

Projekt

UCHWAŁA NR XXVIII/ /2026 RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE

z dnia 25 lutego 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, zm. z 2025 r. poz. 1436) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, zm. z 2024 r. poz. 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24), w związku z Uchwałą Nr XX/201/2020 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 południowo-wschodni oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów” przyjętego Uchwałą Nr XL/314/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2017 r., zmienionego Uchwałą Nr VI/61/2019 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 marca 2019 r., zmienionego Uchwałą Nr XXIII/218/2020 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 22 kwietnia 2020 r., zmienionego Uchwałą Nr LXV/642/2023 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2023 r. oraz zmienionego Uchwałą Nr VIII/62/2024 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów, Rada Miejska w Rzgowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni, 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) 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;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz 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) **działkach, które bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić działek budowlanych** – należy przez to rozumieć działki, które dla realizacji inwestycji budowlanych (odpowiednio do rodzaju inwestycji) wymagają zapewnienia dostępu do drogi publicznej odpowiedniego do ich przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej;
- 4) **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;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danej działce budowlanej lub danym terenie.

§ 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) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - c) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) R – teren rolniczy,
 - e) IT – teren infrastruktury technicznej,
 - f) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - g) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - h) KDW - tereny dróg wewnętrznych,
 - i) KPJ - tereny ciągów pieszo-jezdných;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) granica strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV;
- 7) granica strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 8) granica strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 9) działki, które bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić działek budowlanych.

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) MNU – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie 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;
- 6) obowiązek zachowania rowów oznaczonych na rysunku plany symbolem graficznym oraz zachowania i ochrony sieci drenarskiej, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszczenie przebudowy lub skanalizowania rowów oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.

§ 8. 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 terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2U, 20MN, 38MN, 39MN określa się działki, które bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić działek budowlanych;
- 3) 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;
- 4) 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 m² powierzchni użytkowej obiektu;
 - d) dla budynków nie wymienionych w lit. b – minimum 1 miejsce do parkowania na 40 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U – 1 stanowisko.

§ 9. 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 nieprzylączana działka będzie spełniać warunki określone niniejszą uchwałą) oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 10. 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 220 kV o szerokości po 25,0 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 110 kV o szerokości po 18,0 m w obie strony od osi linii;
- 3) 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 4;
- 4) nie obowiązują ustalenia pkt 3 w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

§ 11. 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) drogi klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami KDL,
 - b) drogi klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami KDD, a także drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW oraz ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolami KPJ;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez:
 - a) drogę w Zarządzie Dróg Wojewódzkich, zlokalizowaną poza obszarem objętym planem,
 - b) drogę powiatową nr 2941E, zlokalizowaną poza obszarem objętym planem,
 - c) drogę gminną nr 106457E, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL, której fragment zlokalizowany jest w obszarze objętym planem;
- 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.

§ 12. 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 wodociągowych 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 mocy mikroinstalacji, 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 mocy mikroinstalacji, 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.

§ 13. 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, MNU, MN;
- 2) dla pozostałych terenów nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu.

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

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 23MN, 25MN, 26MN, 28MN, 29MN, 30MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizowania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% 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:
 - dla budynków mieszkalnych do 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 6,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych: dachy płaskie, jednospadowe lub 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 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 10MN, 37MN, 38MN nie mniejszą niż 700 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 3MN, 4MN nie mniejszą niż 900 m²,

- c) dla terenów oznaczonych symbolami 18MN, 34MN nie mniejszą niż 750 m²,
- d) dla terenów oznaczonych symbolami 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, 11MN, 12MN, 13MN, 15MN, 16MN, 17MN, 19MN, 20MN, 23MN, 25MN, 26MN, 30MN, 32MN, 35MN, 36MN, 41MN, 42MN, 43MN nie mniejszą niż 800 m²,
- e) dla terenów oznaczonych symbolami 7MN, 14MN, 28MN, 33MN nie mniejszą niż 600 m²,
- f) dla terenów oznaczonych symbolami 29MN, 39MN, 40MN nie mniejszą niż 650 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN, 21MN, 22MN, 24MN, 27MN, 31MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizowania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
- 3) 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: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych do 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych: dachy płaskie, jednospadowe lub 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 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 12,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 500 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej lub 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: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,

- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0 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 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 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²,
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U** 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: 1,2 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 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 m²,

- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²,
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1U – z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 1KDW lub z drogi przyległej znajdującej się poza obszarem objętym planem – ul. Centralnej,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2U – z drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
 - c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 3U – z drogi oznaczonej symbolem 1KDD lub z drogi przyległej znajdującej się poza obszarem objętym planem,
 - d) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4U - z drogi oznaczonej symbolem 2KDD lub z drogi przyległej znajdującej się poza obszarem objętym planem.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) dopuszczenie lokalizowania usług sportu i rekreacji;
- 3) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych, garażowych i wiat jako wbudowanych lub wolno stojących;
- 4) 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: 1,2 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 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 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²,
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. 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;
 - g) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu.

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

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 14,1 m do 15,5 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	częściowo istniejąca droga gminna
2.	2KDL	droga publiczna klasy lokalnej	w granicach obszaru objętego planem znajduje się fragment drogi, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: do 11,6 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	częściowo istniejąca droga gminna
3.	3KDL	droga publiczna klasy lokalnej	w granicach obszaru objętego planem znajduje się fragment drogi, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: do 15,1 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	częściowo istniejąca droga gminna
4.	4KDL	droga publiczna klasy lokalnej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: do 15,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	częściowo istniejąca droga gminna
5.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5,0 m do 15,6 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań, droga zakończona placem do zawracania, bez połączenia z ul. Centralną	istniejąca droga gminna
6.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	istniejąca droga gminna
7.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m	istniejąca droga gminna
8.	4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	istniejąca droga gminna
9.	5KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6,0 m	istniejąca droga gminna
10.	6KDD	droga publiczna	szerokość w liniach rozgraniczających	istniejąca droga gminna

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

		dojazdowej	9,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	
27.	23KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m	częściowo istniejąca droga gminna
28.	24KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	istniejąca droga gminna
29.	25KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10,0 m do 12,0 m	droga istniejąca
30.	26KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10,0 m do 13,0 m	droga istniejąca
31.	27KDD	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5,0 m do 14,9 m	droga projektowana
32.	1KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 3,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	droga istniejąca
33.	2KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m	droga projektowana
34.	3KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,0 m do 12,0 m	droga projektowana
35.	4KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6,0 m do 16,0 m	droga istniejąca
36.	5KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6,0 m do 16,0 m	droga projektowana
37.	6KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5,0 m do 14,0 m	droga istniejąca
38.	1KPJ	ciąg pieszo-jezdny	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 3,6 m do 3,9 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	istniejący ciąg pieszo-jezdny
39.	2KPJ	ciąg pieszo-jezdny	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 3,0 m do 5,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	istniejący ciąg pieszo-jezdny

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

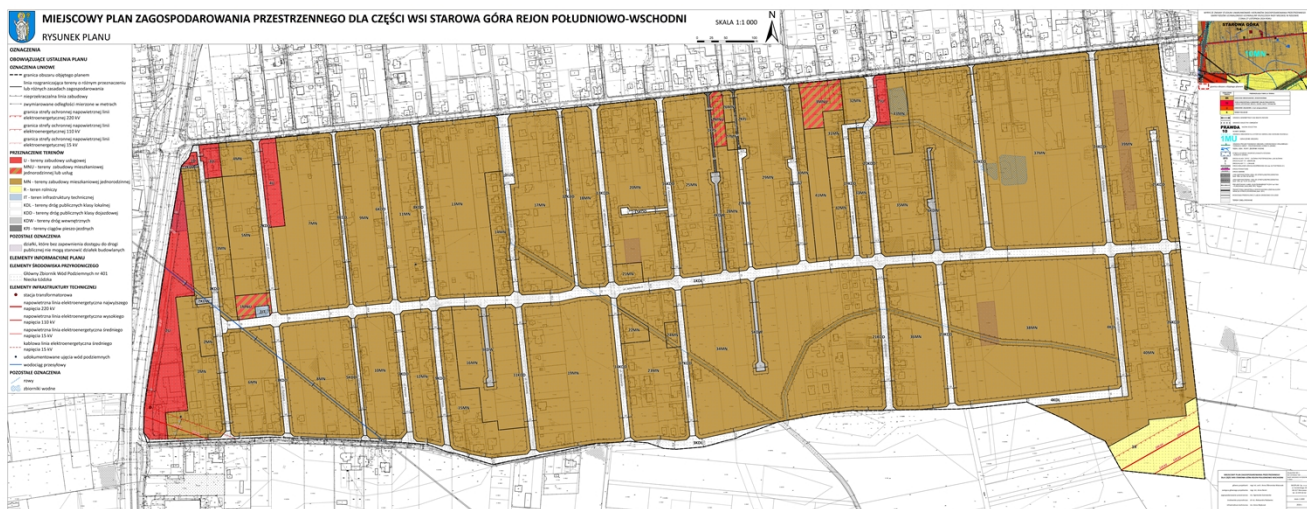
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVIII/ /2026

Rady Miejskiej w Rzgowie

z dnia 25 lutego 2026 r.



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



MIEJSCOWOŚĆ

RYSUNEK PLANU

OZNACZENIA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

OZNACZENIA LINIOWE

- — — granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym lub różnych zasadach zagospodarowania
- △ — △ — △ nieprzekraczalna linia zabudowy
- ↔ zwymiarowane odległości mierzone
- granica strefy ochronnej napowietrznej elektroenergetycznej 220 kV
- granica strefy ochronnej napowietrznej elektroenergetycznej 110 kV

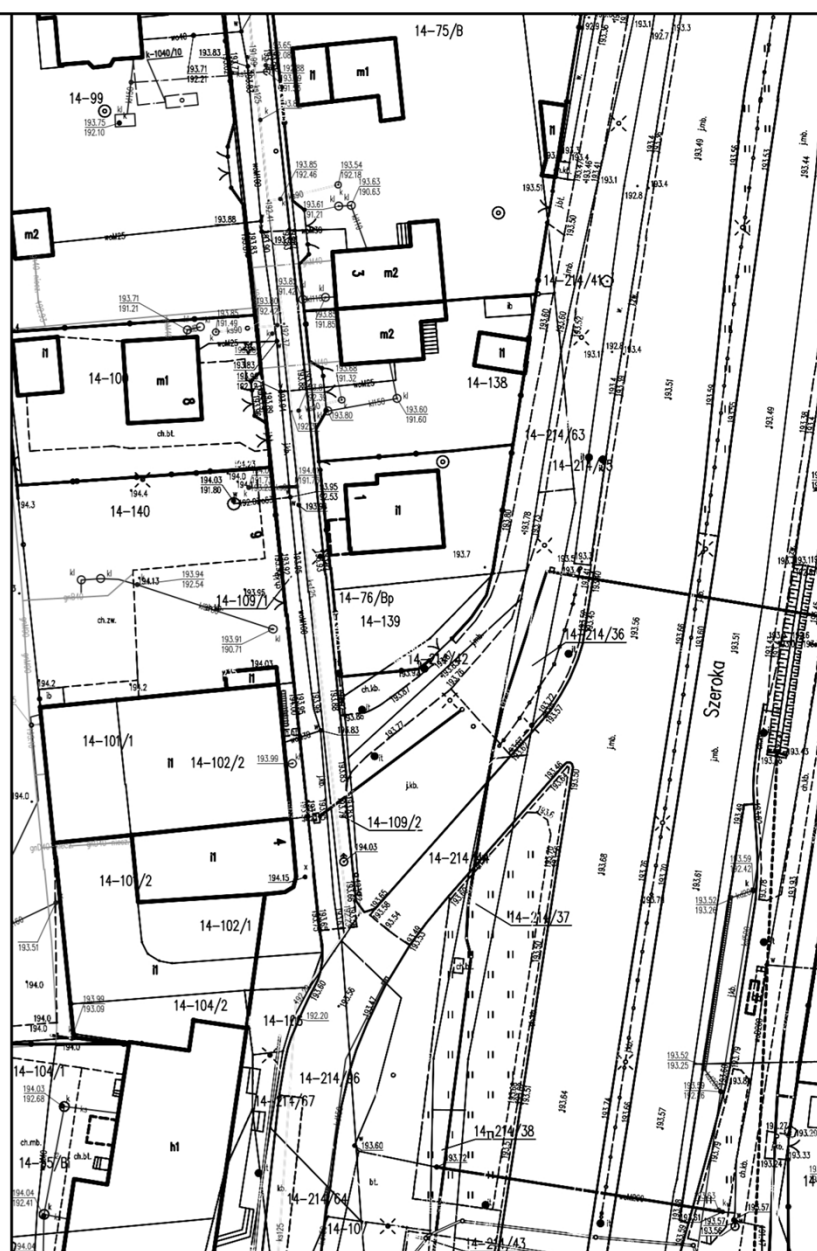
Y PLAN ZAGOSPOD

ANU

przeznaczeniu
ania

w metrach
tej linii

tej linii



DAROWANIA PRZES



TRZENNEGO DLA C



ZĘŚCI WSI STAROW

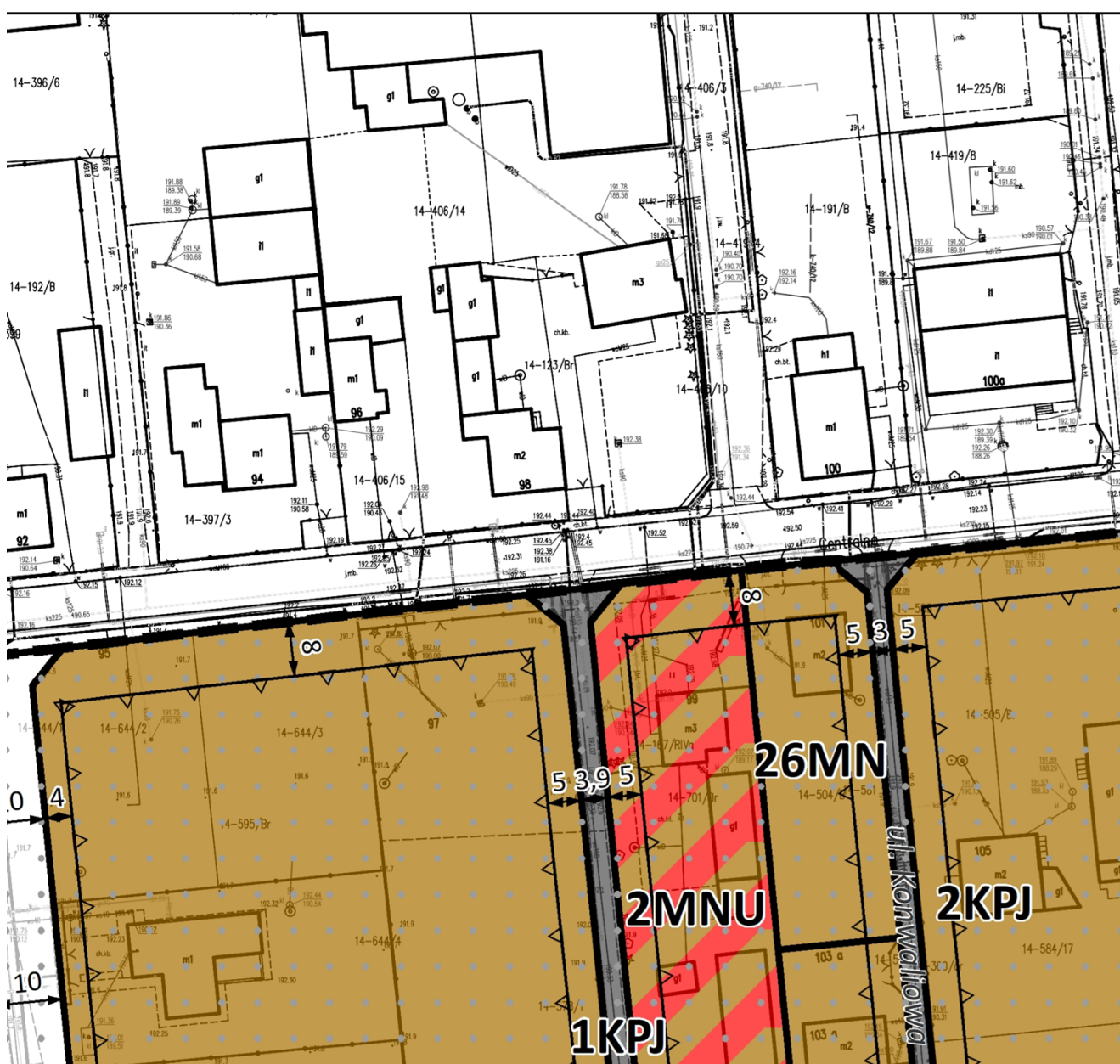
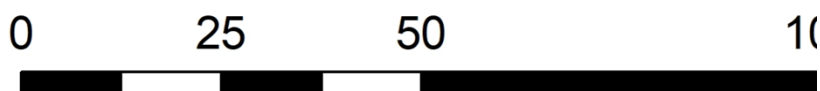


ŁUDNIOWO-WSCH



ODNI

SKALA 1:1 000







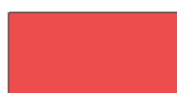



 GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA RZGÓW
 GRANICE SOŁECTW I OBRĘBÓW

Strona 16

granica strefy ochronnej napowietrznej
elektroenergetycznej 15 kV

PRZEZNACZENIE TERENÓW



U - tereny zabudowy usługowej



MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej



MN - tereny zabudowy mieszkaniowej gęstej



R - teren rolniczy



IT - teren infrastruktury technicznej



KDL - tereny dróg publicznych klasy I



KDD - tereny dróg publicznych klasy II



KDW - tereny dróg wewnętrznych



KPJ - tereny ciągów pieszo-jezdnych

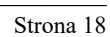
POZOSTAŁE OZNACZENIA

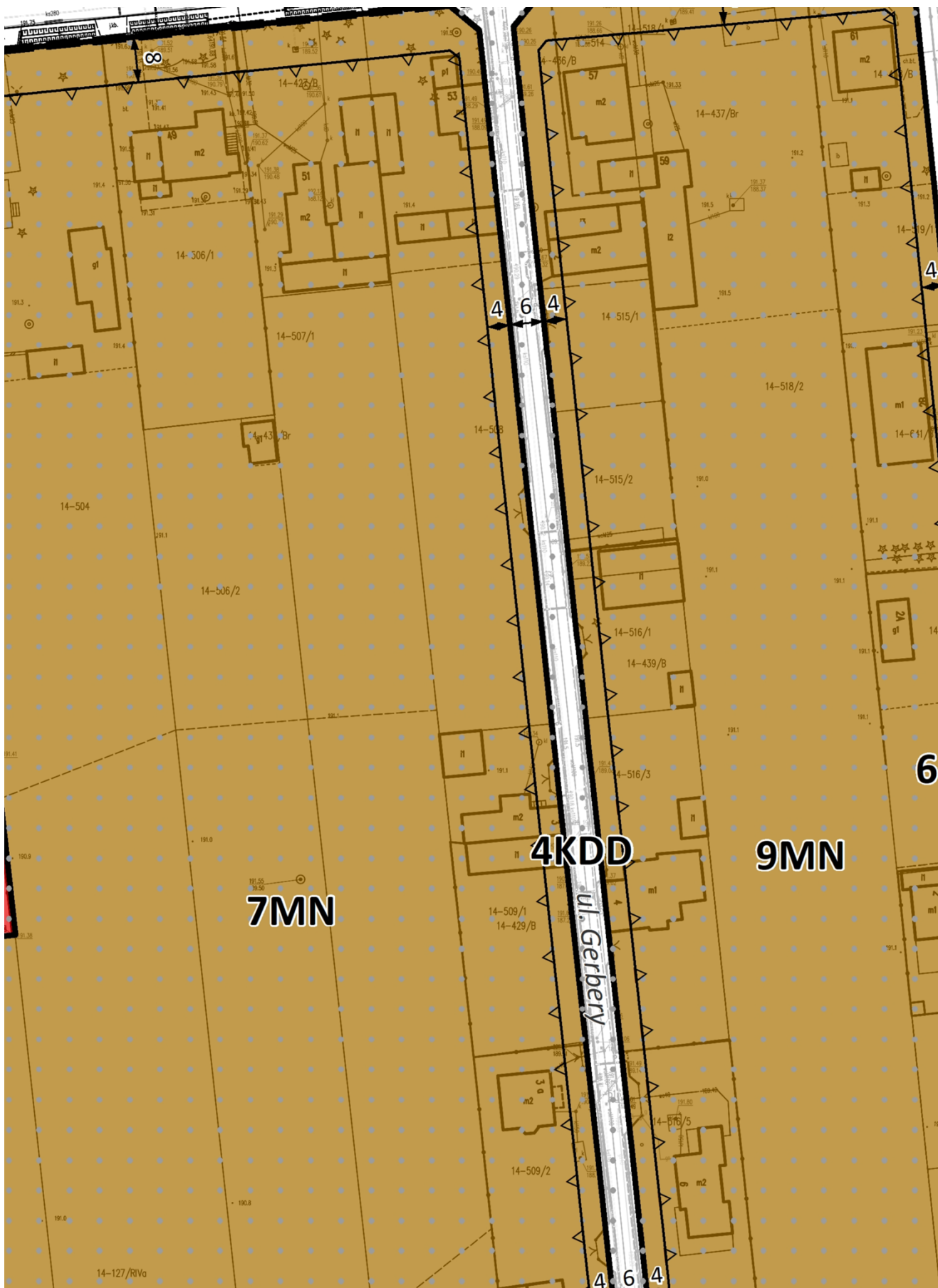


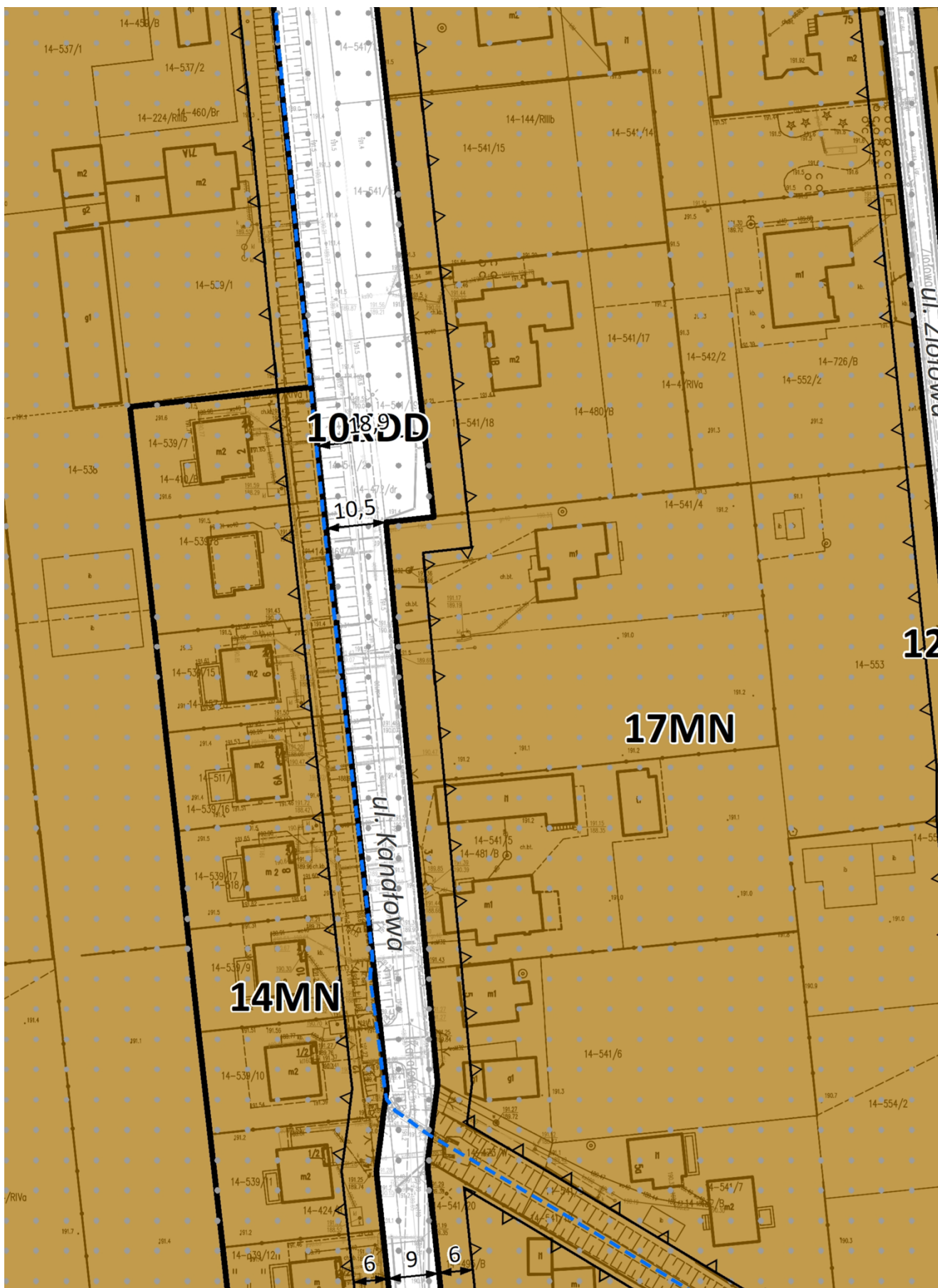
działki, które bez zapewnienia dostępu publicznego nie mogą stanowić działek publicznych

