka nr 191/2 znajdująca się na terenach zabudowy usługowej o pow. 144 m. kw. Nowy plan ogranicza możliwość wykorzystania terenu pod cele usługowe, obniża standardy wymagane na chwilę obecną i rosnące standardy w przyszłości co do budowy tego typu budownictwa, lokali i wymagań klientów. Optymalnym parametrem i wskaźnikiem jest natomiast udział powierzchni biologicznie czynnej do min. 25% terenu oraz wysokość budynków do 12 m wysokości. Poza tym powinien zawierać informację o możliwości zabudowy szeregowej. Jaką to przewiduje również budownictwo usługowe. Pozwoliłoby to na optymalne wykorzystanie terenu, komfortu w wykorzystaniu powierzchni i prowadzonej działalności, ujednolicenie architektury projektowanych lokali i polepszenie estetyki. Działka 14-27/1 położona przy ulicy Wiekowej 28 i ul. Mieszka I na terenach budownictwa mieszkaniowego	dz. ew. nr 191/2, 27/1 obr. Starowa Góra	4U, 4MN	+/-		Uwaga bezzasadna w kwestii powierzchni biologicznie czynnej i wysokości zabudowy, gdyż projekt planu miejscowego ustala udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25% powierzchni działki budowlanej oraz wysokość budynków usługowych do 12,0. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zabudowy szeregowej. Uwaga uwzględniona w zakresie zachowania linii zabudowy wskazanych w obowiązującym planie miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

			<p>jednorodzinnego. Planowane nowe linie są niekorzystne dla właścicieli, ograniczają w pełni wykorzystanie posiadanej powierzchni. Nie wnoszą też żadnych dodatkowych korzyści dla osób korzystających z dróg. Nie ma potrzeby poszerzania dróg, ani wyznaczania nowych linii zabudowy, ponieważ tereny te nie przewidują rozwoju nowego osiedla mieszkaniowego. Jest tu zabudowa ścisła, bez terenów niezabudowanych. Obsługa komunikacyjna w pełni spełnia swoje funkcje dla potrzeb istniejących zabudowań. Drogi są uzbrojone we wszystkie media tj: wodę, kanalizację, gaz, energię elektryczną i telefonię. Nie ma konieczności pozyskiwanie dodatkowych metrów pod media. Natomiast Projekt ogranicza możliwości inwestycyjne właścicieli. Moja działka, która aktualnie ma szerokość mniejszą niż 15 m po zmianie planu, ta szerokości drastycznie by zmalała, skutkiem czego nie spełniałaby dopuszczalnych parametrów działki budowlanej i doprowadził do degradacji tej nieruchomości. Wnoszę w przewidzianym terminie do 12.12.20023 r. o pozostawienie zapisów aktualnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego</p>				
--	--	--	---	--	--	--	--

2.	08.12.2023	***	Składa uwagę dotyczącą zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej do poziomu 10%. Wniosek obejmuje działki o numerach ewidencyjnych: 100610_5.0014.172/13, 100610_5.0014.175/1, 100610_5.0014.176/7, 100610_5.0014.178/16, 100610_5.0014.179/17, 100610_5.0014.180/7, 100610_5.0014.182/5, 100610_5.0014.185/5, 1006105.0014.213.	dz. ew. nr 172/13, 175/1, 176/7, 178/16, 179/17, 180/7, 182/5, 185/5, 213 obr. Starowa Góra	2PU		-	W związku z przeznaczeniem terenu PU, które umożliwia realizację zabudowy usługowej, wskazanie powierzchni biologicznie czynnej w wysokości maksymalnie 10% jest niezgodne ze studium. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów dla zabudowy usługowej realizowanego w obszarze 5U, którym zlokalizowany jest przedmiotowy teren ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% działki budowlanej.
3.	12.12.2023 13.12.2023	***	Wnosi o dopuszczenie zabudowy w formie bliźniaczej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. Ponadto wnosi o zmianę powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenów oznaczonych symbolem 9MN, 14MN, 15MN, 26MN nie mniejszą niż 500 m <sup>2</sup> .	dz. ew. nr 68/36, 68/37 obr. Starowa Góra	15MN		-	Uwaga w całości nieuwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXI/ /2024  
Rady Miejskiej w Rzgowie  
z dnia 28 lutego 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon zachodni i część Starej Gadki, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon zachodni i część Starej Gadki.

Procedowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon zachodni i część Starej Gadki nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg, ani sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXI/ /2024  
Rady Miejskiej w Rzgowie  
z dnia 28 lutego 2024 r.

**Dane przestrzenne**

**Rada Miejska w Rzgowie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)  
przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do  
uchwały**



## Uzasadnienie

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XX/203/2020 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon zachodni i część Starej Gadki.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon zachodni i część Starej Gadki nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów, przyjętej Uchwałą Nr LXV/642/2023 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2023 roku.

Plan dotyczy częściowo zainwestowanego obszaru o powierzchni 89,9 ha, zlokalizowanego w obrębach geodezyjnych Starowa Góra i Stara Gadka, w północnej części gminy Rzgów. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni ustala tereny budowlane – tereny zabudowy usługowej, teren usług kultury, teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów, tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także teren infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, tereny dróg publicznych klasy lokalnej, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i teren ciągu pieszo-jezdnego.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), uwzględniając:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

6)walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;

7)prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag; zarówno wnioski jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono 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.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tereny lasów, tereny rolnicze wskazane do dolesień oraz tereny rolnicze. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy oraz zaprojektowano nowe drogi do obsługi terenów budowlanych;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;

4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Obsługa komunikacyjna dz. ew. nr 178/2, 178/12, 178/13, 178/23 odbywa się poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na dz. ew. nr 178/4, 178/21, których właściciele ww. działek są współwłaścicielami. Droga wewnętrzna zlokalizowana na dz. ew. nr 179/24 zapewnia obsługę komunikacyjną dla dz. ew. nr 179/18, 179/22, które razem z ww. działką drogową stanowią własność jednego właściciela.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Rzgów”, przyjętej Uchwałą Nr XXVII/190/2016 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 września 2016 r.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Rzgów, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują wykup gruntów pod drogi, budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) Rada Miejska w Rzgowie podjęła Uchwałę Nr XX/203/2020 z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon zachodni i część Starej Gadki;

2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 20 grudnia 2022 roku;

3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;

4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;

6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;

7) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

8) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 7 listopada 2023 r. do 28 listopada 2023 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 23 listopada 2023 r.;

9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 12 grudnia 2023 r. (do projektu planu wpłynęło 6 uwag, w tym 3 uwzględnione w całości, 1 częściowo nieuwzględniona i 2 nieuwzględnione w całości);

10) przedstawiono Radzie Miejskiej w Rzgowie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon zachodni i część Starej Gadki, który został uchwalony Uchwałą Nr ..... Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia .....

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miejskiej w Rzgowie projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon zachodni i część Starej Gadki. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.