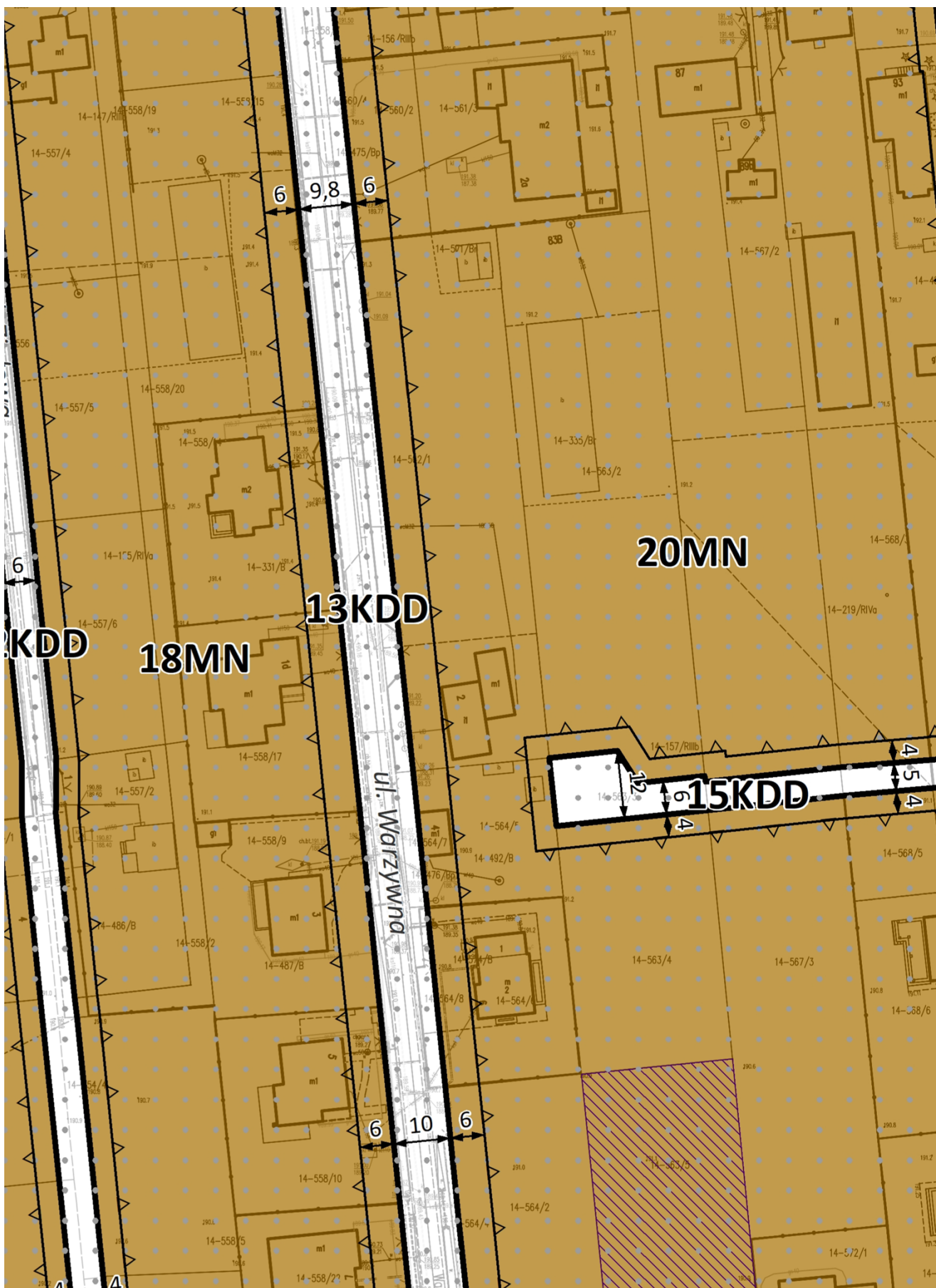
ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

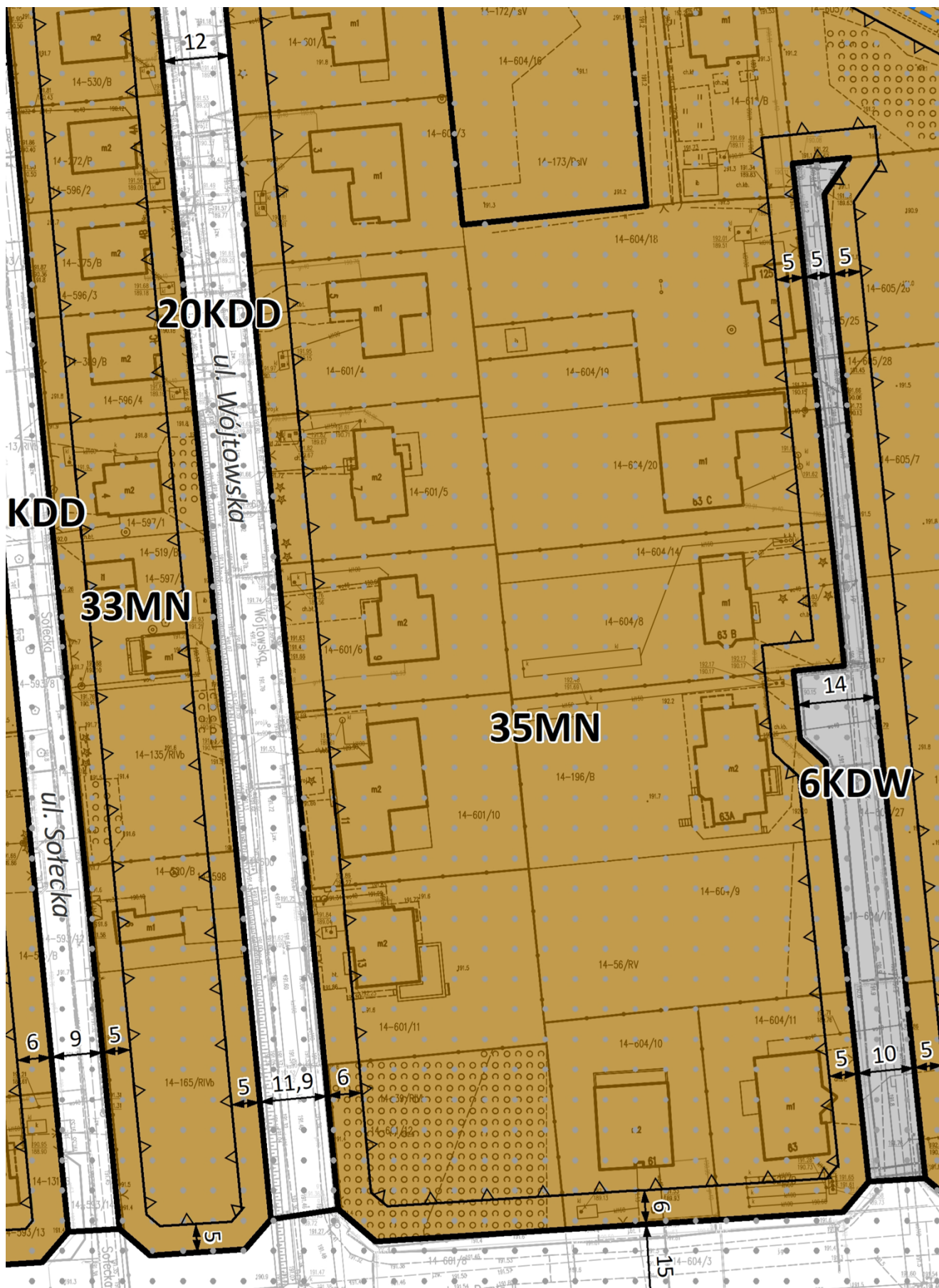
ou do drogi
k budowlanych



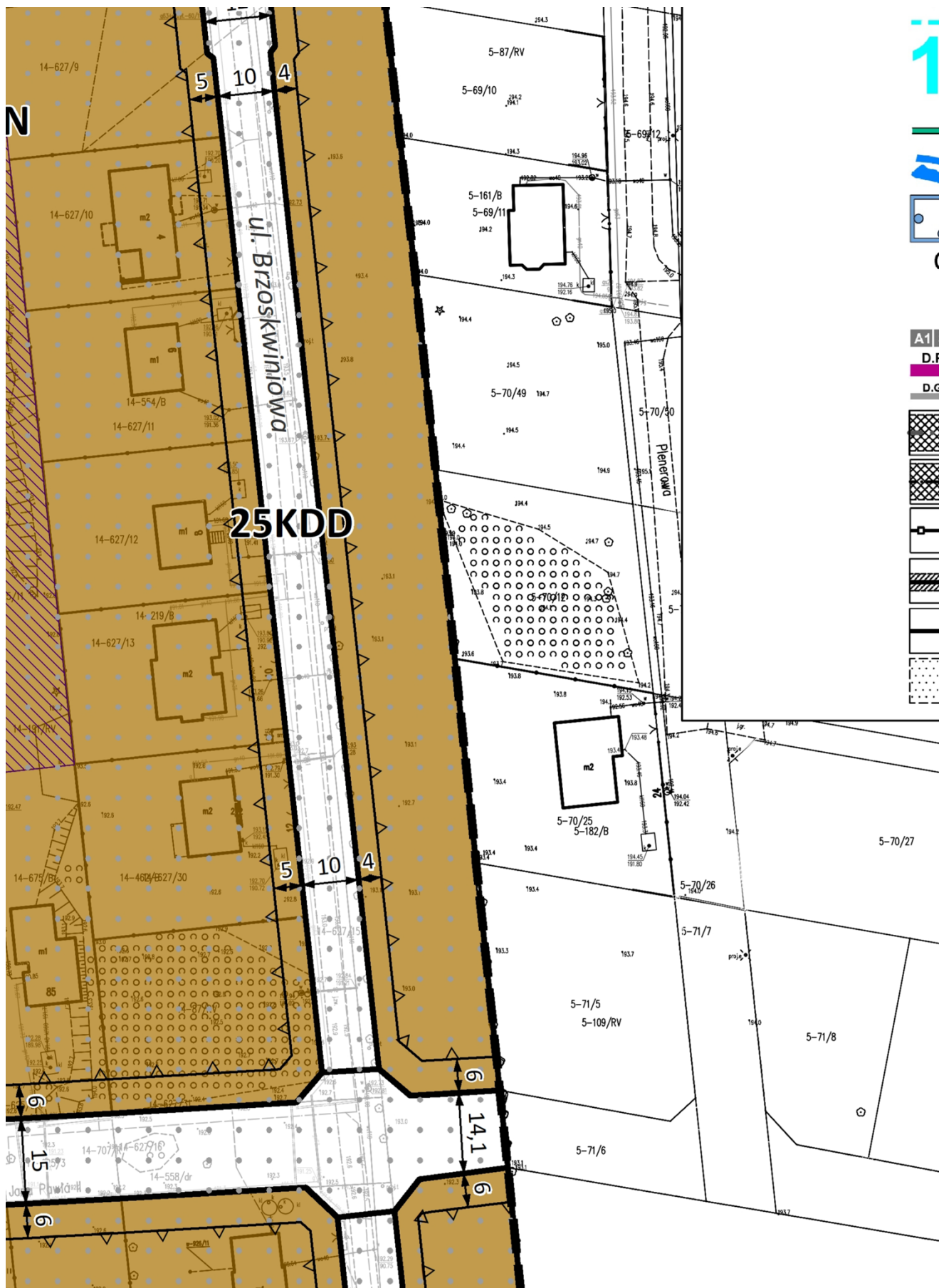














GRANICA OBSZARÓW DLA KTÓRYCH OKREŚLONO KIERUNKI ROZWOJU

OZNACZENIE OBSZARU



GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
"GÓRNEGO NERU" - PROPONOWANA KOREKTA GRANIC



RZEKI, CIEKI, ROWY, ZBIORNIKI WODNE



STREFA OCHRONY EKSPOZycji MIASTA RZGOWA
- KOREKTA GRANIC

GP/G

DROGA KLASY "GP/G" - GŁÓWNA PRZYSPIESZONA LUB GŁÓWNA

Z

DROGI KLASY "Z" - ZBIORCZE

L

DROGI KLASY "L" - LOKALNE

S8 D.K.91

DROGI KRAJOWE (DROGA EKSPRESOWA S8 oraz AUTOSTRADA A1)

2942E

DROGI POWIATOWE

106410

DROGI GMINNE



LINIA NAPOWIETRZNA 220kV ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA
(szer. 50m, po 25m od osi linii)



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



PROJEKTOWANY KABEL ELEKTROENERGETYCZNY 110kV
- PLANOWANE ZASILANIE RPZ "Rzgów"



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



WODOCIĄGI PRZESYŁOWE Z UJĘCIA GRODZISKO DO ŁÓDZI



TERENY ZMELIOROWANE



ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO



Główny Zbiornik Wód Podziemnych r
Niecka Łódzka

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ



stacja transformatorowa



napowietrzna linia elektroenergetyczna
napięcia 220 kV



napowietrzna linia elektroenergetyczna
napięcia 110 kV



napowietrzna linia elektroenergetyczna
napięcia 15 kV



kablowa linia elektroenergetyczna śr
napięcia 15 kV

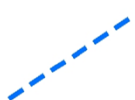


udokumentowane ujęcia wód podzie



wodociąg przesyłowy

POZOSTAŁE OZNACZENIA



rowy



zbiorniki wodne

nr 401

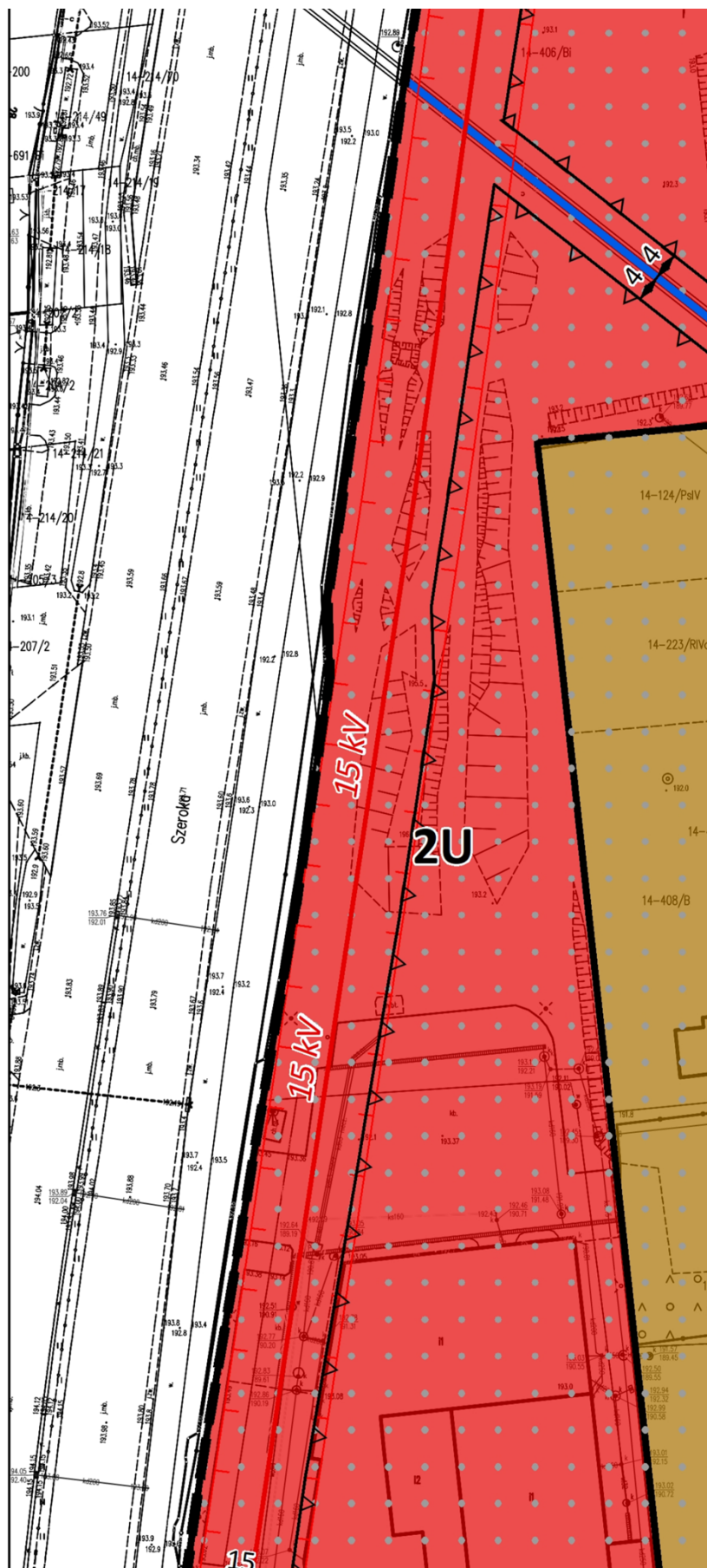
zna najwyższego

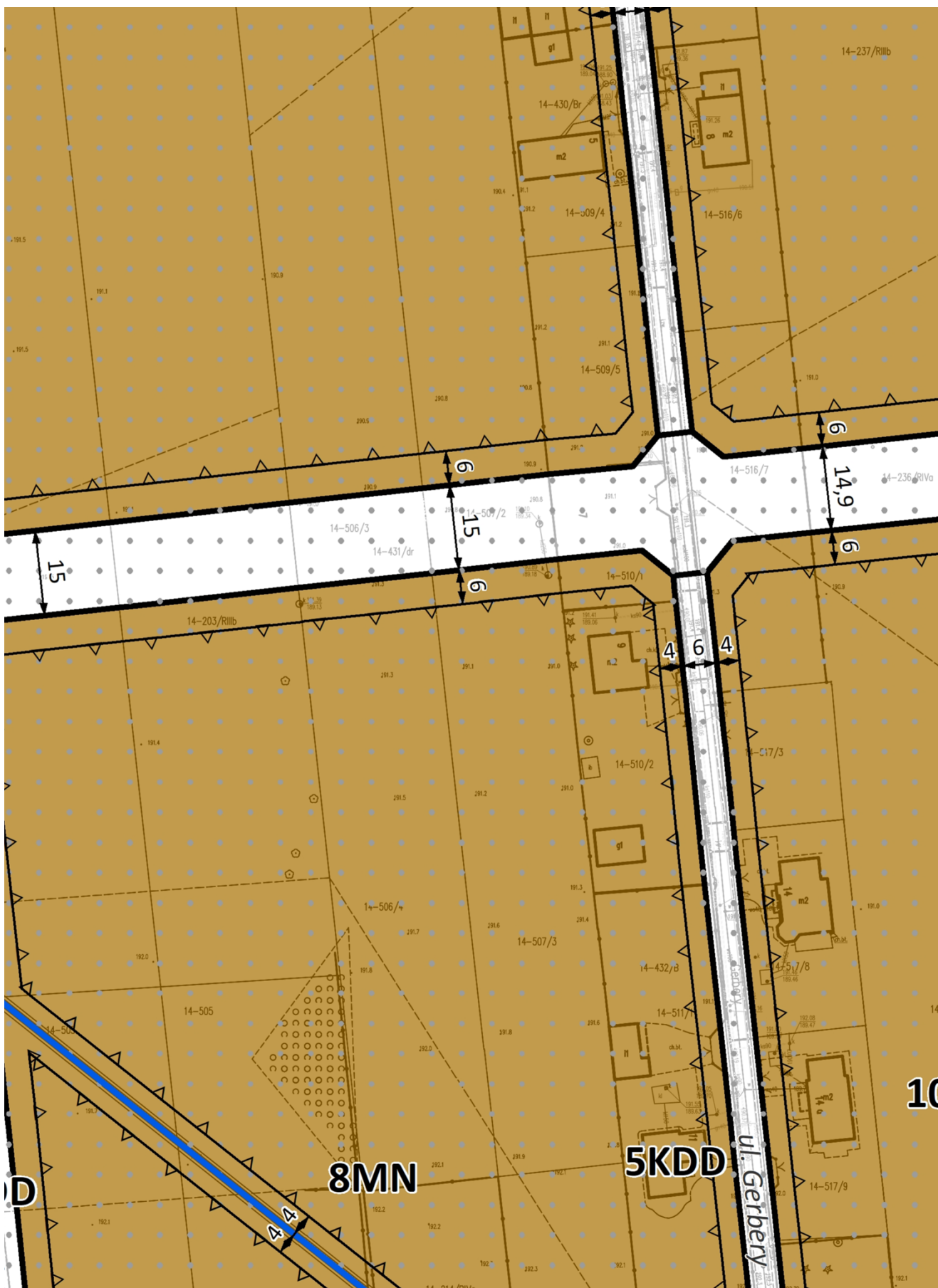
zna wysokiego

zna średniego

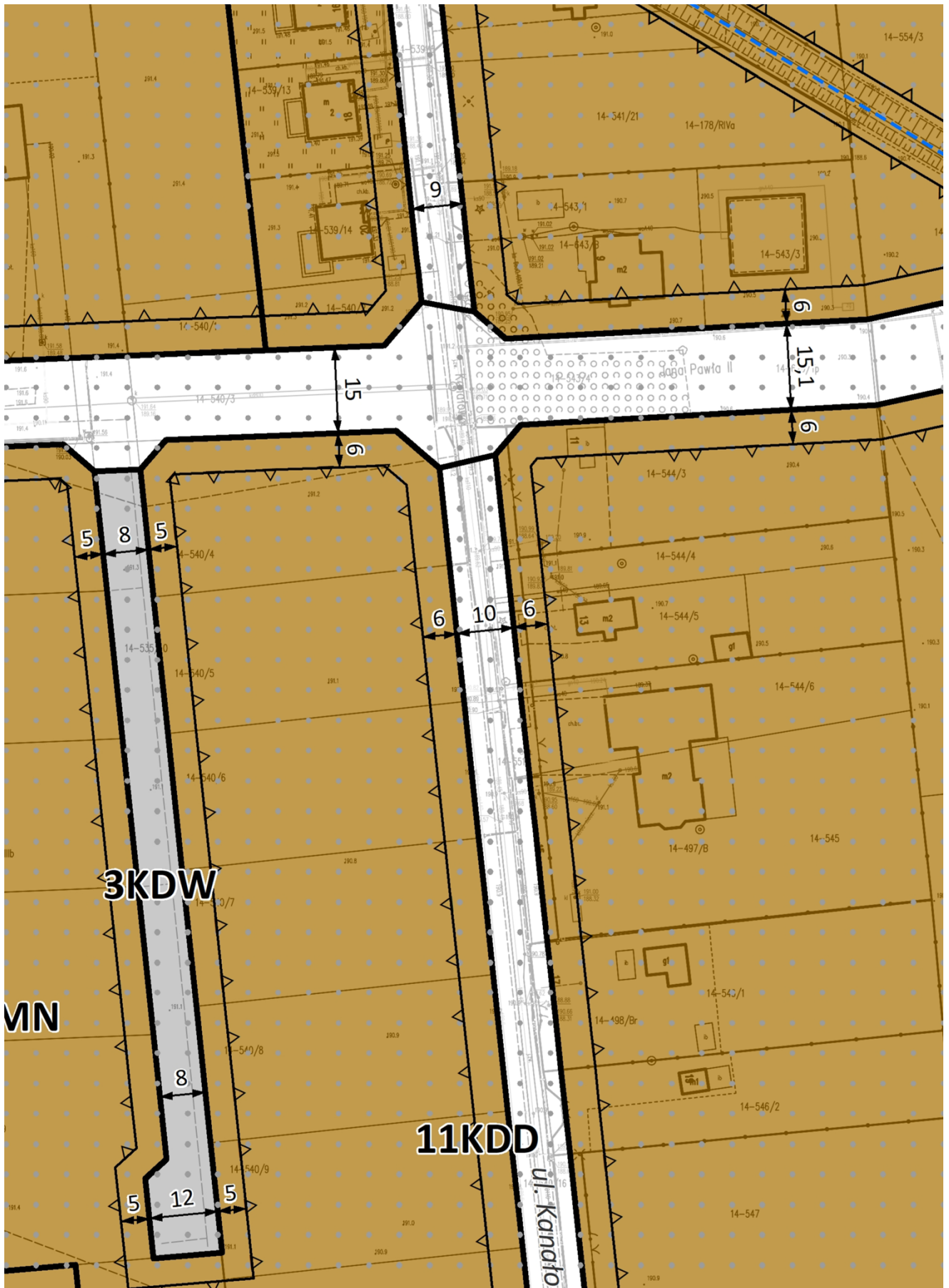
edniego

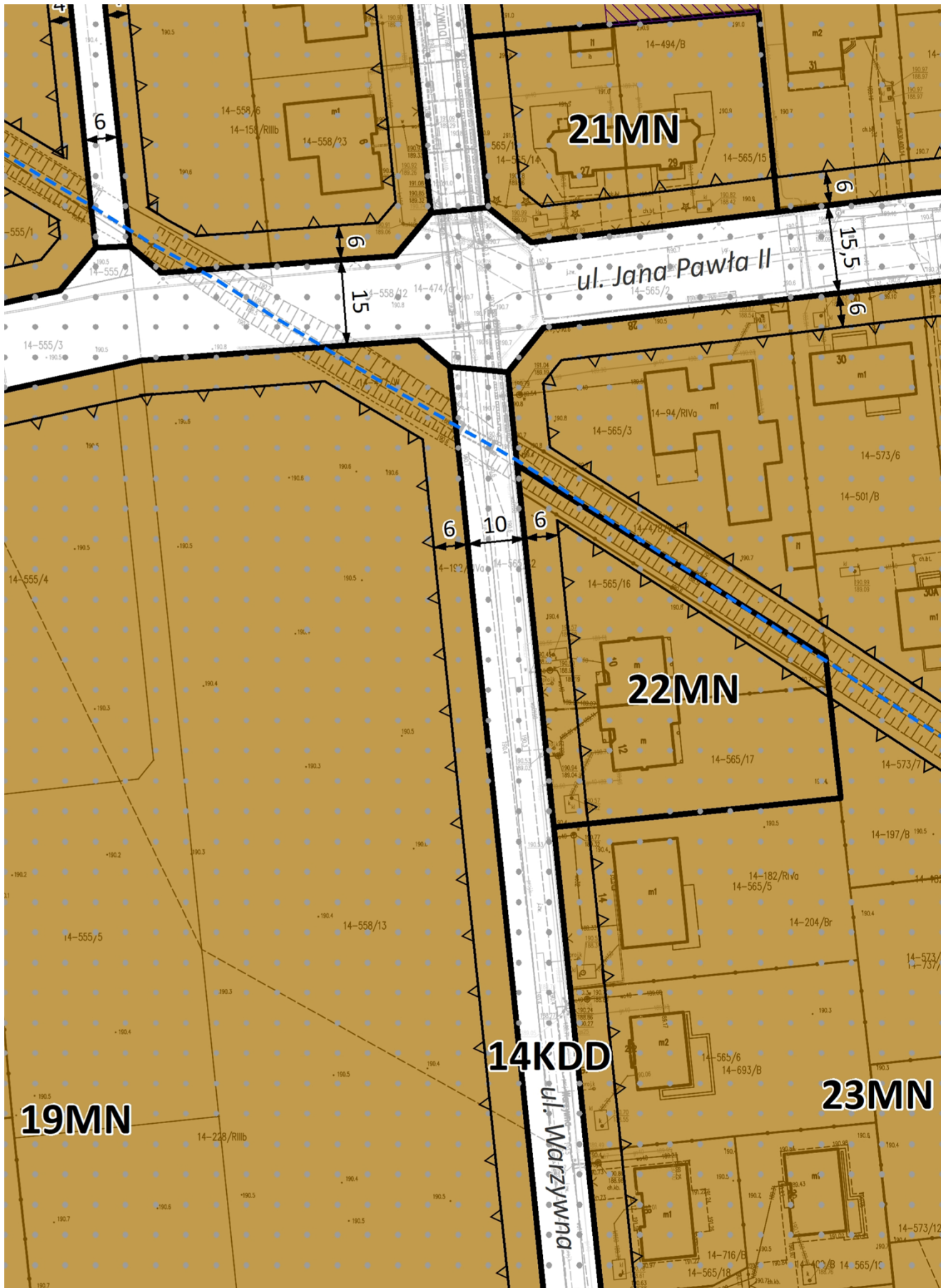
emnych

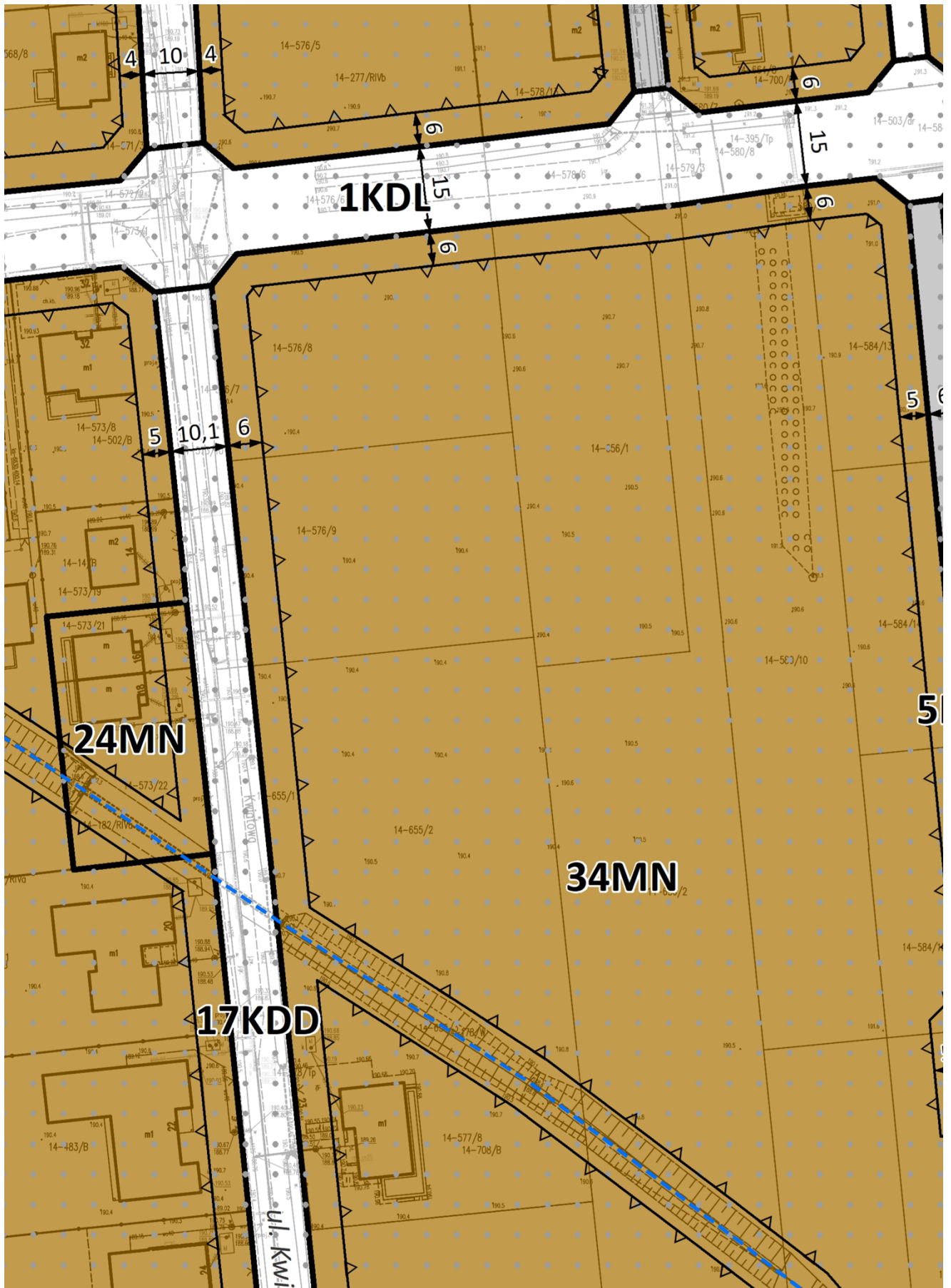


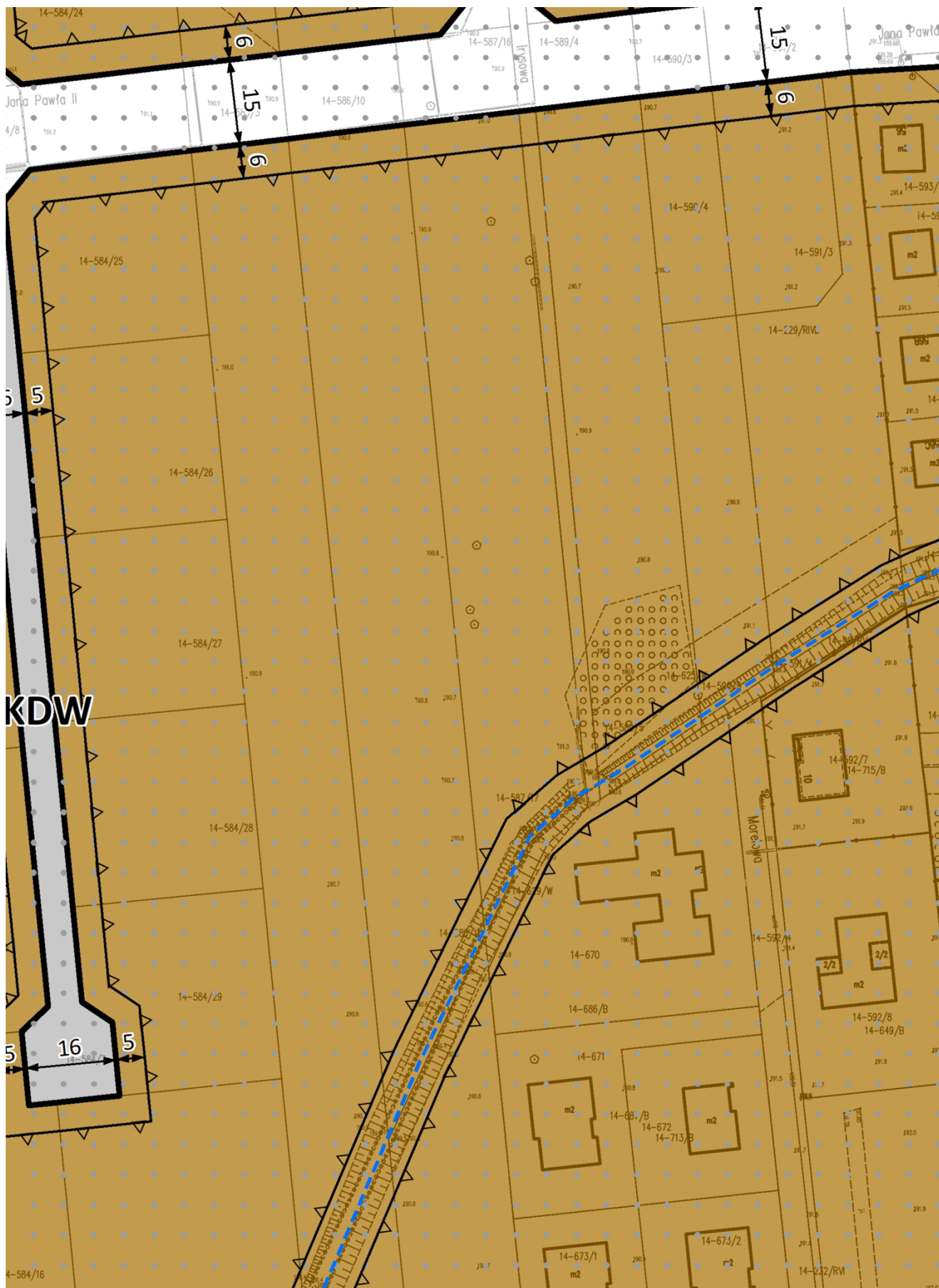




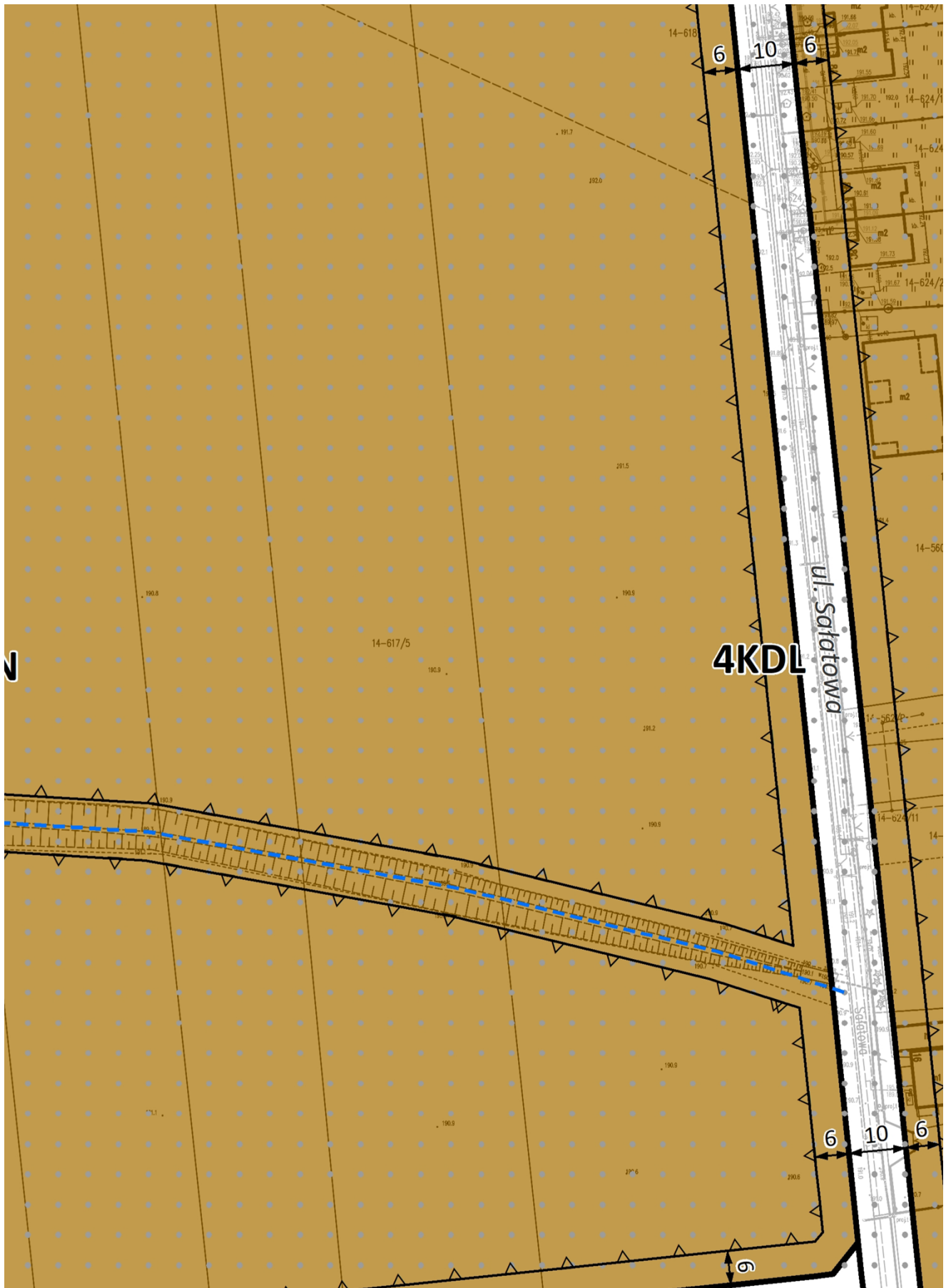




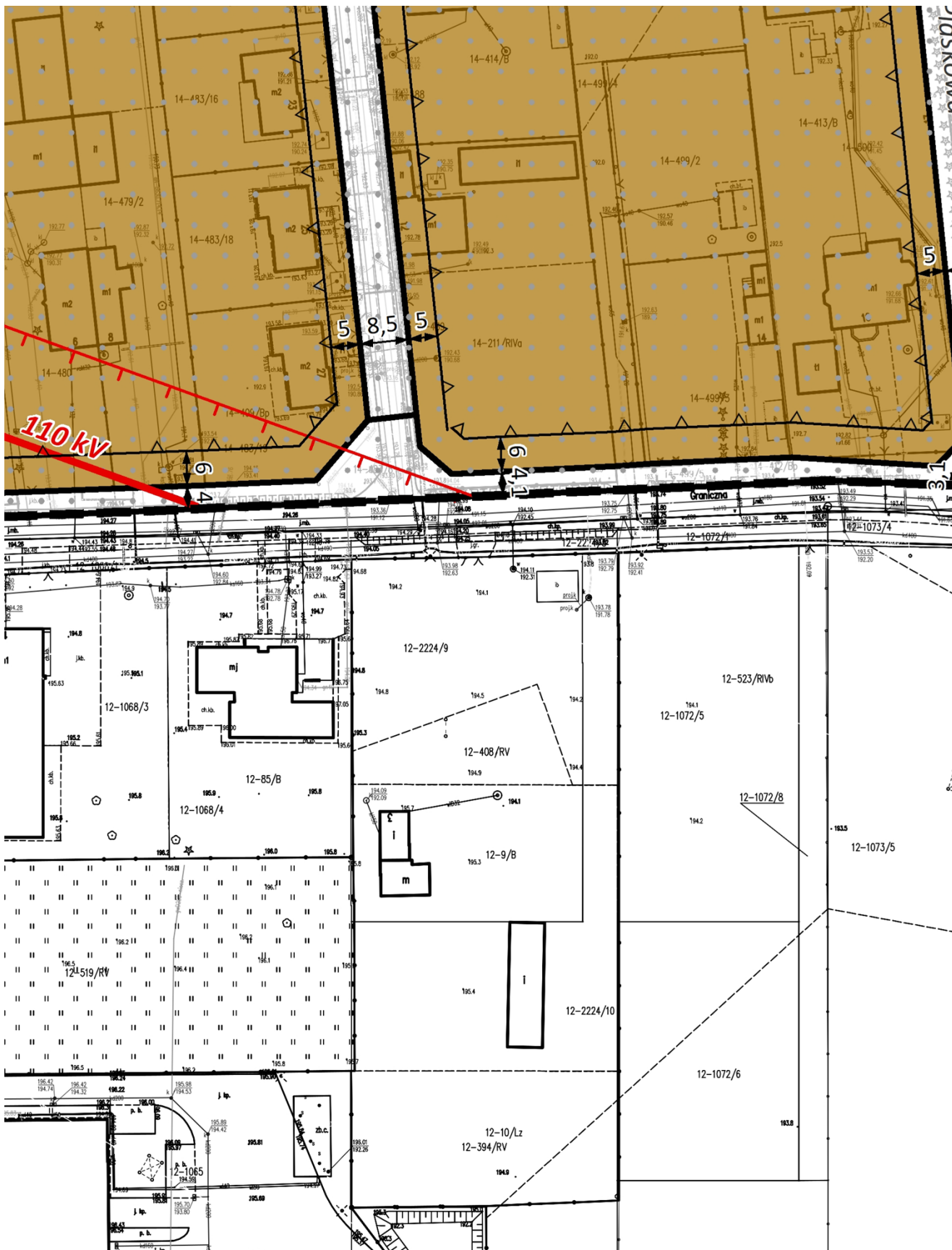


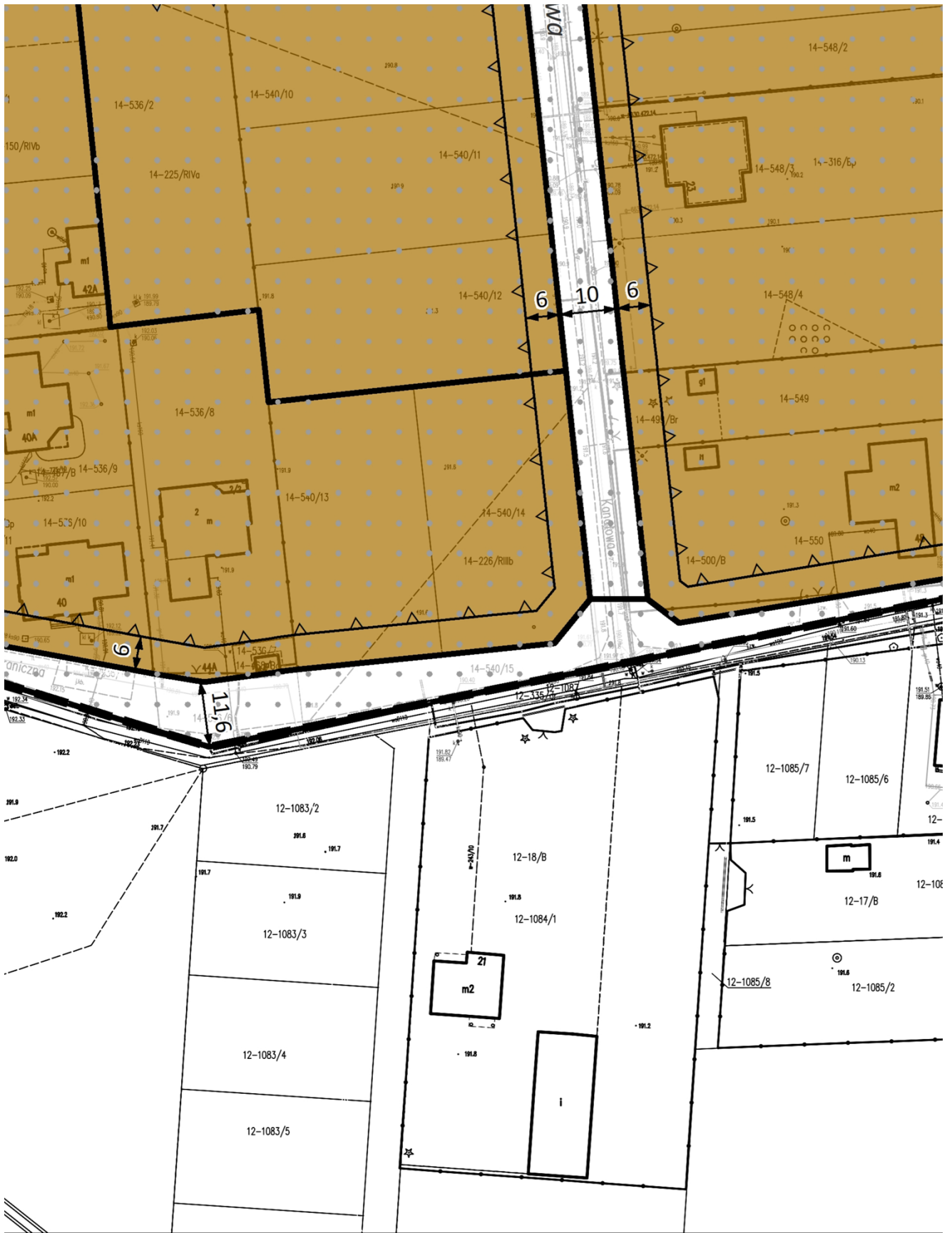




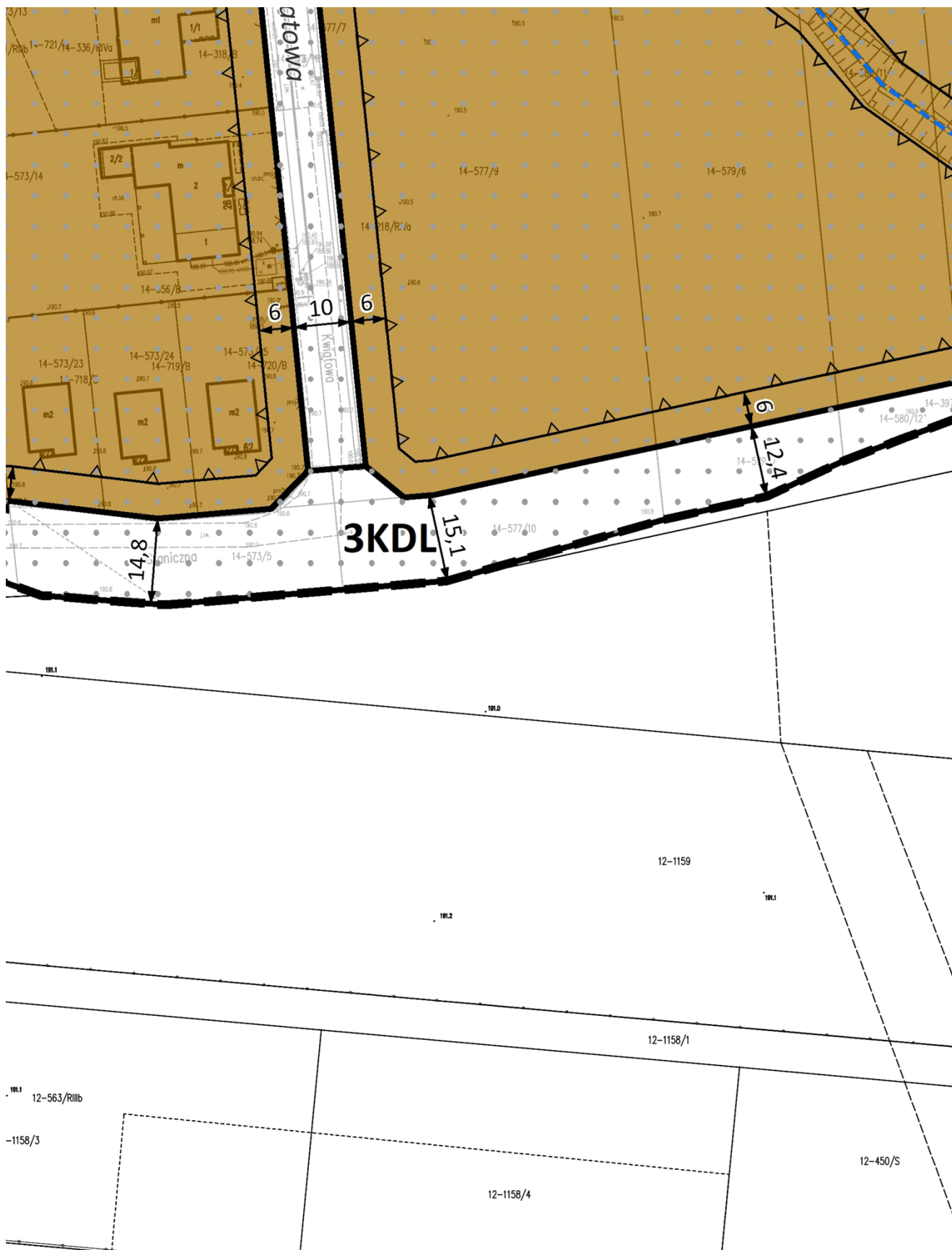


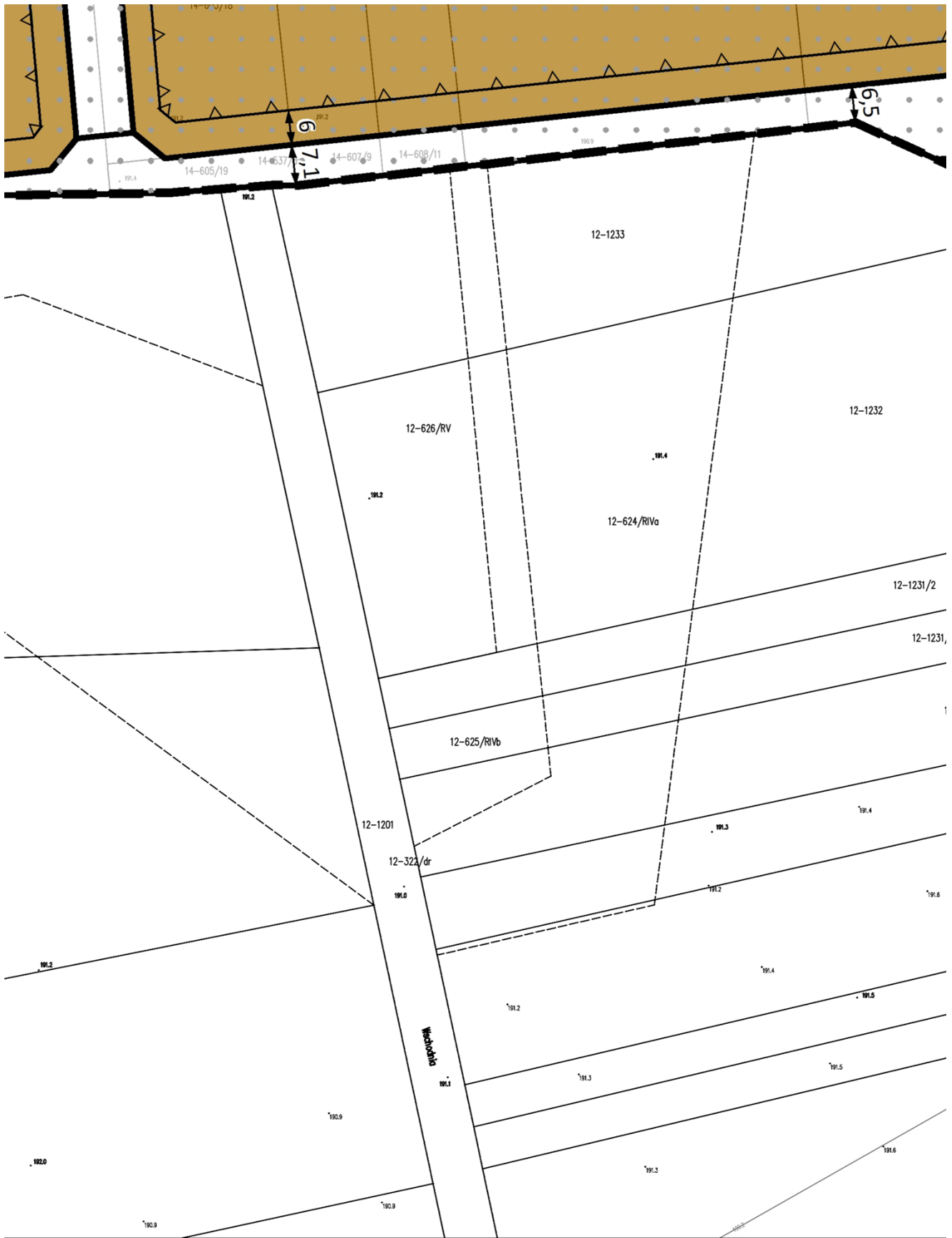


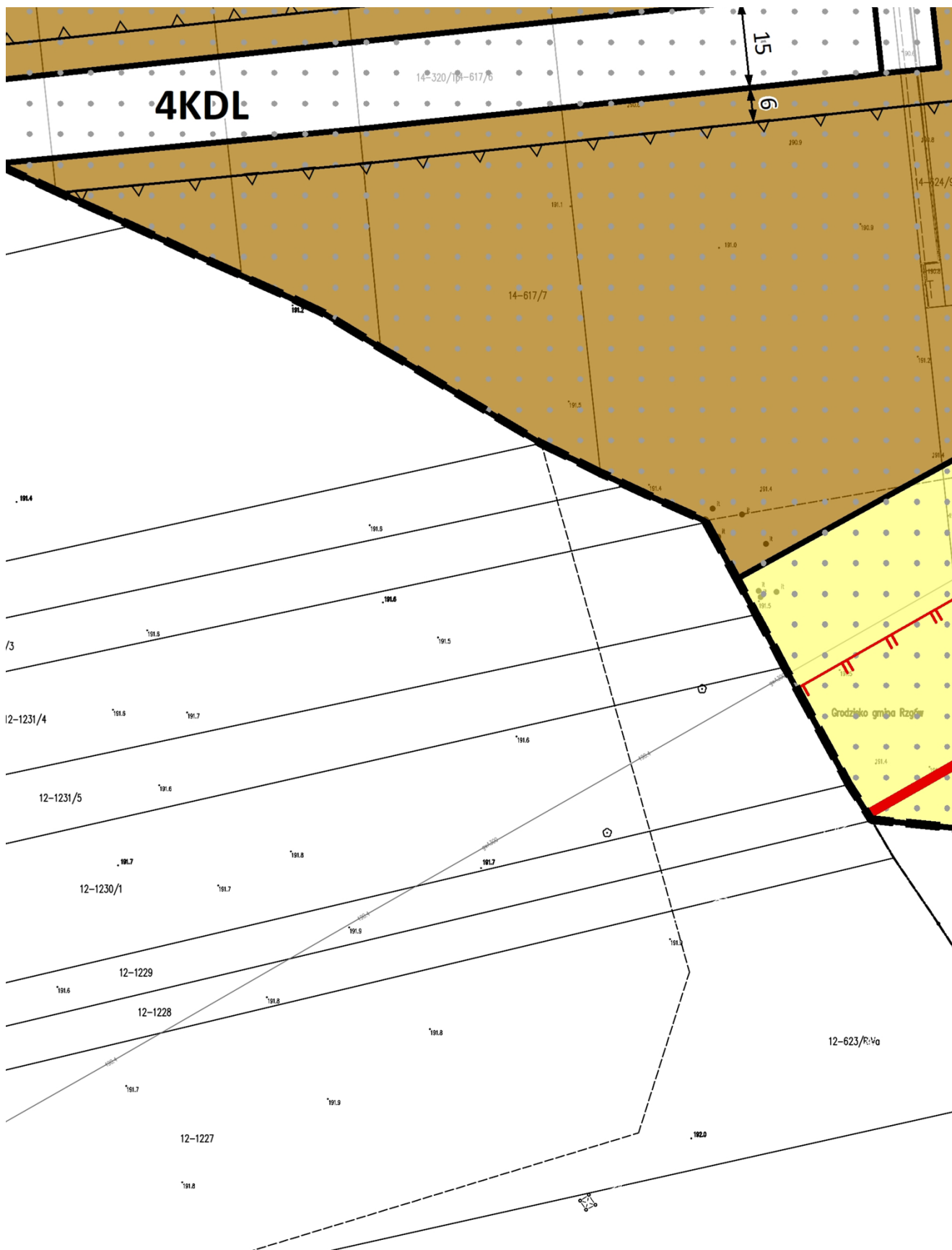


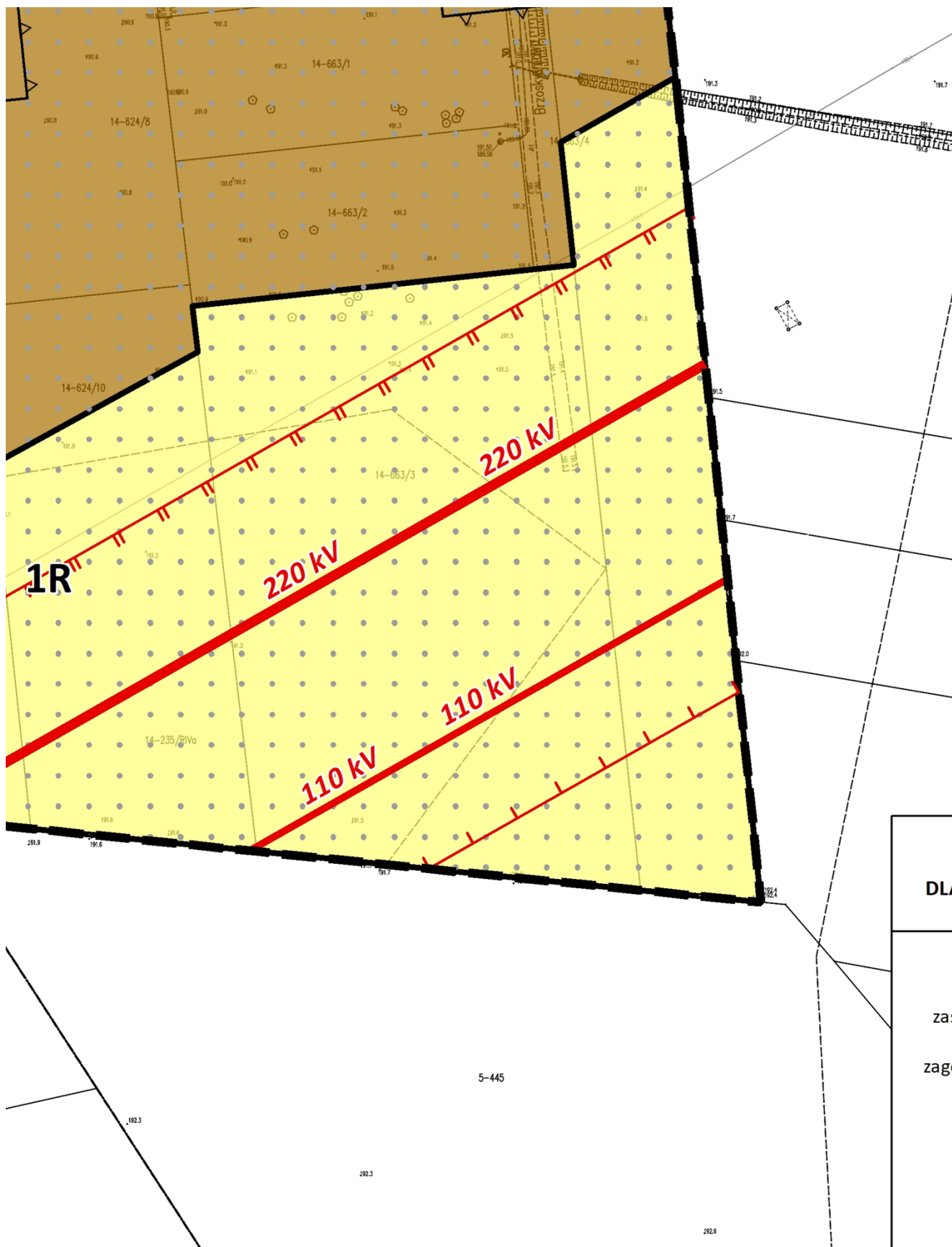














MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO A CZĘŚCI WSI STAROWA GÓRA REJON POŁUDNIOWO-WSCHODNI	ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE Z DNIA
główny projektant: mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak stępcą głównego projektanta: mgr. inż. Anna Bereś zagospodarowanie przestrzenne: inż. Agnieszka Szaniawska środowisko przyrodnicze: dr inż. Aleksandra Radawiec infrastruktura techniczna: inż. Anna Wojtczuk komunikacja: inż. Kamil Suchożębski	BUDPLAN Sp. z o.o. ul. Kordeckiego 20 04-327 Warszawa tel. 22 870 42 62 skala 1:1000 2026 r. RYSUNEK PLANU

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 lipca 2024 r. do 24 lipca 2024 r., uwagi można było wносить do dnia 8 sierpnia 2024 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.), do Burmistrza Rzgowa wpłynęło 80 uwag, w tym 26 uwag uwzględnionych w całości, 34 uwag częściowo nieuwzględnionych i 20 uwag nieuwzględnionych w całości.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 lutego 2025 r. do 7 marca 2025 r., uwagi można było wносить do dnia 24 marca 2025 r.

Podczas ponownego 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.), do Burmistrza Rzgowa wpłynęły 22 uwagi, w tym 5 uwag uwzględnionych w całości, 6 uwag częściowo nieuwzględnionych i 11 uwag nieuwzględnionych w całości.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 października 2025 r. do 23 października 2025 r., uwagi można było wносить do dnia 7 listopada 2025 r.

Podczas ponownego 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.), do Burmistrza Rzgowa wpłynęło 5 uwag, w tym 5 uwagi nieuwzględnionych 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 2024 r., poz. 1130 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 południowo-wschodni, nieuwzględnionych przez Burmistrza Rzgowa.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru którego 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	7	8	9
Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 4 lipca 2024 r. do 24 lipca 2024 r.								
1.	01.08.2024	***	Wnoszę o zmianę parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy -Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 70% powierzchni działki Udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni działki	Obszar objęty planem			-	Projekt planu miejscowego ustala maksymalne dopuszczalne wskaźniki, wynikające z obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów. Wnioskowane parametry naruszają ustalenia ww. studium.
2.	05.08.2024	***	Wnoszą o zlikwidowanie w opracowywanym projekcie drogi dojazdowej 15KDD przewidzianej na działce nr 570 oraz na działkach 568/3 i 567/3. Uzasadnienie: 1)Pierwotnie droga planowana była jako KDW o szerokości 5 m, a obecnie planowana KDD ma mieć 7,7 m co spowoduje nienormatywny podział działki nr 570 oraz drastyczny spadek jej wartości. 2)W §22 projektu planu w formie tabelarycznej ustalono warunki funkcjonalno-techniczne, których brak jest dla drogi 15KDD – brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia dla odstąpienia od ustalenia warunków funkcjonalno-technicznych. 3)Planowana droga wewnętrzna w jeszcze obowiązującym MPZP planowana była w całkowicie innym ładzie przestrzennym i innym układzie urbanistycznym panujących na tych terenach. Projektowana droga 15KDD jako jedyna przewiduje skomunikowanie w relacji poprzecznej, co burzy ład urbanistyczny. 4)W okresie, kiedy w planie miejscowym przewidywano drogę na działce nr 570 zarówno wzdłuż ul. Kwiatowej jak i ul. Krokusowej nie było tak licznej zabudowy mieszkaniowej. Aktualnie uległo to zmianie - występuje więcej zabudowy. W	Teren 15KDD, dz. nr 570, 568/3 i 567/3	15KDD		-	Zachowano drogę publiczną klasy dojazdowej o wymiarach od 5,0 m do 12,0 m.

		związku z powyższym utrzymanie w planie zagospodarowania przestrzennego drogi dojazdowej na działce nr 570 spowoduje znaczące zwiększenie zagrożeń bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wpłynie negatywnie na stan drogi ul. Kwiatowej. W związku z powyższym wskazać należy, że proponowane alternatywne rozwiązanie, tj. wyznaczenie drogi wewnętrznej od strony ul. Centralnej nie tylko utrzyma istniejący ład przestrzenny, ale nie wpłynie negatywnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego. Kolejnym rozwiązaniem jest wyznaczenie drogi do działek od strony ul. Warzywnej, która również nie wpłynie na pogorszenie bezpieczeństwa ruchu drogowego, bowiem zabudowa wzdłuż ul. Warzywnej jest mniej liczna, zaś sama ul. Warzywna przygotowana jest do przyjęcia większego ruchu drogowego bowiem posiada m. in. kanalizację oraz utwardzenie żwirowe, co w przyszłości pozwoli na położenie asfaltu, natomiast ul. Kwiatowa jest ulicą szutrową i bez kanalizacji. 5) Opracowując nowy plan zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić konstytucyjne prawo własności przez pryzmat konstytucyjnej zasady proporcjonalności. Przewidziane rozwiązanie i zaplanowanie drogi 15KDD przez działkę nr 570 narusza zasadę proporcjonalności, a ponadto nie zostało w żaden sposób uzasadnione, a tym samym narusza granice władztwa planistycznego i nie powinna się ostać. 6) W planie jak i w prognozie oddziaływania na środowisko zabrakło analizy wpływu planowanej drogi 15KDD na zmianę stosunków wodnych i melioracji na działce 570 i działkach sąsiednich. 7) Planowana droga przebiegać będzie nie więcej niż 1 metr od budynku znajdującego się na działce 571/4, który jest zamieszkały. 8) Działki o numerach ewidencyjnych 564/2, 563/5, 563/4, 563/3, 563/2 jako całość wystawione zostały na sprzedaż pod inwestycję deweloperską. Tym samym całość tych gruntów będzie miała zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez działkę numer 564/2 która przylega bezpośrednio do ul. Warzywnej. Ponadto realizacja przedsięwzięcia					
--	--	--	--	--	--	--	--

			deweloperskiego i skomunikowanie go z drogami publicznymi poprzez drogę na działce nr 570 a następnie przez ulicę Kwiatową spowoduje drastyczne zwiększenie ruchu drogowego na ulicy Kwiatowej, pogorszy bezpieczeństwo oraz przyczyni się do szybszej degradacji tej ulicy. 9) Właściciel działki nr 568/3 ma aktualnie zapewniony dojazd bezpośrednio z ulicy Centralnej, a więc ustanowienie drogi na jego działce nie jest niezbędne. Również właściciele pozostałych działek tj. nr 564/2, 563/5, 563/4, 563/3, 563/2 aktualnie posiadają możliwość dojazdu poprzez własne nieruchomości bezpośrednio od ulicy Centralnej. Powyższe dojazdy zapewnione są w relacji północ-południe między ulicą Centralną i Jana Pawła II, a więc zgodnie z ładem urbanistycznym dla obszaru objętego projektem planu zagospodarowania. Tym samym chcąc zapewnić komunikacji dalszych swoich działek właściciele powinni w pierwszej kolejności oczekiwać wyznaczenia drogi przez ich tereny. Skoro właściciel nieruchomości może zapewnić dostęp do niej poprzez inną własną nieruchomość to brak jest uzasadnienia urbanistycznego i planistycznego do ograniczenia cudzej własności tylko i wyłącznie dla wygody lub większych zysków innych osób. Ponadto w latach dwudziestych właściciele działek nr 564/2, 563/5, 563/4, 563/3, 563/2, którzy obecnie popierają przebieg drogi wewnętrznej poprzez działkę nr 570 sprzedali swoje działki o numerach 560/2, 564/2, 563/5 blokując sobie tym samym dojazd do działek wewnętrznych. Tym samym już wtedy dokonując sprzedaży powinni przewidzieć w jaki sposób zapewnią dostęp do drogi pozostałym działkom. W toku konsultacji społecznych ujawniono informacje, że przed przystąpieniem do prac nad nowym planem zagospodarowania przestrzennego wpłynęło aż 54 pisma z różnymi uwagami. Nie wiadomo jednak czy zostały one uwzględnione. Również w zakresie drogi 15KDD czy wcześniej KDW wpłynęło kilkanaście uwag, lecz brak jest jakiegokolwiek odniesienia się do nich.				
3.	05.08.2024	***	Składamy następującą uwagę – poszerzenie ulicy Krokusowej na odcinku od ul. Centralnej.	Ul. Krokusowa	5KDW, 6KDW, 1KDL	-	Wskazano drogę wewnętrzną oraz ciąg pieszo-jezdny po granicach

			Uzasadnienie: Ulica Krokusowa jest zabudowana przez osiedle domków deweloperskich. Dojazd do niej ul. Kwiatową powoduje ogromne jej obciążenie ciężkim sprzętem budowlanym i wjazdami indywidualnych osób, które zamieszkują już ulice Krokusowa. Jest to dopiero początek budów na ulicy Krokusowej. Dodatkowo w nowym MPZP ulica Kwiatowa została dociążona dodatkowo ruchem z ulicy Konwaliowej, która ma w planie takie same oznaczenia jak ulica Krokusowa, czyli KPJ/KDW. Ulica Kwiatowa nie jest w stanie udźwignąć natężenia ruchu związanego z trwającymi budowlami, a później z ogromnym natężeniem ruchu związanym z codziennymi dojazdami mieszkańców z tychże ulic. Życie osób mieszkających przy ulicy Kwiatowej w obecnym hałasie spalinach i kurzu jest nie do zniesienia. Ulica Kwiatowa nie ma pobocza, co przy dużym ruchu samochodowym stanowi znaczne niebezpieczeństwo dla pieszych. Dzieci wracające ze szkoły oraz rodzice wracający z dziećmi z przedszkola zmuszeni są uciekać pod ogrodzenia, aby uchronić się przed szybko jeżdżącymi samochodami. Kluczowymi argumentami przemawiającymi za poszerzeniem ulicy Krokusowej są: poprawie przepustowości ruchu, zwiększenie bezpieczeństwa, poprawa jakości życia mieszkańców					istniejących działek ewidencyjnych.
4.	05.08.2024	***	Wnosi o: 1) zlikwidowanie w opracowywanym projekcie drogi dojazdowej 15KDD przewidzianej na działce nr 570 oraz na działkach 568/3 i 567/3 i wyznaczenie drogi dojazdowej 15KDD wedle propozycji przedstawionej w załączniku do niniejszych uwag, 2) wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w mniejszej odległości od linii rozgraniczającej ulicy Kwiatowej, np. 3m. Dodatkowym argumentem przemawiającym za zmianą tej odległości jest także istniejąca zabudowa, która jest w chwili obecnej zlokalizowana poza wyznaczoną linią nieprzekraczalną zabudowy. Proszę zwrócić uwagę, że w obowiązującym MPZP wartość ta jest	Teren 15KDD, dz. nr 570, 568/3 i 567/3	15KDD	+/-	+/-	Uwaga nieuwzględniona w zakresie likwidacji drogi. Zachowano drogę publiczną klasy dojazdowej o wymiarach od 5,0 m do 12,0 m. Uwaga uwzględniona w pozostałym zakresie. Zmniejszono linię zabudowy do 4,0 m. Zmniejszono minimalną powierzchnię działki budowlanej do 800 m².

			określona na 4m. 3) zmianę wyznaczonej wartości minimalnej działki dla obszaru oznaczonego jako 20MN na znacznie mniejszą wartość, lub określenie mniejszych wartości dla długich działek pochodzenia rolniczego, których podział w wartości 1000 m ² jest niemożliwy do realizacji. Uzasadnienie jak w uwadze lp. 15					
5.	05.08.2024	***	Uprzejmie proszę o wykreślenie z miejscowego planu dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni z działki 604/15 zbiornika wodnego. Po zgłoszeniu do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie bez braku sprzeciwu staw zostanie zasypyany. Proszę o możliwość wydzielienia: -Z działki 604/15 działek budowlanych o powierzchni 975 m ² Z działki 604/16 działek budowlanych o powierzchni 800 m ² i 900 m ² .	Dz. nr 604/15 i 604/16	35MN	+/-	+/-	Uwaga nieuwzględniona w zakresie usunięcia zbiornika wodnego. Zbiornik stanowi oznaczenie informacyjne i pozostawiono je w celu zachowania zgodności z obowiązującym studium. Uwaga uwzględniona w zakresie zmiany minimalnej powierzchni działki budowlanej. Zmniejszono minimalną powierzchnię działki budowlanej do 800 m ² .
6.	06.08.2024	***	1) Oznaczenie w projekcie planu: uznanie w projekcie ulicy Brzozkwiniowej jako drogi wewnętrznej (prywatnej) m.in. działka nr ew. 627/15 oraz 627/18. Proponowany przez mieszkańców status drogi Brzozkwiniowej jako drogi publicznej (gminnej) 2) Kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie MPZP – brak zakazu ze Studium. Należy uwzględnić zapisy ogólnie dla całego terenu objętego projektem planu: Zakaz: -Lokalizacji funkcji produkcyjnych, baz i składów -Lokalizacji hipermarketów -Lokalizacji stacji benzynowych i myjni samochodowych To ustalenia dla MPZP obecne w Studium Uwarunkowań Przestrzennych gminy Rzgów (str. 236, 237) dla obszaru, każdego przeznaczenia terenu! Projekt planu poprzez niestawienie żadnych ograniczeń, co do działalności gospodarczej zdaje się być sprzeczny z powyższymi zapisami Studium. 3) Kwestionuję ustalenia przyjęte w projekcie	1) Dz. nr 627/15 i 627/18 2) Obszar objęty planem 3) Obszar objęty planem 4) Obszar objęty planem	8KDW, 9KDW, 1KDL	+/-	+/-	1) Uwzględniono. Wskazano drogę publiczną klasy dojazdowej. 2-3) Zapis o dopuszczeniu usług zmieniono na „dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi.

			MPZP odnośnie usług i wnoszę o sprecyzowanie rodzaju usług dopuszczalnych na terenach objętych projektem, szczególnie oznaczonych symbolami MN. Uzasadnienie: Brak ograniczeń dotyczących charakteru usług spowoduje lawinowy przyrost usług wszelkiego rodzaju, w tym również usług uciążliwych dla mieszkańców, niekorespondujący z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i charakterem obszarów MN. Usługi nie mogą wchodzić w konflikty lub w kolizjach z funkcją podstawową. Ustalenia w projekcie MPZP wydają się być sprzeczne z zapisami zawartymi w Studium Uwarunkowań. 4) Kwestionuję ustalenia przyjęte w projekcie MPZP odnośnie udziału powierzchni biologicznie czynnej. Uzasadnienie: Starowa Góra znana jest z wysokiego poziomu wód gruntowych. Wraz ze wzrostem liczby nowych budynków spada powierzchnia gruntów mogących wchłaniać wody opadowe. Przy tak drastyczny cięciu powierzchni biologicznie czynnej (z 70% do 40%) w najbliższych latach można się spodziewać lokalnych podtopień z którymi nie poradzi sobie skromna liczba rowów melioracyjnych.					Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym przepisy odrębne stanowią o ograniczeniu lokalizowania usług na terenie objętym planem miejscowym i dlatego nie zawarto dodatkowych zapisów w treści planu miejscowego mówiących o ograniczeniu lokalizowania usług. 4) Nie uwzględniono. Przyjęto parametry dopuszczone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów.
7.	06.08.2024	***	Proszę o zachowanie poszerzenia między ulicą Centralną, a Jana Pawła ulicy Sałatowej w jednakowej szerokości po całej długości 1,25 m. Mieszkańcy z ulicy Sałatowej nie odsunęli ogrodzenia w celu poszerzenia ulicy na całej długości.	Ul. Sałatowa	24KDD, 1KDL, 4KDL	+/-	+/-	Uwzględniono poprzez wprowadzenie równomiernego poszerzenia drogi, za wyjątkiem jej północnego odcinka (istniejąca zabudowa).
8.	06.08.2024	***	Kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie MPZP odnośnie usług i wnoszę o sprecyzowanie rodzaju usług dopuszczalnych na terenach objętych projektem, szczególnie oznaczonych symbolami	Dz. nr 626/2	39MN	+/-	+/-	Zapis o dopuszczeniu usług zmieniono na „dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny

			MN. Wnoszę o zapis definicji usług na terenach oznaczonych MN: „usługi towarzyszące (bytowe) nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru (podobnie jak w aktualnie obowiązującym MPZP dla Starowa Góra południe XXVII/237/2004), niewykraczające swoim oddziaływaniem poza budynek, w którym są prowadzone (np. handel detaliczny artykułami pierwszej potrzeby, odzieżą i obuwiem, biurokracja, opieka zdrowotna, usługi bankowe, finansowe, ubezpieczeniowe, prawne, krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne itp.) Uzasadnienie: Brak ograniczeń dotyczących charakteru usług spowoduje lawinowy przyrost usług wszelkiego rodzaju w tym również usług uciążliwych dla mieszkańców, niekorespondujących z zabudową mieszkalną jednorodzinną i charakterem obszarów MN. Usługi nie mogą wchodzić w konflikt lub kolidować z funkcją podstawową.				zgodnie z przepisami odrębnymi”. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym przepisy odrębne stanowią o ograniczeniu lokalizowania usług na terenie objętym planem miejscowym i dlatego nie zawarto dodatkowych zapisów w treści plany miejscowego mówiących o ograniczeniu lokalizowania usług.
--	--	--	---	--	--	--	---

9.	06.08.2024	***	Kwestionuję ustalenia przyjęte w projekcie MPZP dla terenów oznaczonych MN Żądam podtrzymane przeznaczenia podstawowego tak jak było w poprzednim planie tzn. MPZP z 2004 roku Starowa Góra południe XXVII/237/2004 przewiduje takie postanowienia w §3 pkt 7), cyt.: „Ilekcroć w niniejszej uchwale jest mowa o: (...) 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach lub zespołach działek w danym terenie.” Nie zgadzamy się na zmianę procentowego przeznaczenia. Żądamy jasnego zapisania przeznaczenia podstawowego wraz z %. Plan musi być klarowny i jednoznaczny. Niezrealizowanie powyższego zapisu skutkować będzie traktowaniem funkcji usługowej i funkcji mieszkaniowej praktycznie na równi (51% do 49%), co jest niedopuszczalne.	Dz. nr 626/2	39MN	+/-	+/-	Zapis o dopuszczeniu usług zmieniono na „dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym przepisy odrębne stanowią o ograniczeniu lokalizowania usług na terenie objętym planem miejscowym i
----	------------	-----	---	--------------	------	-----	-----	--

								dlatego nie zawarto dodatkowych zapisów w treści plany miejscowego mówiących o ograniczeniu lokalizowania usług.
1 0.	06.08.2024	***	Kwestionuję ustalenia przyjęte w projekcie MPZP – brak zakazów ze Studium. Należy uwzględnić zapisy ogólnie dla całego terenu objętego projektem planu: Zakaz: -Lokalizacji funkcji produkcyjnych, baz i składów -Lokalizacji hipermarketów -Lokalizacji stacji benzynowych i myjni samochodowych To ustalenia dla MPZP obecne w Studium Uwarunkowań Przestrzennych gminy Rzgów (str. 236, 237) dla obszaru, każdego przeznaczenia terenu. Projekt planu poprzez niestawianie żadnych ograniczeń, co do działalności gospodarczej, zdaje się być sprzeczny z powyższymi zapisami Studium.	Dz. nr 626/2	39MN	+/-	+/-	Zapis o dopuszczeniu usług zmieniono na „dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

								W związku z powyższym przepisy odrębne stanowią o ograniczeniu lokalizowania usług na terenie objętym planem miejscowym i dlatego nie zawarto dodatkowych zapisów w treści planu miejscowego mówiących o ograniczeniu lokalizowania usług.
1 1.	06.08.2024	***	Wnoszę o uzupełnienie zapisu w terenach oznaczonych MN §15 pkt. 3 i §16 pkt. 3 brzmi: pkt. 3) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu Żądam sprecyzowania: Pkt. 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych oraz dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu Nawet na terenach U w projekcie planu są wyszczególnione rodzaje dopuszczalnej zabudowy. Najprawdopodobniej jest to niedopatrzenie, które może skutkować dramatycznymi konsekwencjami w postaci budowy wszelkiego rodzaju obiektów, w tym do 20 m (co jest w zapisie ogólnym projektowanego MPZP dla całego terenu §8 lit c – jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 20 m). Jest to absurd na terenie MN.	Dz. nr 626/2	39MN		-	Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przez zabudowę jednorodzinną należy rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. W związku z powyższym możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych wynika z przepisów odrębnych i nie ma potrzeby wprowadzania zapisów ich dopuszczających.
1 2.	06.08.2024	***	Kwestionuję ustalenia przyjęte w projekcie MPZP odnośnie min. wielkości działek dla terenu obejmującego moją działkę tzn. 39MN W projekcie MPZP §15. Pkt 6 d) dla terenów oznaczonych symbolami 5MN, 7MN, 8MN, 17MN, 19MN, 20MN, 23MN, 26MN, 30MN, 32MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN nie mniejszą niż 1000 m ² . Żądam dla terenu 39MN nie mniejszą niż 600 m ² .	Dz. nr 626/2	39MN	+/-	+/-	Zmniejszono minimalną powierzchnię działki budowlanej do 650 m ² .
1 3.	07.08.2024	***	Kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie MPZP odnośnie usług i wnoszę o sprecyzowanie rodzaju usług dopuszczalnych na terenach objętych projektem, szczególnie oznaczonych symbolami MN. Wnoszę o zapis definicji usług na terenach oznaczonych MN: „usługi towarzyszące (bytowe) nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru (podobnie jak w aktualnie obowiązującym MPZP	Tereny MN	MN	+/-	+/-	Zapis o dopuszczeniu usług zmieniono na „dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalona jest

			dla Starowa Góra południe XXVII/237/2004), niewykraczające swoim oddziaływaniem poza budynek, w którym są prowadzone (np. handel detaliczny artykułami pierwszej potrzeby, odzieżą i obuwiem, biurokracja, opieka zdrowotna, usługi bankowe, finansowe, ubezpieczeniowe, prawne, krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne itp.) Uzasadnienie: Brak ograniczeń dotyczących charakteru usług spowoduje lawinowy przyrost usług wszelkiego rodzaju w tym również usług uciążliwych dla mieszkańców, niekorespondujących z zabudową mieszkalną jednorodzinną i charakterem obszarów MN. Usługi nie mogą wchodzić w konflikt lub kolidować z funkcją podstawową.					zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym przepisy odrębne stanowią o ograniczeniu lokalizowania usług na terenie objętym planem miejscowym i dlatego nie zawarto dodatkowych zapisów w treści plany miejscowego mówiących o ograniczeniu lokalizowania usług.
1 4.	07.08.2024	***	Kwestionuję ustalenia przyjęte w projekcie MPZP dla terenów oznaczonych MN Żądam podtrzymane przeznaczenia podstawowego tak jak było w poprzednim planie tzn. MPZP z 2004 roku Starowa Góra południe XXVII/237/2004 przewiduje takie postanowienia w	Tereny MN	MN	+/-	+/-	Zapis o dopuszczeniu usług zmieniono na „dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”.

			§3 pkt 7), cyt.: „Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o: (...) 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach lub zespołach działek w danym terenie.” Nie zgadzamy się na zmianę procentowego przeznaczenia. Żądamy jasnego zapisania przeznaczenia podstawowego wraz z %. Plan musi być klarowny i jednoznaczny. Niezrealizowanie powyższego zapisu skutkować będzie traktowaniem funkcji usługowej i funkcji mieszkaniowej praktycznie na równi (51% do 49%), co jest niedopuszczalne.					Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym przepisy odrębne stanowią o ograniczeniu lokalizowania usług na terenie objętym planem miejscowym i dlatego nie zawarto dodatkowych zapisów w treści plany miejscowego mówiących o ograniczeniu lokalizowania usług.
1	07.08.202	***	Wnoszę o uzupełnienie zapisu w terenach	Tereny MN	MN		-	Zgodnie z rozporządzeniem Ministra

5.	4		oznaczonych MN §15 pkt. 3 i §16 pkt. 3 brzmi: pkt. 3) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu Żądam sprecyzowania: Pkt. 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych oraz dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu Nawet na terenach U w projekcie planu są wyszczególnione rodzaje dopuszczalnej zabudowy. Najprawdopodobniej jest to niedopatrzenie, które może skutkować dramatycznymi konsekwencjami w postaci budowy wszelkiego rodzaju obiektów, w tym do 20 m (co jest w zapisie ogólnym projektowanego MPZP dla całego terenu §8 lit c – jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 20 m). Jest to absurd na terenie MN.					Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przez zabudowę jednorodzinną należy rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. W związku z powyższym możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych wynika z przepisów odrębnych i nie ma potrzeby wprowadzania zapisów ich dopuszczających.
1 6.	07.08.2024	***	Składamy następującą uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie działki o numerach ewidencyjnych 568/8 i 571/3 położonej w Starowej Górze przy ulicy Kwiatowej 12. Nie wyrażam zgody na ścięcie rogu naszej działki na skrzyżowaniu ulic Kwiatowej i Jana Pawła II. Działka o numerach ewidencyjnych 568/8 i 571/3 stanowi naszą własność. Róg działki został zagospodarowany. Znajduje się tam zbiornik odwadniający dom oraz kilkuletnie nasadzenia. Zniszczenie zbiornika odwadniającego dom, biorąc pod uwagę, że teren jest mokry spowoduje niszczenie nieruchomości. Pociąga to za sobą niekorzystne skutki związane z pogorszeniem warunków życia jak również utratę wartości domu. Wśród nasadzeń znajduje się kilkuletnie drzewo, które zgodnie z przepisami Rzeczypospolitej Polskiej podlega ścisłej ochronie. Zagospodarowanie tego terenu, jak również zakup działki z nieruchomością wiązało się z poniesieniem przez nas kosztów. Biorąc pod uwagę szerokość ulicy Jana Pawła II i ulicy Kwiatowej w Starowej Górze pozbawienie nas tak dużej części działki oraz spowodowane tym zniszczenia będą bardzo duże. Jednocześnie zwracamy uwagę na prawo do własności i wynikających z tego przepisów.	Dz. nr 568/8 i 571/3	20 MN		-	

1 7.	07.08.2024	***	Oznaczenie terenu nieruchomości w projekcie planu oraz sposób jego przeznaczenie – 4KDD – droga publiczna klasy dojazdowej. Proponowany sposób zagospodarowania - KPJ – ciąg pieszo-jezdny. Uzasadnienie: Stan faktyczny zawarty w projekcie planu różni się od stanu rzeczywistego. Z treści projektu planu wynika, że ul. Gerbery oznaczono na planie symbolem 4KDD ma szerokość 6 m, co jest sprzeczne ze stanem aktualnym. Obecnie szerokość ul. Gerbery wynosi około 4 m. Oznacza to, że zgodnie z projektem planu zagospodarowania przestrzennego ul. Gerbery miała zostać docelowo poszerzona kosztem działek osób zamieszkujących tą ulicę. Zaproponowane rozwiązanie umożliwiłoby lokację drogi w granicach już istniejących działek bez konieczności wykupu terenu od mieszkańców. Proponowane rozwiązanie dla ul. Gerbery zostało uwzględnione dla innych ulic tj. dla ul. Konwaliowej i ul. Krokusowej. Jest to rozwiązanie korzystne zarówno dla gminy jak i dla mieszkańców ul. Gerbery.	Dz. nr 513, 511/3 i 517/2	4KDD, 5KDD, 1KDL		-	Pozostawiono drogę publiczną klasy dojazdowej.
1 8.	07.08.2024	***	Kwestionuję ustalenia przyjęte w projekcie MPZP odnośnie min. wielkości działek dla terenu obejmującego moją działkę tzn. 39MN W projekcie MPZP §15. Pkt 6 d) dla terenów oznaczonych symbolami 5MN, 7MN, 8MN, 17MN, 19MN, 20MN, 23MN, 26MN, 30MN, 32MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN nie mniejszą niż 1000 m². Żądam dla terenu 39MN min. wielkość działki – powierzchnię działki nie mniejszą niż 600 m².	Dz. nr 626/1	39MN	+/-	+/-	Zmniejszono minimalną powierzchnię działki budowlanej do 650 m ² .
1 9.	07.08.2024	***	Kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie MPZP – brak zakazu ze Studium. Należy uwzględnić zapisy ogólnie dla całego terenu objętego projektem planu: Zakaz: -Lokalizacji funkcji produkcyjnych, baz i składów -Lokalizacji hipermarketów -Lokalizacji stacji benzynowych i myjni samochodowych To ustalenia dla MPZP obecne w Studium Uwarunkowań Przestrzennych gminy Rzgów (str. 236, 237) dla obszaru, każdego przeznaczenia terenu!	Dz. nr 626/1	39MN	+/-	+/-	Zapis o dopuszczeniu usług zmieniono na „dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia

			Projekt planu poprzez niestawienie żadnych ograniczeń, co do działalności gospodarczej zdaje się być sprzeczny z powyższymi zapisami Studium.					2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielanie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym przepisy odrębne stanowią o ograniczeniu lokalizowania usług na terenie objętym planem miejscowym i dlatego nie zawarto dodatkowych zapisów w treści plany miejscowego mówiących o ograniczeniu lokalizowania usług.
20.	07.08.2024	***	Wnoszę o uzupełnienie zapisu w terenach oznaczonych MN §15 pkt. 3 i §16 pkt. 3 brzmi: pkt. 3) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu Żądam sprecyzowania: Pkt. 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych oraz dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu Nawet na terenach U w projekcie planu są wyszczególnione rodzaje dopuszczalnej zabudowy.	Dz. nr 626/1	39MN		-	Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przez zabudowę jednorodzinną należy rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i

			Najprawdopodobniej jest to niedopatrzenie, które może skutkować dramatycznymi konsekwencjami w postaci budowy wszelkiego rodzaju obiektów, w tym do 20 m (co jest w zapisie ogólnym projektowanego MPZP dla całego terenu §8 lit c – jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 20 m). Jest to absurd na terenie MN.					gospodarczymi. W związku z powyższym możliwość lokalizowania budynków gospodarczym i garażowych wynika z przepisów odrębnych i nie ma potrzeby wprowadzania zapisów ich dopuszczających.
2 1.	07.08.2024	***	Kwestionuje ustalenia zawarte w projekcie MPZP tzn. §15 oraz §16 pkt. 4 f) oraz ukształtowanie połaci dachowych: - budynków mieszkalnych i usługowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°; Wnoszę o uzupełnienie o dach dwuspadowy. Jest wiele dwuspadowych dachów na Starowej Górze, w tym mój. Jeżeli ktoś będzie chciał wybudować garaż to również powinna być możliwość dwuspadowej połaci dachowej żeby budynki na jednej działce tworzyły architektoniczny ład i estetycznie wyglądały.	Dz. nr 626/1	39MN		-	Zgodnie z § 4 ust. 2 uchwały planu miejscowego przez dach wielospadowy należy rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12 stopni. W związku z powyższym nie ma konieczności wprowadzania zapisu dopuszczającego dachy dwuspadowe.
2 2.	07.08.2024	***	Jako właścicielka działki 626/1 przy ul. Centralnej 151 A Starowa Góra nie wyrażam zgody na zmianę sposobu przeznaczenia terenu na inne niż obecny (zabudowa jednorodzinna MN), w którejkolwiek z działek graniczących z moją działką. Zatem żądam: zachowania przeznaczenia działek sąsiadujących pod zabudowę jednorodzinna. Przeznaczenie podstawowe, tak jak do tej pory nie mniej niż 70% budynków zlokalizowanej na poszczególniej działce lub zespole działek.	Dz. nr 626/1	39MN	+/-	+/-	Zapis o dopuszczeniu usług zmieniono na „dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna ustalona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi.

							Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym przepisy odrębne stanowią o ograniczeniu lokalizowania usług na terenie objętym planem miejscowym i dlatego nie zawarto dodatkowych zapisów w treści plany miejscowego mówiących o ograniczeniu lokalizowania usług.
2 3.	07.08.2024	***	Kwestionuje ustalenia zawarte w projekcie MPZP tzn. §15 4 b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej, Wnoszę o powierzchnię biologicznie czynną na terenach oznaczonych w projekcie jako MN min. na poziomie 60% (uchwała Nr LXV/642/2023 z dnia 30.08.2023 r.) Wytyczne Określenia Zasad Ochrony Środowiska i jego zasobów w Planach Miejscowych Str. 281 w Studium Uwarunkowań „Należy wprowadzić ograniczenia w zakresie wykorzystywania powierzchni ziemi - ustalił wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej dostosowanej do specyfiki lokalizacji” - teren Starowej Góry jest terenem bagiennym. Jeżeli wprowadzimy powierzchnię biologicznie czynną na poziomie jedynie 40% cała Starowa Góra będzie	Dz. nr 626/1	39MN	-	Nie uwzględniono. Przyjęto parametry dopuszczone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów.

			miała olbrzymi problem z zalewaniem.					
2 4.	07.08.2024	***	Kwestionuje ustalenia zawarte w projekcie MPZP Rozdział 2 Ustalenia dla całego obszaru – brzmi §12 pkt 7 c – „dopuszczanie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kw...” Konieczne wprowadzenie zapisu: „Na terenach oznaczonych MN ograniczenie mocy urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii do 15KW” Studium uwarunkowań (uchwała Nr LXV/642/2023 z dnia 30.08.2023 r.) – str. 311. Zgodnie z nimi Studium ustala możliwość lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW na terenach: -Przemysłowo-usługowych, -usługowych, -usługowo-mieszkaniowych, -rolnych, jako strefy lokalizacji farm fotowoltaicznych lub jako strefy buforowej przy drogach albo w sąsiedztwie z inną zabudową oraz na budynkach, elementach architektury lub materiałach pokrywających dach, jako elementy zabudowy kubaturowej”. Z powyższych zapisów wynika, że nie ma w Studium zezwolenia na lokalizację takiej inwestycji na terenach mieszkaniowych.	Dz. nr 626/1	39MN		-	
2 5.	07.08.2024	***	Kwestionuję ustalenia przyjęte w projekcie MPZP dla terenów oznaczonych MN Żądam podtrzymane przeznaczenia podstawowego tak jak było w poprzednim planie tzn. MPZP z 2004 roku Starowa Góra południe XXVII/237/2004 przewiduje takie postanowienia w §3 pkt 7), cyt.: „Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o: (...) 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach lub zespołach działek w danym terenie.”	Dz. nr 626/1	39MN	+/-	+/-	Zapis o dopuszczeniu usług zmieniono na „dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny

			Nie zgadzamy się na zmianę procentowego przeznaczenia. Żądamy jasnego zapisania przeznaczenia podstawowego wraz z %. Plan musi być klarowny i jednoznaczny. Niezrealizowanie powyższego zapisu skutkować będzie traktowaniem funkcji usługowej i funkcji mieszkaniowej praktycznie na równi (51% do 49%), co jest niedopuszczalne.					odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym przepisy odrębne stanowią o ograniczeniu lokalizowania usług na terenie objętym planem miejscowym i dlatego nie zawarto dodatkowych zapisów w treści plany miejscowego mówiących o ograniczeniu lokalizowania usług.
2 6.	07.08.2024	***	Kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie MPZP odnośnie usług i wnoszę o sprecyzowanie rodzaju usług dopuszczalnych na terenach objętych projektem, szczególnie oznaczonych symbolami MN. Wnoszę o zapis definicji usług na terenach oznaczonych MN: „usługi towarzyszące (bytowe) nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru (podobnie jak w aktualnie obowiązującym MPZP dla Starowa Góra południe XXVII/237/2004), niewykraczające swoim oddziaływaniem poza budynek, w którym są prowadzone (np. handel	Dz. nr 626/1	39MN	+/-	+/-	Zapis o dopuszczeniu usług zmieniono na „dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ustalona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, którą, zgodnie z

			detaliczny artykułami pierwszej potrzeby, odzieżą i obuwiem, biurokracja, opieka zdrowotna, usługi bankowe, finansowe, ubezpieczeniowe, prawne, krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne itp.) Uzasadnienie: Brak ograniczeń dotyczących charakteru usług spowoduje lawinowy przyrost usług wszelkiego rodzaju w tym również usług uciążliwych dla mieszkańców, niekorespondujących z zabudową mieszkalną jednorodzinną i charakterem obszarów MN. Usługi nie mogą wchodzić w konflikt lub kolidować z funkcją podstawową.					rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym przepisy odrębne stanowią o ograniczeniu lokalizowania usług na terenie objętym planem miejscowym i dlatego nie zawarto dodatkowych zapisów w treści plany miejscowego mówiących o ograniczeniu lokalizowania usług.
2 7.	07.08.2024	***	Jako właścicielka działki 626/1 i 626/2 przy ul. Centralnej Starowa Góra nie wyrażam zgody na zmianę sposobu przeznaczenia terenu na inne niż obecny (zabudowa jednorodzinna MN), w którejkolwiek z działek graniczących z moją działką. Zatem żądam: zachowania przeznaczenia działek sąsiadujących pod zabudowę jednorodzinną.	Dz. nr 626/1 i 626/2	39MN	+/-	+/-	Zapis o dopuszczeniu usług zmieniono na „dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”. Na terenach przeznaczonych pod

			Przeznaczenie podstawowe, tak jak do tej pory nie mniej niż 70% budynków zlokalizowanej na poszczególniej działce lub zespole działek.				zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym przepisy odrębne stanowią o ograniczeniu lokalizowania usług na terenie objętym planem miejscowym i dlatego nie zawarto dodatkowych zapisów w treści plany miejscowego mówiących o ograniczeniu lokalizowania usług.
2 8.	07.08.2024	***	Proszę o uwzględnienie mojej uwagi dotyczącej terenu 3U. Proszę o zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 25% na 10%.	Teren 3U	3U	-	Nie uwzględniono. Przyjęto parametry dopuszczone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków

								zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów.
2 9.	07.08.2024	***	Składam następujące uwagi do projektu w zakresie dotyczącym działek o numerze ewidencyjnym 557/5 i 557/6 położonych w Starowej Górze przy ul. Ziołowej i tym samym wnoszę o: 1) Zlikwidowanie w opracowywanym projekcie poszerzenia drogi dojazdowej 12KDD o grunt wynikający z działek 557/5 i 557/6 oraz pozostawienie ww. drogi jako ciągu pieszo-jezdnego w dotychczasowej szerokości 4 m; 2) Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w mniejszej odległości od linii rozgraniczającej ulicę Ziołową, np. 4 m. Uzasadnienie: 1) Działki o nr 557/5 i 557/6 są moją własnością. Na całej długości planowanego poszerzenia ulicy Ziołowej znajduje się ogrodzenie nieruchomości, w tym częściowo ogrodzenie klinkierowe, częściowo murowane, a na pozostałej długości ogrodzenie siatkowe na podmurówce. Nie bez znaczenia jest również fakt wieloletnich nasadzeń roślinności wzdłuż ogrodzenia. Projektowane poszerzenie ulic nie dotyczyło wszystkich ulic w MPZP Starowej Góry do wymaganej szerokości, lecz tylko wybranych - nawet bez uwzględniania obciążenia danej ulicy ruchem pieszym lub kołowym z uwagi na liczebność jej mieszkańców. Poszerzenie ulicy Ziołowej występuje głównie po stronie wschodniej - odbywa się kosztem niemal wyłącznie jednej rodziny będącej właścicielem nieruchomości na prawie całej długości ulicy - jest niewspółmierne w stosunku do innych osób z niej korzystających. Dokonując ingerencji w strefę prywatnych interesów właścicieli nieruchomości gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności. Poszerzenie ulicy Ziołowej kosztem działek nr 557/5 i 557/6 nie jest w żaden sposób uzasadnione i narusza zasady proporcjonalności, a zatem nie powinno pozostać w projektowanym MPZP. Działki położone wzdłuż ulicy Ziołowej po stronie wschodniej posiadają około 20 m szerokości.	Dz. nr 557/5 i 557/6	12KDD	+/-	+/-	Nie uwzględniono w zakresie likwidacji poszerzenia drogi. Pozostawiono drogę publiczną klasy dojazdowej o szerokości 6,0 m. Uwzględniono w zakresie linii zabudowy wynoszącej 4,0 m.

			Ograniczenia linii zabudowy dla długości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy Ziołowej, jak również konieczności pozostawienia wymaganych przez przepisy odległości zewnętrznej krawędzi okna lub drzwi nie mniejszej niż 4 m od granicy działki z drugiej strony znacznie ograniczy prawo własności nieruchomości, skutkujące niemożnością usytuowania budynku mieszkalnego w wybrany przez siebie sposób. Planowane do wykonania poszerzenia ulicy Ziołowej o 2 metry przede wszystkim po stronie wschodniej również dodatkowo pogłębia ograniczenia zabudowy czyniąc możliwym dokonanie inwestycji przy zachowaniu wymogów budowlanych wyłącznie w granicach 8 m. Dodatkowym argumentem przemawiającym za zmianę tej odległości jest także istniejącą zabudowa, która w chwili obecnej jest zlokalizowana przed wyznaczoną w projekcie linią. W obecnie obowiązującym MPZP wartość ta była określania na 4 m.					
3 0.	07.08.2024	***	Składam następujące uwagi do projektu w zakresie dotyczącym działek o numerze ewidencyjnym 557/3 i 557/4 położonych w Starowej Górze przy ul. Centralnej 77 oraz wzdłuż ulicy Ziołowej i tym samym wnoszę o: 1) Zlikwidowanie w opracowywanym projekcie poszerzenia drogi dojazdowej 12KDD o grunt wynikający z działek 557/3 i 557/4 oraz pozostawienie ww. drogi jako ciągu pieszo-jezdnego w dotychczasowej szerokości 4 m; 2) Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w mniejszej odległości od linii rozgraniczającej ulicę Ziołową, np. 4 m; 3) Zmianę wyznaczonej powierzchni minimalnej działki dla obszaru oznaczonego jako 18MN na adekwatną do istniejącego podziału działek na wskazanym obszarze pomiędzy ulicami Ziołową i Warzywną. Uzasadnienie: 1) Działki o nr 557/3 i 557/4 są moją własnością. Na początkowym odcinku ul. Ziołowej zlokalizowana została przed ogrodzeniem skrzynka z podłączeniem instalacji gazowej. Przesunięcie granicy ulicy spowoduje ryzyko uderzenia w nią	Teren 12 KDD, dz. nr 557/3 i 557/4	12KDD	+/-	+/-	Nie uwzględniono w zakresie likwidacji poszerzenia drogi. Pozostawiono drogę publiczną klasy dojazdowej o szerokości 6,0 m. Uwzględniono w zakresie linii zabudowy wynoszącej 4,0 m. Zmniejszono minimalną powierzchnię działki budowlanej do 750 m².

		skręcających w ul. Ziołową samochodów, co może prowadzić do wycieku gazu. Na całej długości planowanego poszerzenia ulicy Ziołowej znajduje się ogrodzenie nieruchomości, w tym częściowo ogrodzenie klinkierowe, częściowo murowane, a na pozostałej długości ogrodzenie siatkowe na podmurówce. Nie bez znaczenia jest również fakt wieloletnich nasadzeń roślinności wzdłuż ogrodzenia. Projektowane poszerzenie ulic nie dotyczyło wszystkich ulic w MPZP Starowej Góry do wymaganej szerokości, lecz tylko wybranych - nawet bez uwzględniania obciążenia danej ulicy ruchem pieszym lub kołowym z uwagi na liczebność jej mieszkańców. Poszerzenie ulicy Ziołowej występuje głównie po stronie wschodniej - odbywa się kosztem niemal wyłącznie jednej rodziny będącej właścicielem nieruchomości na prawie całej długości ulicy - jest niewspółmierne w stosunku do innych osób z niej korzystających. Dokonując ingerencji w strefę prywatnych interesów właścicieli nieruchomości gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności. Poszerzenie ulicy Ziołowej kosztem działek nr 557/3 i 557/4 nie jest w żaden sposób uzasadnione i narusza zasady proporcjonalności, a zatem nie powinno pozostać w projektowanym MPZP. 2) Działki położone wzdłuż ulicy Ziołowej po stronie wschodniej posiadają około 20 m szerokości. Ograniczenia linii zabudowy dla długości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy Ziołowej, jak również konieczności pozostawienia wymaganych przez przepisy odległości zewnętrznej krawędzi okna lub drzwi nie mniejszej niż 4 m od granicy działki z drugiej strony znacznie ograniczy prawo własności nieruchomości, skutkujące niemożnością usytuowania budynku mieszkalnego w wybrany przez siebie sposób. Planowane do wykonania poszerzenia ulicy Ziołowej o 2 metry przede wszystkim po stronie wschodniej również dodatkowo pogłębia ograniczenia zabudowy czyniąc możliwym dokonanie inwestycji przy zachowaniu wymogów budowlanych wyłącznie w granicach 8 m. Dodatkowym argumentem					
--	--	---	--	--	--	--	--

			przemawiającym za zmianę tej odległości jest także istniejącą zabudowa, która w chwili obecnej jest zlokalizowany przed wyznaczoną w projekcie linią. W obecnie obowiązującym MPZP wartość ta była określona na 4 m. Na wskazanym obszarze znajdują się działki o niższym obszarze niż ustalona dla terenu oznaczonego symbolem 18MN powierzchnia 800m². Z uwagi na powyższe proponuję ustalenie wyznaczonej wartości minimalnej działki dla obszaru oznaczonego jako 18MN na wartość adekwatną do podziału działek na ww. obszarze jako 750m².					
3 1.	08.08.2024	***	Kwestionuję ustalenia przyjęte w projekcie MPZP dla terenów oznaczonych MN Żądam podtrzymane przeznaczenia podstawowego tak jak było w poprzednim planie tzn. MPZP z 2004 roku Starowa Góra południe XXVII/237/2004 przewiduje takie postanowienia w §3 pkt 7), cyt.: „Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o: (...) 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach lub zespołach działek w danym terenie.” Nie zgadzamy się na zmianę procentowego przeznaczenia. Żądamy jasnego zapisania przeznaczenia podstawowego wraz z %. Plan musi być klarowny i jednoznaczny. Niezrealizowanie powyższego zapisu skutkować będzie traktowaniem funkcji usługowej i funkcji mieszkaniowej praktycznie na równi (51% do 49%), co jest niedopuszczalne.	Teren 39MN	39MN	+/-	+/-	Zapis o dopuszczeniu usług zmieniono na „dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość,

								w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym przepisy odrębne stanowią o ograniczeniu lokalizowania usług na terenie objętym planem miejscowym i dlatego nie zawarto dodatkowych zapisów w treści plany miejscowego mówiących o ograniczeniu lokalizowania usług.
3 2.	08.08.2024	***	Kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie MPZP odnośnie usług i wnoszę o sprecyzowanie rodzaju usług dopuszczalnych na terenach objętych projektem, szczególnie oznaczonych symbolami MN. Wnoszę o zapis definicji usług na terenach oznaczonych MN: „usługi towarzyszące (bytowe) nie zakłcające funkcji mieszkaniowej obszaru (podobnie jak w aktualnie obowiązującym MPZP dla Starowa Góra południe XXVII/237/2004), niewykraczające swoim oddziaływaniem poza budynek, w którym są prowadzone (np. handel detaliczny artykułami pierwszej potrzeby, odzieżą i obuwiem, biurokracja, opieka zdrowotna, usługi bankowe, finansowe, ubezpieczeniowe, prawne, krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne itp.) Uzasadnienie: Brak ograniczeń dotyczących charakteru usług spowoduje lawinowy przyrost usług wszelkiego rodzaju w tym również usług uciążliwych dla mieszkańców, niekorespondujących z zabudową mieszkalną jednorodziną i charakterem obszarów MN. Usługi nie mogą wchodzić w konflikt lub kolidować z funkcją podstawową. Ustalenia w projekcie MPZP wydają się być sprzeczne z zapisami zawartymi w Studium Uwarunkowań – usługi towarzyszące str. 236, 237 Studium)	Teren 39MN	39MN	+/-	+/-	Zapis o dopuszczeniu usług zmieniono na „dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ustalona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie

								bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym przepisy odrębne stanowią o ograniczeniu lokalizowania usług na terenie objętym planem miejscowym i dlatego nie zawarto dodatkowych zapisów w treści plany miejscowego mówiących o ograniczeniu lokalizowania usług.
3 3.	08.08.2024	***	Kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie MPZP – brak zakazu ze Studium. Należy uwzględnić zapisy ogólnie dla całego terenu objętego projektem planu: Zakaz: -Lokalizacji funkcji produkcyjnych, baz i składów -Lokalizacji hipermarketów -Lokalizacji stacji benzynowych i myjni samochodowych To ustalenia dla MPZP obecne w Studium Uwarunkowań Przestrzennych gminy Rzgów (str. 236, 237) dla obszaru, każdego przeznaczenia terenu! Projekt planu poprzez niestawienie żadnych ograniczeń, co do działalności gospodarczej zdaje się być sprzeczny z powyższymi zapisami Studium.	Teren 39MN	39MN	+/-	+/-	Zapis o dopuszczeniu usług zmieniono na „dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Lokalizowanie usług dopuszczane jest jedynie zgodnie z Prawem

							budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym przepisy odrębne stanowią o ograniczeniu lokalizowania usług na terenie objętym planem miejscowym i dlatego nie zawarto dodatkowych zapisów w treści plany miejscowego mówiących o ograniczeniu lokalizowania usług.
3 4.	08.08.2024	***	Wnoszę o uzupełnienie zapisu w terenach oznaczonych MN §15 pkt. 3 i §16 pkt. 3 brzmi: pkt. 3) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu Żądam sprecyzowania: Pkt. 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych oraz dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu Nawet na terenach U w projekcie planu są wyszczególnione rodzaje dopuszczalnej zabudowy. Najprawdopodobniej jest to niedopatrzenie, które może skutkować dramatycznymi konsekwencjami w postaci budowy wszelkiego rodzaju obiektów, w tym do 20 m (co jest w zapisie ogólnym projektowanego MPZP dla całego terenu §8 lit c – jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 20 m). Jest to absurd na terenie MN.	Teren 39MN	39MN	-	Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przez zabudowę jednorodziną należy rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. W związku z powyższym możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych wynika z przepisów odrębnych i nie ma potrzeby wprowadzania zapisów ich dopuszczających.
3	08.08.2024	***	Kwestionuje ustalenia zawarte w projekcie MPZP Rozdział 2 Ustalenia dla całego obszaru – brzmi	Teren 39MN	39MN	-	

5.			§12 pkt 7 c – „dopuszczanie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW...” Konieczne wprowadzenie zapisu: „Na terenach oznaczonych MN ograniczenie mocy urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy pomiędzy 15-30 kW” Studium uwarunkowań (uchwała Nr LXV/642/2023 z dnia 30.08.2023 r.) – str. 311. Zgodnie z nimi Studium ustala możliwość lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW na terenach: -Przemysłowo-usługowych, -usługowych, -usługowo-mieszkaniowych, -rolnych, jako strefy lokalizacji farm fotowoltaicznych lub jako strefy buforowej przy drogach albo w sąsiedztwie z inną zabudową oraz na budynkach, elementach architektury lub materiałach pokrywających dach, jako elementy zabudowy kubaturowej”. Z powyższych zapisów wynika, że nie ma w Studium zezwolenia na lokalizację takiej inwestycji na terenach mieszkaniowych.					
3 6.	08.08.2024	***	Kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie MPZP – brak zakazu ze Studium. Należy uwzględnić zapisy ogólnie dla całego terenu objętego projektem planu: Zakaz: -Lokalizacji funkcji produkcyjnych, baz i składów -Lokalizacji hipermarketów -Lokalizacji stacji benzynowych i myjni samochodowych To ustalenia dla MPZP obecne w Studium Uwarunkowań Przestrzennych gminy Rzgów (str. 236, 237) dla obszaru, każdego przeznaczenia terenu! Projekt planu poprzez niestawienie żadnych ograniczeń, co do działalności gospodarczej zdaje się być sprzeczny z powyższymi zapisami Studium.	Teren 39MN	39MN	+/-	+/-	Zapis o dopuszczeniu usług zmieniono na „dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako

							jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym przepisy odrębne stanowią o ograniczeniu lokalizowania usług na terenie objętym planem miejscowym i dlatego nie zawarto dodatkowych zapisów w treści plany miejscowego mówiących o ograniczeniu lokalizowania usług.
3 7.	08.08.2024	***	Kwestionuje ustalenia zawarte w projekcie MPZP Rozdział 2 Ustalenia dla całego obszaru – brzmi §12 pkt 7 c – „dopuszczanie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kw...” Konieczne wprowadzenie zapisu: „Na terenach oznaczonych MN ograniczenie mocy urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy pomiędzy 15-30 kW” Studium uwarunkowań (uchwała Nr LXV/642/2023 z dnia 30.08.2023 r.) – str. 311. Zgodnie z nimi	Teren 39MN	39MN	-	

			Studium ustala możliwość lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW na terenach: -Przemysłowo-usługowych, -usługowych, -usługowo-mieszkaniowych, -rolnych, jako strefy lokalizacji farm fotowoltaicznych lub jako strefy buforowej przy drogach albo w sąsiedztwie z inną zabudową oraz na budynkach, elementach architektury lub materiałach pokrywających dach, jako elementy zabudowy kubaturowej”. Z powyższych zapisów wynika, że nie ma w Studium zezwolenia na lokalizację takiej inwestycji na terenach mieszkaniowych.					
3 8.	08.08.2024	***	Wnoszę o uzupełnienie zapisu w terenach oznaczonych MN §15 pkt. 3 i §16 pkt. 3 brzmi: pkt. 3) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu Żądam sprecyzowania: Pkt. 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych oraz dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu Nawet na terenach U w projekcie planu są wyszczególnione rodzaje dopuszczalnej zabudowy. Najprawdopodobniej jest to niedopatrzenie, które może skutkować dramatycznymi konsekwencjami w postaci budowy wszelkiego rodzaju obiektów, w tym do 20 m (co jest w zapisie ogólnym projektowanego MPZP dla całego terenu §8 lit c – jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 20 m). Jest to absurd na terenie MN.	Teren 39MN	39MN	-		Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przez zabudowę jednorodzinną należy rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. W związku z powyższym możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych wynika z przepisów odrębnych i nie ma potrzeby wprowadzania zapisów ich dopuszczających.
3 9.	08.08.2024	***	Kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie MPZP odnośnie usług i wnoszę o sprecyzowanie rodzaju usług dopuszczalnych na terenach objętych projektem, szczególnie oznaczonych symbolami MN. Wnoszę o zapis definicji usług na terenach oznaczonych MN: „usługi towarzyszące (bytowe) nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru (podobnie jak w aktualnie obowiązującym MPZP dla Starowa Góra południe XXVII/237/2004),	Teren 39MN	39MN	+/-	+/-	Zapis o dopuszczeniu usług zmieniono na „dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalona jest zabudowa mieszkaniowa

			niewykraczające swoim oddziaływaniem poza budynek, w którym są prowadzone (np. handel detaliczny artykułami pierwszej potrzeby, odzieżą i obuwiem, biurokracja, opieka zdrowotna, usługi bankowe, finansowe, ubezpieczeniowe, prawne, krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne itp.) Uzasadnienie: Brak ograniczeń dotyczących charakteru usług spowoduje lawinowy przyrost usług wszelkiego rodzaju w tym również usług uciążliwych dla mieszkańców, niekorespondujących z zabudową mieszkalną jednorodziną i charakterem obszarów MN. Usługi nie mogą wchodzić w konflikt lub kolidować z funkcją podstawową. Ustalenia w projekcie MZPZ wydają się być sprzeczne z zapisami zawartymi w Studium Uwarunkowań – usługi towarzyszące str. 236, 237 Studium)				jednorodzinna, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym przepisy odrębne stanowią o ograniczeniu lokalizowania usług na terenie objętym planem miejscowym i dlatego nie zawarto dodatkowych zapisów w treści plany miejscowego mówiących o ograniczeniu lokalizowania usług.	
40.	08.08.2024	***	Kwestionuję ustalenia przyjęte w projekcie MPZP dla terenów oznaczonych MN Żądam podtrzymane przeznaczenia podstawowego tak jak było w poprzednim planie tzn. MPZP z 2004 roku Starowa Góra południe XXVII/237/2004 przewiduje takie postanowienia w §3 pkt 7), cyt.:	Teren 39MN	39MN	+/-	+/-	Zapis o dopuszczeniu usług zmieniono na „dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”.

			„Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o: (...) 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach lub zespołach działek w danym terenie.” Nie zgadzamy się na zmianę procentowego przeznaczenia. Żądamy jasnego zapisania przeznaczenia podstawowego wraz z %. Plan musi być klarowny i jednoznaczny. Niezrealizowanie powyższego zapisu skutkować będzie traktowaniem funkcji usługowej i funkcji mieszkaniowej praktycznie na równi (51% do 49%), co jest niedopuszczalne.					Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym przepisy odrębne stanowią o ograniczeniu lokalizowania usług na terenie objętym planem miejscowym i dlatego nie zawarto dodatkowych zapisów w treści plany miejscowego mówiących o ograniczeniu lokalizowania usług.
4 1.	08.08.2024	***	Bardzo proszę o uzupełnienie projektu MPZP Starowa Góra Pd-Wsch o następujące informacje:	Obszar objęty planem		+/-	+/-	Projekt planu ustalał już dopuszczenie przebudowy lub skanalizowania rowów oznaczonych

			1) Rowy melioracyjne zakryte/odkryte do zachowania, z wyłączeniem odcinków które mogą być zakryte pod projektowane drogi dojazdowe/ciągi pieszo jezdne/ projektowane drogi wewnętrzne, przy zachowaniu ich przepustowości w taki sposób, aby przepusty nie stanowiły przeszkody dla magazynowanej/odpływającej wody. 2) Rowy melioracyjne pełniące funkcje strategiczne w magazynowaniu wód opadowych jak np. rów przy ul. Kanałowej - do zachowania, jako rów odkryty o wzmocnionych skarpach z płyt betonowych ażurowych, podnoszących retencyjność wody opadowej, nieblokujących odpływów wód z istniejących, lub wybudowanych urządzeń drenarskich. 3) Wszelkie ingerencje budowlane powinny być przeprowadzone zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym oraz ze sztuką budowlaną. 4) Przy realizacji inwestycji budowlanych w razie natrafienia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy ją naprawić lub przebudować w sposób zapewniający jej prawidłowe działanie. Uzasadnienie: Starowa Góra to teren podmokły, ochrona istniejących rowów melioracyjnych oraz istniejącej sieci drenarskiej powinna stanowić priorytet w MPZP, dla naszego terenu. Niestety w projekcie MPZP nie znalazłam odniesienia do wyżej wspomnianych. MPZP z 2002 i 2004 roku uwzględniały wysoką wagę melioracji na naszym terenie.				na rysunku planu symbolem graficznym w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego. Ponadto dodano obowiązek zachowania rowów oznaczonych na rysunku plany symbolem graficznym i ochrony sieci drenarskiej.
4 2.	08.08.2024	***	Oznaczenie terenu nieruchomości w projekcie planu oraz sposób jego przeznaczenie – 4KDD – droga publiczna klasy dojazdowej. Proponowany sposób zagospodarowania - KPJ – ciąg pieszo-jezdny. Uzasadnienie: Stan faktyczny zawarty w projekcie planu różni się od stanu rzeczywistego. Z treści projektu planu wynika, że ul. Gerbery oznaczona na planie symbolem 4KDD ma szerokość 6 m, co jest sprzeczne ze stanem aktualnym. Obecnie szerokość ul. Gerbery wynosi około 4 m. Oznacza to, że zgodnie z projektem planu zagospodarowania przestrzennego ul. Gerbery miała zostać docelowo	Dz. nr 513, 511/3 i 517/2	4KDD, 5KDD, 1KDL	-	Pozostawiono drogę publiczną klasy dojazdowej.

			poszerzona kosztem działek osób zamieszkujących tą ulicę. Zapropomowane rozwiązanie umożliwiłoby lokację drogi w granicach już istniejących działek bez konieczności wykupu terenu od mieszkańców. Proponowane rozwiązanie dla ul. Gerbery zostało uwzględnione dla innych ulic tj. dla ul. Konwaliowej i ul. Krokusowej. Jest to rozwiązanie korzystne zarówno dla gminy jak i dla mieszkańców ul. Gerbery.					
4 3.	08.08.2024	***	1) Oznaczenie terenu nieruchomości w projekcie planu oraz sposób jego przeznaczenie – 4KDD – droga publiczna klasy dojazdowej. Proponowany sposób zagospodarowania - KPJ – ciąg pieszo-jezdny. Uzasadnienie: Stan faktyczny zawarty w projekcie planu różni się od stanu rzeczywistego. Z treści projektu planu wynika, że ul. Gerbery oznaczona na planie symbolem 4KDD ma szerokość 6 m, co jest sprzeczne ze stanem aktualnym. Obecnie szerokość ul. Gerbery wynosi około 4 m. Oznacza to, że zgodnie z projektem planu zagospodarowania przestrzennego ul. Gerbery miała zostać docelowo poszerzona kosztem działek osób zamieszkujących tą ulicę. Zapropomowane rozwiązanie umożliwiłoby lokację drogi w granicach już istniejących działek bez konieczności wykupu terenu od mieszkańców. Proponowane rozwiązanie dla ul. Gerbery zostało uwzględnione dla innych ulic tj. dla ul. Konwaliowej i ul. Krokusowej. Jest to rozwiązanie korzystne zarówno dla gminy jak i dla mieszkańców ul. Gerbery. 2) Wnoszę o pozostawienie ze starego planu zapisu o przeznaczeniu podstawowym uwzględniającym określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach lub zespołach działek w danym terenie. Uzasadnienie: Nowy projekt nie określa szczegółowo tego zapisu, w związku z tym będą stosowane przepisy ogólne, które wyznaczają podział 50/50. Teren Starowej	1) Dz. nr 513, 511/3 i 517/2 Obszar objęty planem	4KDD, 5KDD, 1KDL	+/-	+/-	1) Uwzględniono. Pozostawiono drogę publiczną klasy dojazdowej. 2) Zapis o dopuszczeniu usług zmieniono na „dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość,

			Góry jest miejscem spokojnym, przeznaczonym głównie na budownictwo mieszkaniowe, zmiana tych proporcji może zaburzyć spokój i komfort mieszkańców.					w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym przepisy odrębne stanowią o ograniczeniu lokalizowania usług na terenie objętym planem miejscowym i dlatego nie zawarto dodatkowych zapisów w treści plany miejscowego mówiących o ograniczeniu lokalizowania usług.
4 4.	08.08.2024	***	Oznaczenie terenu nieruchomości w projekcie planu oraz sposób jego przeznaczenie – 4KDD – droga publiczna klasy dojazdowej. Proponowany sposób zagospodarowania - KPJ – ciąg pieszo-jezdny. Uzasadnienie: Stan faktyczny zawarty w projekcie planu różni się od stanu rzeczywistego. Z treści projektu planu wynika, że ul. Gerbery oznaczona na planie symbolem 4KDD ma szerokość 6 m, co jest sprzeczne ze stanem aktualnym. Obecnie szerokość ul. Gerbery wynosi około 4 m. Oznacza to, że zgodnie z projektem planu zagospodarowania przestrzennego ul. Gerbery miała zostać docelowo poszerzona kosztem działek osób zamieszkujących tą ulicę. W naszym przypadku będzie to naruszenie granic istniejącego budynku, który obecnie znajduje się bardzo blisko istniejącej ulicy. Zaproponowane rozwiązanie umożliwiłoby lokację drogi w granicach już istniejących działek bez konieczności wykupu terenu od mieszkańców. Proponowane rozwiązanie dla ul. Gerbery zostało uwzględnione dla innych ulic tj. dla ul. Konwaliowej i ul. Krokusowej. Jest to rozwiązanie korzystne zarówno dla gminy jak i dla mieszkańców ul. Gerbery.	Dz. nr 513, 511/3 i 517/2	4KDD, 5KDD, 1KDL		-	Pozostawiono drogę publiczną klasy dojazdowej.
4 5.	08.08.2024	***	1) uzupełnienie zapisu podstawowej funkcji terenu zapis „..... a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach lub w zespołach	Obszar objęty planem		+/-	+/-	1) Zapis o dopuszczeniu usług zmieniono na „dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”.

			działek w danym terenie. (Tak jak w obecnym MPZP Starowa Góra południe) 2) uzupełnianie zapisów dla terenu MN o zapis „dopuszczenie budynków gospodarczych i garaży” 3) zmianę zapisu o dopuszczania usług w terenach oznaczonych MN na „dopuszczenia usług tylko w budynku mieszkalnym, max na 30% jego powierzchni użytkowej” 4) uzupełnienie na terenach MN w budynkach możliwości dachów dwuspadowych 5) dla terenów MN zmianę zapisu o powierzchni biologicznie czynnej na 60% 6) uzgodnienia dla całego terenu jednolitej wielkości min. powierzchni działek 600 m² 7) w terenach MN ograniczenie Kw fotowoltaiki Każdą z tych uwag proszę rozpatrzyć osobno.				Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym przepisy odrębne stanowią o ograniczeniu lokalizowania usług na terenie objętym planem miejscowym i dlatego nie zawarto dodatkowych zapisów w treści plany miejscowego mówiących o ograniczeniu lokalizowania usług.
--	--	--	--	--	--	--	---

							2) Nie uwzględniono. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przez zabudowę jednorodzinną należy rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. W związku z powyższym możliwość lokalizowania budynków gospodarczym i garażowych wynika z przepisów odrębnych i nie ma potrzeby wprowadzania zapisów ich dopuszczających. 3) Zapis o dopuszczeniu usług zmieniono na „dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”. 4) Nie uwzględniono. Zgodnie z § 4 ust. 2 uchwały planu miejscowego przez dach wielospadowy należy rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12 stopni. W związku z powyższym nie ma konieczności wprowadzania zapisu dopuszczającego dachy dwuspadowe. 5) Nie uwzględniono. Przyjęto parametry dopuszczone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów. 6) Nie uwzględniono zmniejszenia
--	--	--	--	--	--	--	--

								wielkości działek budowlanych dla całego obszaru planu.
								7) Nie uwzględniono.
4 6.	08.08.2024	***	Składam następujące uwagi w zakresie działek o numerach: 571/4 i 568/5. Wnoszę o wyznaczanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w mniejszej odległości od linii rozgraniczającej ulicy Kwiatowej, np. 3 metry. Dodatkowym argumentem przemawiającym za zmianą tej odległości jest istniejącą już zabudowa, która jest w chwili obecnie zlokalizowana poza wyznaczoną linię nieprzekraczalną zabudowy.	Dz. nr 571/4 i 568/5.	20MN	+/-	+/-	Wyznaczono linię zabudowy w odległości 4,0 m.
4 7.	08.08.2024	***	Jako właścicielka działki 626/1 i 626/2 przy ul. Centralnej 151A, zgłaszam następujące uwagi: 1) Zgodnie z §15 projektu MPZP „dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN (...) 40MN ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej; 2) dopuszczenie usług realizowanych w budynku o przeznaczeniu podstawowym lub wolno stojącym Projekt MPZP w żadnym miejscu nie precyzuje jakiego rodzaju usługi są dopuszczalne terenach oznaczonych symbolami MN, a nawet dopuszcza wolno stojące budynki usługowe. Brak jest w tym zakresie definicji, która określiłaby jakiegokolwiek granice dla rodzaju lub charakteru prowadzonych na tym obszarze usług. Powyższe oznacza, że prowadzenie usług na tym obszarze nie będzie doznawały żadnych ograniczeń. Uważam, że w §15 ust. 2 projekt należy sprecyzować charakter dopuszczalnych na ten obszarze usług jako nieuciążliwe usługi towarzyszące (bytowe) niezakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru (podobnie jak w aktualnie obowiązującym MPZP), niewykraczające swoim oddziaływaniem poza budynek mieszkalny, w którym są prowadzone, a dodatkowo wymienić rodzaje tych usług. 2) W projekcie dla obszaru MN brak jest zapisów wprowadzających procentowe ograniczenie powierzchni, na której prowadzone mogą być usługi w stosunku do powierzchni użytkowej budynku.	Dz. nr 626/1 i 626/2	39MN	+/-	+/-	Częściowo uwzględniono w zakresie dopuszczenia usług. Zapis o dopuszczeniu usług zmieniono na „dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ustalona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub

		MPZP z 2004 roku przewiduje takie postanowienia w §3 pkt 7), cyt.: „Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o: (...) 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach lub zespołach działek w danym terenie.” Uważam, że w słowniku pojęć MPZP należy sprecyzować definicję przeznaczenia podstawowego z uwzględnieniem koncepcji nie większa niż 30% dla usług w powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce. 3)W projekcie MPZP brak jest zapisów przewidujących wymagania co do wyglądu budynków pozostałych budynków na działce. Regulowana wyłącznie warunki odnośnie wysokości budynków i ukształtowania połąci dachowych. Brak jest postanowień, które nakazywałyby zharmonizowanie budynków z budynkiem mieszkalnym pod względem materiału i elewacji. Tak aby budynki stanowiły jedność architektoniczną. Uważam, że rozwiązaniem byłoby wprowadzenie do MPZP zapisów podobnych jak w MPZP z 2004 roku, jak np. „Plan ustala dla nowej zabudowy generalnej zasady lokalizowania pomieszczeń gospodarczych usługowych i garaży w bryle budynku mieszkalnego.” Plan dopuszczać może budowę budynku gospodarczego lub garażu wolnostojącego pod warunkiem, że zostaną wykonane z tego samego materiału co budynek mieszkalny z dachami o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci. W dalszej kolejności winny być określone wymagania szczegółowe dla wszystkich budynków usytuowanych na tej samej działce np.: pokrycie dachowe budynków powinna być wykonana z materiałów jednorodnych kolorystycznych dla wszystkich budynków zorganizowanych na				grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielnią całość, w którym dopuszcza się wydzielanie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym przepisy odrębne stanowią o ograniczeniu lokalizowania usług na terenie objętym planem miejscowym i dlatego nie zawarto dodatkowych zapisów w treści plany miejscowego mówiących o ograniczeniu lokalizowania usług. Nie uwzględniono w pozostałych zakresie.
--	--	---	--	--	--	---

			poszczególnych działkach budowlanych itp. 4)W treści projektu MPZP brak jest postanowień wprowadzających zakazy i ograniczenia co do rodzajów obiektów które mogą być zlokalizowane na terenach MN. Uważam, że powinien być zapis np.: w granicach terenów MN obowiązuje zakaz wznoszenia: - tymczasowych obiektów budowlanych, - zakaz lokalizacji składów i magazynów 5)W projekcie MPZP przewidziano dopuszczalne indywidualnych systemów pozyskiwania energii w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Zapis znajduje się w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem co oznacza, że jest on jednolity dla całego terenu bez rozróżnienia pomiędzy obszarami MN, MNU czy U - dopuszczalna moc instalacji fotowoltaicznej jest taka sama dla terenów mieszkaniowych jak dla innych. Na terenach oznaczonych MN winno być wprowadzone ograniczenie mocy urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy pomiędzy 15-30 kW					
4 8.	08.08.2024	***	Kwestionuję ustalenia przyjęte w projekcie MPZP – brak zakazów ze Studium. Należy uwzględnić zapisy ogólnie dla całego terenu objętego projektem planu: Zakaz: -Lokalizacji funkcji produkcyjnych, baz i składów -Lokalizacji hipermarketów -Lokalizacji stacji benzynowych i myjni samochodowych To ustalenia dla MPZP obecne w Studium Uwarunkowań Przestrzennych gminy Rzgów (str. 236, 237) dla obszaru, każdego przeznaczenia terenu. Projekt planu poprzez niestawianie żadnych ograniczeń, co do działalności gospodarczej, zdaje się być sprzeczny z powyższymi zapisami Studium.	Tereny 39MN i 40MN	39MN i 40MN	+/-	+/-	Zapis o dopuszczeniu usług zmieniono na „dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami

								garażowymi i gospodarczymi. Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym przepisy odrębne stanowią o ograniczeniu lokalizowania usług na terenie objętym planem miejscowym i dlatego nie zawarto dodatkowych zapisów w treści plany miejscowego mówiących o ograniczeniu lokalizowania usług.
4 9.	08.08.2024	***	Kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie MPZP odnośnie usług i wnoszę o sprecyzowanie rodzaju usług dopuszczalnych na terenach objętych projektem, szczególnie oznaczonych symbolami MN. Wnoszę o zapis definicji usług na terenach oznaczonych MN: „usługi towarzyszące (bytowe) nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru (podobnie jak w aktualnie obowiązującym MPZP dla Starowa Góra południe XXVII/237/2004), niewykraczające swoim oddziaływaniem poza budynek, w którym są prowadzone (np. handel detaliczny artykułami pierwszej potrzeby, odzieżą i obuwiem, biurokracja, opieka zdrowotna, usługi bankowe, finansowe, ubezpieczeniowe, prawne, krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne itp.) Uzasadnienie:	Tereny 39MN i 40MN	39MN i 40MN	+/-	+/-	Zapis o dopuszczeniu usług zmieniono na „dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ustalona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich

			Brak ograniczeń dotyczących charakteru usług spowoduje lawinowy przyrost usług wszelkiego rodzaju w tym również usług uciążliwych dla mieszkańców, niekorespondujących z zabudową mieszkalną jednorodzinną i charakterem obszarów MN. Usługi nie mogą wchodzić w konflikt lub kolidować z funkcją podstawową. Ustalenia w projekcie MZPZ wydają się być sprzeczne z zapisami zawartymi w Studium Uwarunkowań – usługi towarzyszące str. 236, 237 Studium)				usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym przepisy odrębne stanowią o ograniczeniu lokalizowania usług na terenie objętym planem miejscowym i dlatego nie zawarto dodatkowych zapisów w treści plany miejscowego mówiących o ograniczeniu lokalizowania usług.
50.	08.08.2024	***	Kwestionuje ustalenia zawarte w projekcie MPZP Rozdział 2 Ustalenia dla całego obszaru – brzmi §12 pkt 7 c – „dopuszczanie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kw...” Konieczne wprowadzenie zapisu: „Na terenach oznaczonych MN ograniczenie mocy urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy pomiędzy 15-30 kW” Studium uwarunkowań (uchwała Nr LXV/642/2023	Tereny 39MN i 40MN	39MN i 40MN	-	

			z dnia 30.08.2023 r.) – str. 311. Zgodnie z nimi Studium ustala możliwość lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW na terenach: -Przemysłowo-usługowych, -usługowych, -usługowo-mieszkaniowych, -rolnych, jako strefy lokalizacji farm fotowoltaicznych lub jako strefy buforowej przy drogach albo w sąsiedztwie z inną zabudową oraz na budynkach, elementach architektury lub materiałach pokrywających dach, jako elementy zabudowy kubaturowej”. Z powyższych zapisów wynika, że nie ma w Studium zezwolenia na lokalizację takiej inwestycji na terenach mieszkaniowych.					
5 1.	08.08.2024	***	Wnosimy o uwzględnienie poniższych zmian: 1) prosimy o zapis uwzględniający podział działek – obszar 39MN i 40MN - na wartość nie mniejszą niż 650 m ² 2) ze względu na małą szerokość działek tj. 20 m prosimy o nowy rysunek łopatek do zawracania na sąsiednią szerszą działkę po sąsiedniej stronie ulicy 3) Prosimy o uwzględnienie w planie możliwości przykrycia rowu melioracyjno/odwadniającego w celu możliwości przejazdu przecinającego naszą działkę (629) 4) Prosimy o zaplanowanie ulicy biegnącej od strony Północnej wzdłuż granicy wsi Starowa Góra i ‘pól rzymskich’ do końca działek wsi Starowa Góra zgodnie z ww. granicą. Ulica zapewni dojazd do działek oraz odciąży ul. Jana Pawła Prosimy o uwzględnienie możliwości prowadzenia usług zgodnie z ustawą Prawo budowlane oraz obowiązujący Studium Uwarunkowań Przestrzennych z wyłączeniem uciążliwych, niebezpiecznych itp. podając jak najwięcej wyszczególnień	Tereny 39MN i 40MN, dz. nr 629	39MN i 40MN	+/-	+/-	1) Uwzględniono. Zmniejszono minimalną powierzchnię działki budowlanej do 650 m ² . 2) Zachowano równomierne poszerzenie na obie strony. 3) Projekt planu ustala dopuszczenie przebudowy lub skanalizowania rowów oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego. 4) Nie uwzględniono. 5). Zapis o dopuszczeniu usług zmieniono na „dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”.
5 2.	08.08.2024	***	Wnoszę o uzupełnienie zapisu w terenach oznaczonych MN §15 pkt. 3 i §16 pkt. 3 brzmi: pkt. 3) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu	Tereny 39MN i 40MN	39MN i 40MN		-	Nie uwzględniono. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków

			Prosimy o sprecyzowanie: Pkt. 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych oraz dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu Nawet na terenach U w projekcie planu są wyszczególnione rodzaje dopuszczalnej zabudowy. Najprawdopodobniej jest to niedopatrzenie, które może skutkować dramatycznymi konsekwencjami w postaci budowy wszelkiego rodzaju obiektów, w tym do 20 m (co jest w zapisie ogólnym projektowanego MPZP dla całego terenu §8 lit c – jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 20 m). Jest to absurd na terenie MN.					technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przez zabudowę jednorodzinną należy rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. W związku z powyższym możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych wynika z przepisów odrębnych i nie ma potrzeby wprowadzania zapisów ich dopuszczających.
5 3.	08.08.2024	***	Kwestionuję ustalenia przyjęte w projekcie MPZP dla terenów oznaczonych MN Żądam podtrzymane przeznaczenia podstawowego tak jak było w poprzednim planie tzn. MPZP z 2004 roku Starowa Góra południe XXVII/237/2004 przewiduje takie postanowienia w §3 pkt 7), cyt.: „Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o: (...) 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach lub zespołach działek w danym terenie.” Nie zgadzamy się na zmianę procentowego przeznaczenia. Prosimy o jasne zapisania przeznaczenia podstawowego wraz z %. Plan musi być klarowny i jednoznaczny. Niezrealizowanie powyższego zapisu skutkować będzie traktowaniem funkcji usługowej i funkcji mieszkaniowej praktycznie na równi (51% do 49%), co jest niedopuszczalne.	Tereny 39MN i 40MN	39MN i 40MN	+/-	+/-	Zapis o dopuszczeniu usług zmieniono na „dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu

								potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym przepisy odrębne stanowią o ograniczeniu lokalizowania usług na terenie objętym planem miejscowym i dlatego nie zawarto dodatkowych zapisów w treści plany miejscowego mówiących o ograniczeniu lokalizowania usług.
5 4.	08.08.2024	***	Proszę o zmianę minimalnej powierzchni działki z 1000 na 600 metrów ² w terenie 29MN oraz zmniejszenie linii zabudowy z 6 m na 4 m na działce nr 589/3.	Teren 29MN, dz. nr 589/3	29MN i 30MN	+/-	+/-	Zmniejszono minimalną powierzchnię działki budowlanej do 650 m². Wprowadzono linię zabudowy w odległości 4,0 m
Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 13 lutego 2025 r. do 7 marca 2025 r.								
5 5.	19.02.2025	***	Proszę o przeznaczenie działek od 584/9 do 584/16 w Starowej Górze pod zabudowę mieszkaniową, usługową lub mieszkaniowo-usługową	Dz. nr 584/9, 584/10, 584/11, 584/12, 584/13, 584/14, 584/15, 584/16	34MN, 28MN		-	Uwaga nieuwzględniona, z uwagi na inne uwagi dotyczące ograniczenia funkcji mieszkaniowej na terenach MN do 70%. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek

								wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.
5 6.	21.0.2025	***	Bardzo proszę o uzupełnienie braków w wyrysie do wyłożonego planu (dz. 626/1 – obecnie 25MN, w projektowanym planie 39MN). Na działce 626/1 pominięto budynek gospodarczy. Na wyrysie do obecnie obowiązującego MPZP jest normalnie naniesiony. W załączniku przesyłam ksero mapy zasadniczej.	Dz. nr 626/1	39MN		-	Uwaga do podkładu mapowego, nie możliwa do uwzględniania.
5 7.	26.03.2025	***	W związku z zawiadomieniem o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni niniejszym składam następujące uwagi do ww. projektu w zakresie dotyczącym działek o numerze ewidencyjnym 557/5 i 557/6 położonych w Starowej Górze przy ul. Ziołowej i tym samym wnoszę o zlikwidowanie w opracowywanym projekcie poszerzenia drogi dojazdowej 12KDD o grunt wynikający z działek 557/5 i 557/6 oraz pozostawienie ww. drogi jako ciągu pieszo-jezdnego w dotychczasowej szerokości 4m; W projektowanym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego zaplanowano zmianę kwalifikacji ulicy Ziołowej z istniejącego ciągu pieszego na drogę publiczną klasy dojazdowej wraz z poszerzeniem ulicy Ziołowej do 6 m. Wskazują, że na całej długości planowanego poszerzenia ulicy Ziołowej po stronie wschodniej znajduje się ogrodzenie nieruchomości, w tym częściowo ogrodzenie klinkierowe, częściowo murowane, a na pozostałej długości ogrodzenie siatkowe na podmurówce. Nie bez znaczenia jest również fakt wieloletnich nasadzeń roślinności wzdłuż ogrodzenia.	Dz. nr 557/5 i 557/6	12KDD		-	Zachowano planowane poszerzenie drogi.

			Dla porównania ponownie wskazuję, że przy ogromnych inwestycjach deweloperskich dokonanych przy ulicy Krokusowej i Konwaliowej, gdzie łącznie zlokalizowano kilkanaście nowych budynków pozostawiono szerokość ciągu pieszo jezdni prowadzącego do ulicy Centralnej o szerokości odpowiednio 3,6-3,9 m i 3,4 m. Zatem projektowane poszerzenie ulicy nie dotyczyło wszystkich ulic w MPZP Starowej Góry do wymaganej szerokości, lecz tylko wybranych – nawet bez uwzględnienia obciążenia danej ulicy ruchem pieszym bądź kołowym z uwag na liczebność jej mieszkańców. Nie można również zapomnieć o tym, że działanie takie spowoduje zmniejszeniem wartości rynkowych ww. nieruchomości – co wiązało się będzie z roszczeniem odszkodowania w stosunku do Urzędu Miejskiego w Rzgowie. Jak wskazano w uwagach do poprzedniej propozycji projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego – dokonując ingerencji w strefie prywatnych inwestorów właścicieli nieruchomości gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej, w stosunku do chronionej wartości, ingerencji w strefę praw i wolności jednostki. Ingerencja gminy w prawa właścicielskie jest wyjątkiem od zasady nienaruszalności prawa własności przez władze publiczne. Reasumując, przewidziane zaplanowanie drogi 12KSS poprzez poszerzenie ulicy Ziołowej kosztem działek 557/5 i 557/6 nie jest w żaden sposób uzasadnione i narusza zasadę proporcjonalności, a zatem nie powinno pozostać w projektowanym MPZP. Wnosząc ww. uwagi do przedstawionego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni oświadczam, że nie wyrażam zgodny na poszerzenie ulicy Ziołowej kosztem działek będących moją własnością, tj. 557/5 oraz 557/6.					
5 8.	26.03.2025	***	W związku z zawiadomieniem o ponownych wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania	Dz. nr 568/8 i 571/3	20MN		-	Uwaga o usunięcie trójkąta widoczności. Zachowanie trójkąta widoczności ma

		przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni składamy następującą uwagę do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie działki o numerach ewidencyjnych 568/8 i 571/3 położonej w Starowej Górze przy ulicy Kwiatowej 12. Podtrzymujemy stanowisko o nie wyrażaniu zgody na tak duże ścięcie rogu naszej działki na skrzyżowaniu ulic Kwiatowej i Jana Pawła II. Działka o numerach ewidencyjnych 568/8 i 571/3 stanowi naszą własność. Wyżej wymieniona działka została przez nas zakupiona w 2017 roku wraz z nieruchomości i zgodnie z planami wydanymi przez Starostę Łódzkiego Wschodniego jej powierzchnia wynosi 981 m², a róg działki na skrzyżowaniu ulic Kwiatowej i Jana Pawła II nie jest ścięty. Zwracamy uwagę na prawo do własności i wynikających z tego przepisów. W związku z tym wyżej wymieniony róg działki został przez nas zagospodarowany. Znajduje się tam zbiornik odwadniający dom oraz kilkuletnie nasadzenia. Zniszczenie zbiornik odwadniającego dom, biorąc pod uwagę, że teren jest mokry spowoduje zniszczenie nieruchomości. Pociąga to za sobą niekorzystne skutki związane z pogorszeniem warunków życia jak również utratę wartości domu. Zagospodarowanie tego terenu, jak również zakup działki nieruchomości wiązało się z poniesieniem przez nas kosztów. Jednocześnie biorąc pod uwagę, że według przedstawionego obecnie planu zagospodarowania przestrzennego szerokość ulicy Jana Pawła II na wysokości naszej działki jest najszersza i wynosi 15,5 metra, a szerokość ulicy kwiatowej wynosi 10 metrów. Wymiary te są znacznie większe w porównaniu do innych dróg w Starowej Górze, dlatego też pozbawienie nas tak dużej części działki oraz spowodowanie tym zniszczenia są niezasadne. W naszej ocenie ścięcie rogu w tym miejscu powinno być zdecydowanie mniejsze również z uwagi na infrastrukturę drogową znajdującą się na rogu ulicy Jana Pawła II oraz ulicy Kwiatowej co powinno zostać uwzględnione w planie					na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu drogowego. Ponadto, trójkąt ten wskazany był również w obowiązującym planie miejscowych.
--	--	---	--	--	--	--	---

			zagospodarowania przestrzennego i nie generowanie kolejnych kosztów związanych z przebudową infrastruktury drogowej, a przeznaczenie tych środków na poprawę jakości życia mieszkańców gminy (choćby w naszej okolicy brakuje odpowiedniej nawierzchni drogowej czy kanalizacji).				
5 9.	26.03.2025	***	W związku z ponownym zawiadomieniem o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni niniejszym składam następujące uwagi do ww. projektu w zakresie dotyczącym działek o numerze ewidencyjnym 557/3 i 557/4 położonych w Starowej Górze przy ul. Centralnej 77 oraz wzdłuż ulicy Ziołowej i tym samym wnoszę o zlikwidowanie w opracowywanym projekcie poszerzenia drogi dojazdowej 12KDD o grunt wynikający z działek 557/3 i 557/4 oraz pozostawienie ww. drogi jako ciągu pieszo-jezdnego w dotychczasowej szerokości 4m; W projektowanym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego zaplanowano zmianę kwalifikacji ulicy Ziołowej z istniejącego ciągu pieszego na drogę publiczną klasy dojazdowej wraz z poszerzeniem ulicy Ziołowej do 6 m. Zwracam uwagę, że na początkowym odcinku ulicy Ziołowej zlokalizowana została przed ogrodzeniem klinkierowymi skrzynka z podłączeniem instalacji gazowej. Powyższa lokalizacja była możliwa z uwagi na umiejscowienie skrzynki na terenie własnym nieruchomości wraz z zabezpieczeniem od strony przejeżdżających samochodów, Lecz równoczesnym swobodnym dostępem dla pracowników PGNiG. Przesunięcie granicy ulicy Ziołowej na ww. odcinku nawet o 1 m spowoduje ryzyko uderzenia w nią skręcających w ulicę Ziołową samochodów, a w następstwie powyższego możliwość uszkodzenia instalacji gazowej skutkującej wyciekami gazu. Po raz kolejny zwracam uwagę, że pomimo prostego odcinka drogi na ulicy Centralnej i dość szerokiego pasa drogowego rozgraniczającego ulicę Centralną i	Dz. nr 557/3 i 557/4	12KDD	-	Zachowano planowane poszerzenie drogi.

		ogrodzenie nieruchomości położonej przy zbiegu ulic Centralnej i Ziołowej (działka 557/3) dwukrotnie już miały miejsce kolizje samochodów, w skutkujące uderzeniem w ogrodzenie nieruchomości. Nadmieniam, że na całej długości planowanego poszerzenia ul. Ziołowej od strony wschodniej znajduje się ogrodzenie nieruchomości, w tym częściowo ogrodzenie klinkierowe, częściowo murowane, a na pozostałej długości ogrodzenie siatkowe na podmurówce. Nie bez znaczenia jest również fakt wieloletnich nasadzeń roślinności wzdłuż ogrodzenia. Dla porównania ponownie wskazuję, że przy ogromnych inwestycjach deweloperskich dokonanych przy ulicy Krokusowej i Konwaliowej, gdzie łącznie zlokalizowano kilkanaście nowych budynków mieszkaniach pozostawiono szerokość ciągu pieszo jezdni prowadzącego do ulicy Centralnej o szerokości odpowiednio 3,6-3,9 m i 3,4 m. Zatem projektowane poszerzenie ulic w Starowej Górze nie dotyczyło wszystkich ulic znajdujących się MPZP zwykłą kawę dotyczących południowo-wschodniej części Starowej Góry do wymaganej szerokości, lecz tylko wybranych - nawet bez uwzględnienia obciążenia danej ulicy ruchem pieszym bądź kołowym z uwagi na liczebność jej mieszkańców - jak to ma miejsce w przypadku ulic powyżej wskazanych. Nie można również zapomnieć o tym, że zmniejszenie szerokości działek spowoduje zmniejszenie wartości rynkowych ww. nieruchomości - co wiązało się będzie z roszczeniem odszkodowawczym w stosunku do Urzędu Miejskiego w Rzgowie. Jak wskazano w uwagach do poprzedniej propozycji projektu do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - Dokonując ingerencji w strefę prywatnych interesów właściciele nieruchomości gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej, stosunku do chronionej wartości, ingerencji w strefę praw i wolności jednostki. Ingerencja gminy w prawa właścicielskie jest wyjątkiem od zasady nienaruszalności prawa własności przez władze					
--	--	---	--	--	--	--	--

			publiczne. Reasumując, przewidziane zaplanowanie drogi 12KDD poprzez poszerzenie ulicy Ziołowej kosztem działek 557/5 i 557/6 Nie jest w żaden sposób uzasadniony i narusza zasadę proporcjonalności, a zatem nie powinno pozostać projektowanym MPZP. Wnosząc ww. uwagi do przedstawionego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodniej oświadczam, czy nie wyrażam zgody na poszerzenie ulicy ziołowej kosztem działek będących moją własnością, tj. 557/3 i 557/4.					
6 0.	24.03.2025	***	Jako właściciele działek budowlanych od nr 584/9 do nr 584/16 i od nr 584/18 do nr 584/30 wnosimy o zmianę kategorii ulicy Konwaliowej tj. działki o nr 584/6 oraz jej przedłużenia tj. działka nr 584/7 z drogi wewnętrznej na drogę publiczną. Prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszej prośby.	Działki drogowe nr 584/6 i 584/7	5KDW, 6KDW	+/-	+/-	Uwaga uwzględniona w zakresie zmiany drogi 5KDW na drogę publiczną. Drogę 6KDW pozostawiono drogą wewnętrzną.
6 1.	28.03.2025	***	W związku z zawiadomieniem o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni niniejszym składam uwagi do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie działek 571/4 (ID działki 100610_5.0014.571/4) i 568/5 (Id działki 100610_5.0014.568/5) położonych w Starowej Górze przy ulicy Kwiatowej 4, w tym samym wnoszę o: - zlikwidowanie w opracowanym projekcie drogi dojazdowej 15 KDD, której przeprowadzenie przewidziane jest przez działki 570 i 568/3 i graniczące z działkami 571/4 i 568/5. Wyznaczona droga przebiegać będzie nie więcej niż 1 metr od budynku znajdującego się na działce 571/4, który to budynek jest zamieszkały. Sięgacz w miejscowym planie wchodzi swoimi ustaleniami w istniejący budynek mieszkalny. W powyższym zakresie projekt planu zagospodarowania nie wyjaśnia, dlaczego pod samymi oknami zamieszkałego budynku	Droga 15KDD przy działce nr 571/4 i 568/5	15KDD		-	Nie uwzględniono w zakresie zlikwidowania drogi dojazdowej 15KDD.

			postanowiono zaprojektować drogę z nieokreślonymi warunkami funkcjonalno-technicznymi. Budynek mieszkalny został wyposażony w nową pompę ciepła, która została zainstalowana przy ogrodzeniu od strony planowanej drogi oraz instalację fotowoltaiczną. Przeprowadzenie drogi przy budynku mieszkalnym na działce 571/4 wpłynie na obniżenie jego wartości i może prowadzić do różnych uszkodzeń nieruchomości, w tym wibracji, osuwisk, zanieczyszczeń czy zmian w poziomie wód gruntowych, które mogą wpłynąć na stabilność i stan techniczny budynku.					
6 2.	28.03.2025	***	Jako współwłaściciel działki 626/1 oraz 626/2 (w projekcie 39MN) NIE WYRAŻAM ZGODY NA ZMIANĘ SPOSOBU PRZEZNACZENIA terenu na inne niż obecny, którejkolwiek z działek graniczących z moimi działkami. Proszę o zachowanie przeznaczenia działek sąsiadujących - pod zabudowę jednorodzinną. Przeznaczenie podstawowe, tak jak do tej pory nie mniejszej niż 70% budynków zlokalizowanych na poszczególniej działce lub zespole działek.	Działki graniczące z 626/1 i 626/2	39MN	+/-	+/-	Usunięto zapis „2) dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”, a funkcja usługowa będzie możliwa do zrealizowania jedynie na podstawie Prawa budowlanego. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielanie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu

								użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.
6 3.	28.03.2025	***	Bardzo proszę o modyfikację par. 4 pkt 5 projektu MPZP na następującą treść: przeznaczenie podstawowe- należy przez to rozumieć określone w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach lub zespołach działek na danym terenie. Jest to dobra kontynuacja zapisów obowiązujących obecnie na tym terenie.	-	-	+/-	+/-	Usunięto zapis „2) dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”, a funkcja usługowa będzie możliwa do zrealizowania jedynie na podstawie Prawa budowlanego. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.
6 4.	28.03.2025	***	Bardzo proszę o uzupełnienie § 8 pkt 3 c) o zapis <u>do celów infrastruktury technicznej</u> całość otrzyma brzmienie: Jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do celów infrastruktury technicznej do 20 m	-	-		-	Uwaga nie możliwa do uwzględnienia, z uwagi na określoną definicję obiektu budowlanego (art. 3 Prawa budowlanego) i braku definicji obiektu budowlanego do celów infrastruktury technicznej.
6	28.03.2025	***	Do pisania dla całego terenu zakaz lokalizacji: - tymczasowych obiektów usługowo-handlowych	-	-		-	Uwaga nie możliwa do uwzględnienia ponieważ lokalizacja

5.								tymczasowych obiektów wykracza poza zakres planu miejscowego, w którym jest możliwość określenia jedynie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
6 6.	28.03.2025	***	Bardzo proszę o modyfikację par. 15 pkt 2 MZPZ 2) dopuszczenie lokalizacji funkcji usługi (lokalnej) w budynku mieszkalnym zgodnie z przepisami odrębnymi W słowniku pojęć proszę dodać usługa lokalna - nieuciążliwe usługi z zakresu oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, pielęgnacji urody, kultury, rekreacji i turystyki, agroturystyki, gastronomii, administracji, biuro nowości oraz finansów.	-	-	+/-	+/-	Usunięto zapis „2) dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”, a funkcja usługowa będzie możliwa do zrealizowania jedynie na podstawie Prawa budowlanego. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.
6 7.	28.03.2025	***	Proszę o uwzględnienie zapisów do projektu mpzp Starowa Góra południowy - wschód o następującym brzmieniu: 1) Rozdział 2 §12 pkt 8 „Dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych	-	-	+/-	+/-	Wprowadzono dopuszczenie lokalizacji jedynie mikroinstalacji, które zgodnie z definicją są do mocy 50 kW. Nie wprowadzono zmian dot.

			źródła energii o mocy nieprzekraczalnej 50kW” 2) Rozdział 3 §15 pkt 4 „Maksymalny wskaźnik zabudowy: - 40% powierzchni działki budowlanej. - Udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%. - Wysokość budynków mieszkalnych do 8 metrów. - Wysokość budynków gospodarczych do 5 metrów”.					parametrów zabudowy, z uwagi na parametry ustalone w obow. mpzp.
6 8.	28.03.2025	***	W związku z zawiadomieniem o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni niniejszym składam następujące uwagi do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie działki o numerze ewidencyjnych 570 położonej w Starowej Górze przy ul. Centralnej 93 (identyfikator działki: 100610_5.0014.570) w tym samym wnoszę o: 1. zlikwidowanie w opracowanym projekcie drogi dojazdowej 15KDD przewidzianej na działce nr 570 oraz na działkach nr 568/3 i 567/3 i wyznaczenie drogi dojazdowej wedle propozycji przedstawionej w załączniku do niniejszych uwag, co będzie spójne z obowiązującym na tym terenie ładem przestrzennym i urbanistycznym; Ponadto wnoszę o przyjęcie jako integralną część niniejszych uwag załączoną do niniejszego pisma opinię architekta Piotra Adamczewskiego. Na wstępie wskazać należy, że zarówno treść ponownie wyłożonego projektu uchwały jak i uzasadnieniu do niej poza ogólnym stwierdzeniem, że wpłynęło 80 uwag do poprzedniego projektu planu, rozstrzygnięcie tych uwag ma być zawarte w Załączniku nr 2 do uchwały. Załącznika tego nie udostępniono do publicznego wglądu wraz z projektem planu zagospodarowania, co uniemożliwia jakiegokolwiek odniesienie się od stanowiska organu administracji. Ponadto treść projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni jak i w uzasadnieniu do niej	Dz. nr 570	15KDD	-	Nie uwzględniono w zakresie zlikwidowania drogi dojazdowej 15KDD.	

		zmieniono jedynie szerokość projektowanej drogi 15KDD – w pierwotnym projekcie miała ona wynosić 7,7 m na wjeździe, następnie zwężać się do 6 m, aby na końcu rozszerzyć się do 12 m. Aktualnie przewiduje się, że droga 15KDD na wjeździe będzie miała 5 m, aby następnie rozszerzyć się do 6 m, a na końcu mieć szerokość 12 m. Natomiast w treści projektu uchwały, uzasadnieniu do niej lub w załączniku graficznym próżno szukać jakiegokolwiek uzasadnienia do wprowadzonych zmian, jak również brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia do rozwiązania przyjętego na działce nr 570 oraz na działkach nr 568/3 i 567/3. W poprzednich uwagach przedstawiono również propozycję alternatywnych rozwiązań skomunikowania działek nr 563/2, 563/4, lecz na nowo wyłożonych projektach planu i uzasadnienia do uchwały brak jest jakiegokolwiek rozważania tych rozwiązań. Mając powyższe na względzie, tj. brak jakiegokolwiek uzasadnienia czy też odniesienia się do uwag zgłoszonych do poprzedniego projektu planu, jak i brak jakiegokolwiek uzasadnienia do rozwiązania przewidzianego na działce nr 570 w postaci funkcji 15KDD – powielam poprzednie uwagi uznając je za nadal całkowicie zasadne. Jednocześnie zwracam uwagę na okoliczności stanowiące o naruszeniu władztwa planistycznego, które nie były podnoszone przy poprzednich uwagach oraz naruszenia przysługującego mi prawa własności. UWAGA 1. W § 22 projektu uchwały wskazano dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustalono warunki funkcjonalno-techniczne. Odnosząc się do powyższego paragrafu uchwały wskazać należy, że prawie wszystkie nowoprojektowane drogi to drogi klasy KDW — drogi wewnętrzne. Jedynie teren 12KDD i 15KDD przewidziane zostały pod drogę dojazdową. Zwrócić jednak należy uwagę, że poza terenem działki nr 570 gdzie planowana jest droga dojazdowa 15KDD wszystkie pozostałe					
--	--	---	--	--	--	--	--

		nowoprojektowane drogi przewidziane zostały w układzie północ-południe, co jest zgodne z istniejącym na tych terenach ładem przestrzennym. Tylko droga 15KDD na działce nr 570 została przewidziana w układzie wschód-zachód i bez jakiegokolwiek uzasadnienia dla takiego odstępstwa od ładu przestrzennego. Podkreślenia wymaga, że skoro można zaprojektować drogę KDD jako odchodzącą od ul. Centralnej w relacji północ-południe — vide 12KDD, to projektowanie drogi 15KDD na działce nr 570 w relacji wschód-zachód jest ewidentnym zaprzeczeniem panującego ładu przestrzennego i stanowi o jego naruszeniu. Władztwo planistyczne nie może nosić cech dowolności działania. Natomiast ewentualne odstępstwo od panującego ładu przestrzennego powinno być szczególnie uzasadnione, czego w wyłożonych projektach całkowicie zabrakło. Całkowicie niezrozumiałym jest to, że w uzasadnieniu uchwały poświęca się cały akapit (str. 3) projektowanym drogom wewnętrznym, których układ odpowiada ładowi przestrzennemu, natomiast całkowicie pomija się kwestię drogi 15KDD która stanowi oczywiste odstępstwo od obowiązującego ładu przestrzennego. Już choćby brak uzasadnienia dla projektowanej drogi 15KDD czyni projektowany plan zagospodarowania przestrzennego i treść uchwały, która to uchwała — wadliwymi i naruszającymi obowiązujące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Mając powyższe na względzie, nieprawdziwe jest stwierdzenie na str. 1 uzasadnienia uchwały, gdzie w pkt 1 wskazano, iż cyt. „sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury”. Aktualnie cały ład urbanistyczny na obszarze objętym projektem planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje skomunikowanie działek w relacji północ-południe pomiędzy ul. Centralną i ul. Jana Pawła II. Zaproponowana droga 15KDD jako jedyna w powyższym obszarze przewiduje					
--	--	---	--	--	--	--	--

		skomunikowanie terenów w relacji poprzecznej, co burzy dotychczasowy ład urbanistyczny na tym terenie. Brak jest natomiast jakiegokolwiek uzasadnienia dla tak znaczącego odstępstwa od dotychczasowego układu urbanistycznego i ładu przestrzennego. Autorzy projektu planu zagospodarowania przestrzennego całkowicie pomijają to odstępstwo, również w tabeli w § 22 o czym mowa była powyżej. Tym samym trudno poddać ocenie motywy takiego wyznaczenia drogi 15KDD. Ład przestrzenny będąc zasadą nadrzędną gospodarowania przestrzenią jest jednocześnie kluczowym pojęciem wyznaczającym zakres przedmiotowy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wraz z zasadą zrównoważonego rozwoju stanowi nadrzędny układ odniesienia dla wszelkich czynności podejmowanych na gruncie tej ustawy, w odniesieniu do wszystkich poziomów planowania przestrzennego. W orzecznictwie sądów administracyjnych wyrażono stanowisko, iż pojęcie ładu przestrzennego należy do kategorii klauzul generalnych. Adresatem zachowania ładu przestrzennego są organy władzy publicznej powołane z woli ustawodawcy do wykonywania zadań publicznych w sferze planowania przestrzennego. Z uwagi na fakt, że głównym podmiotem planowania przestrzennego jest gmina, wyposażona w szereg kompetencji władczych, to właśnie ona jest najbardziej obciążona urealnieniem i skonkretyzowaniem tego pojęcia. Opracowując plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni organ nie sprostął powyższym wymaganiom. Bez jakiegokolwiek uzasadnienia postanowiono naruszyć obowiązujący ład przestrzenny i naruszyć granice władztwa planistycznego poprzez zaprojektowanie drogi dojazdowej 15KDD w sposób całkowicie odbiegający od dotychczasowych rozwiązań i istniejącego ładu przestrzennego. Na całym obszarze objętym projektowanym planem komunikacja drogowa odbywa się w relacji północ-południe pomiędzy ulicami Centralną i Jana Pawła					
--	--	---	--	--	--	--	--

		II. Również nowe, duże, inwestycje deweloperskie objęte były powyższą zasadą. Dla przykładu powstała ul. Krokusowa (4KDW), czy planowana ul. Konwaliowa (5KDW) są to nowe drogi przewidziane jako obsługa komunikacyjna nowo zabudowanych terenów a ich wyznaczenie wpisuje się w istniejący ład przestrzenny i ich przebieg wyznaczony jest w relacji północ-południe. Dodatkowo każda z powyższych dróg przewidziana została jako KDW — tereny dróg wewnętrznych. Natomiast bez jakiegokolwiek uzasadnienia, tylko dla skomunikowania dwóch działek o numerach 563/2 i 563/4, wyznaczono drogę 15KDD — tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i w dodatku w relacji wschód-zachód. Podkreślenia wymaga, że w toku konsultacji społecznych obecni autorzy projektu planu zagospodarowania nie potrafili wyjaśnić takiego postępowania wskazując jedynie, że takie otrzymali zlecenie z Gminy. Powstaje zatem pytanie czy plany zagospodarowania przestrzennego ustalane są na podstawie obowiązujących przepisów i zasad ładu przestrzennego czy konkretnych zaleceń wbrew ładowi przestrzennemu? Uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania nie może być nadużywane i niezależnie od legalności jest oceniane także pod kątem ewentualnego przekroczenia tych uprawnień. Wadliwymi ustaleniami planu będą zatem nie tylko te, które naruszają przepisy prawa, ale także te, które będą wynikiem nadużycia przysługujących gminie uprawnień władczych. Nadużycie władztwa planistycznego oceniane jest między innymi przez pryzmat konstytucyjnych praw i wolności oraz dopuszczalności ich ograniczania. Za nadużycie władztwa planistycznego uznaje się nadmierną ingerencję w sferę prawa własności, która nie pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego					
--	--	--	--	--	--	--	--

		konieczne jest takie wyważenie interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, a jednocześnie w jak najmniejszym stopniu naruszać prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. W konsekwencji każda ingerencja w sposób wykonywania prawa własności musi zostać szczegółowo uzasadniona i przeanalizowana. Co więcej, to gmina powinna przedstawić uzasadnienie przyjętych rozwiązań planistycznych, aby możliwa była ocena przyjętego sposobu rozwiązania konfliktu interesów. Takiego uzasadnienia dla funkcji 15KDD całkowicie zabrakło w niniejszej sprawie. Należyte uzasadnienie rozwiązań przyjętych w planie zagospodarowania odgrywa istotną rolę przy ocenie, czy nie doszło do nadużycia władztwa planistycznego. Sądy administracyjne podkreślają, że posunięcia planistyczne gminy, w wyniku których doszło do naruszenia własności, powinny być rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej. <u>Uzasadnienie uchwały powinno zawierać argumentację pozwalającą uznać, że gmina dołożyła należytej staranności w przestrzeganiu zasad obowiązujących przy podejmowaniu działań planistycznych, w tym rozważyła inne warianty zrealizowania zamierzenia planistycznego w ramach przyjętej koncepcji, albo że przyjęte rozwiązanie planistyczne, mimo konieczności dokonania ingerencji w sferę prawa własności, jest jedynym możliwym w danych warunkach.</u> W przedłożonym projekcie uchwały oraz w jej uzasadnieniu brak jest natomiast jakiegokolwiek uzasadnienia dla zastosowania funkcji 15KDD, odejścia od aktualnie obowiązującej dla działki nr 570 funkcji 18KDW. Nie jest wystarczające stwierdzenie, że dane rozwiązanie jest zgodne z prawem. Jeżeli narusza ono prawo własności, konieczne jest dodatkowo wykazanie, że założonych przez gminę celów nie można osiągnąć przy zastosowaniu innych, mniej ingerujących w prawo własności rozwiązań. W orzecznictwie Naczelnego Sądu					
--	--	--	--	--	--	--	--

		Administracyjnego ugruntowane jest zasadne stanowisko, że wprowadzone w ramach planu miejscowego ograniczenia prawa własności muszą być „konieczne” ze względu na wartości wyżej cenione. Organ gminy musi wykazać, że ingerencja w sferę prawa własności pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej „proporcji” do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Konieczne jest takie „wyważenie” ww. interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem (wyrok NSA z 1 VI 2017 r., II OSK 2478/15 — publ. CBOSA). Powyższe dyrektywy mają pełne zastosowanie także do sytuacji wydzielania w obrębie nieruchomości stanowiących własność prywatną terenów o funkcji drogi wewnętrznej. Również w takim przypadku ograniczenie musi być konieczne i pozostawać w odpowiedniej proporcji do celów, jakim ma służyć. W judykaturze zaznacza się, że ustalanie przebiegu dróg wewnętrznych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego powinno być poprzedzone bardzo wnikliwą analizą stanu faktycznego i prawnego, aby do niezbędnego minimum ograniczać sytuacje, w których gmina planuje tego typu drogi na gruntach prywatnych. Chodzi bowiem o to, aby w sposób realny zaspokoić usprawiedliwione potrzeby lokalnej społeczności w zakresie dostępu do drogi publicznej, a taką gwarancję daje jedynie niewątpliwe ustalenie, że realizacja drogi wewnętrznej nie napotka przeszkód niezależnych od gminy (np. spotka się z oporem właścicieli nieruchomości, na których jej przebieg został przewidziany w miejscowym planie) i budowę takiej drogi będzie można przeprowadzić (wyrok NSA z 17 IV 2018 r., II OSK 1410/16 — publ. CBOSA). Reasumując, w treści wyłożonego projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starawa Góra rejon południowo-wschodni tego rodzaju wnikliwej analizy nie przeprowadzono. W rezultacie rozwiązanie polegające na					
--	--	--	--	--	--	--	--

		przeznaczeniu części działki nr 570 na cele drogi dojazdowej nie może być postrzegane jako „konieczne” do realizacji celu publicznego, a zarazem realizujące postulat możliwie najmniejszej uciążliwości dla prawa własności prywatnej. Przed wszystkim analiza projektu planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje jednoznacznie, że <u>droga 15KDD w istocie służyć ma wyłącznie realizacji interesu indywidualnego, a nie interesu publicznego. Stanowi ona bowiem rozwiązanie komunikacyjne służące zapewnieniu pośredniego dostępu do drogi publicznej (ul. Centralnej) dla nieruchomości oznaczonych jako działki nr 563/2 i 563/4.</u> UWAGA 2. Niezależnie od powyższego wskazać również należy, że w dotychczas obowiązującym dla tego terenu planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym na mocy Uchwały nr XXVII/237/2004 Rady Gminy Rzgów z dnia 16 grudnia 2004 roku w § 11 pkt 2 wskazano, że obsługa komunikacyjna nowych działek może się odbywać tylko z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub wewnętrznych, dla istniejących działek zabudowanych (głównie wzdłuż ul. Centralnej) plan utrzymuje dotychczasowy sposób obsługi komunikacyjnej poprzez służebność gruntową dojazdu lub wytyczone drogi dojazdowe wewnętrzne o min. szerokości 5,0 m. Jak zatem widać wcześniejsze rozwiązanie zostało nie tylko uzasadnione ale dodatkowo przewidywało skomunikowanie terenów przede wszystkim w drodze służebności drogi koniecznej. Ponadto pierwotnie droga wyznaczona przez działki nr 570, 568/3 i 567/3 planowana była jako KDW —tereny dróg wewnętrznych, aby ostatecznie w planie ująć ją jako KDD — tereny dróg publicznych klasy dojazdowej. Zmiany tej również w żaden sposób nie uzasadniono. Większość nowoprojektowanych dróg w projekcie planu (poza terenem o funkcji 12KDD) to drogi wewnętrzne. Tym samym planowanie na działce nr 570 funkcji terenu 15KDD jako droga dojazdowa w celu zapewnienia komunikacji dla zamkniętego grona właścicieli 3 działek (nr 563/2, 563/3, 563/4) w					
--	--	--	--	--	--	--	--

			<u>istocie służyć ma wyłącznie realizacji interesu indywidualnego a nie interesu publicznego.</u> Ponadto podnieść należy, że droga wewnętrzna przewidziana w obecnie obowiązującym jeszcze miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu jako zapewniająca dostęp do drogi publicznej działkom nr 563/2, 567/3, 563/4 planowana była wiele lat temu w całkowicie innym ładzie przestrzennym i innym układzie urbanistycznym panującym na tych terenach. <u>Odejście od powyższych rozwiązań oraz zmiana funkcji 181WW na 15KDD dla działki nr 570 aktualnie nie zostały w jakikolwiek sposób uzasadnione.</u> <u>UWAGA 3.</u> Zwrócić również należy uwagę, iż w § 8 pkt 2 projektu uchwały uchwalającej plan zagospodarowania przestrzennego wskazano, iż cyt. „W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2U, 20MN, 38MN, 39MN określa się działki, które bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić działek budowlanych”. Mając powyższe na względzie w odniesieniu do terenu 20MN, na którym znajduje się działka 570 przez którą wyznaczono drogę 15KDD — jako działki które nie mogą stanowić działek budowlanych bez dostępu do drogi publicznej wskazano jedynie działkę nr 563/5, która to działka nie zyska dostępu do drogi publicznej na skutek powstania projektowanej drogi 15KDD. Jaki jest zatem sens dla projektowania drogi 15KDD przez działkę nr 570 jeżeli nie skomunikuje ona działki nr 563/5. Tym samym powstanie potrzeba projektowania kolejnej drogi dla działki nr 563/5. Takie działanie dobitnie stanowi o braku przeanalizowania alternatywnych rozwiązań urbanistycznych oraz projektowaniu drogi 15KDD bez uwzględnienia panującego ładu urbanistycznego i przestrzennego. Podkreślić należy, że przedłożone przeze mnie wraz z poprzednimi uwagami alternatywne rozwiązania dla skomunikowania działek nr 563/2 i					
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		563/4 przewidywały również skomunikowanie działki 563/5 przy pomocy innego zaprojektowania jednej drogi wewnętrznej od strony ul. Warzywnej. Rozwiązanie takie nie zostało w ogóle przez organ administracji rozważone natomiast przedłożony projekt planu wymusi w przyszłości i tak skomunikowanie działki nr 563/5 drogą wewnętrzną od ulicy Warzywnej. Reasumując, opracowując projekt przedłożonego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru oznaczonego jako 20MN nie dokonano należytego rozważenia interesu publicznego i interesów prywatnych. UWAGA 4. Nie może ująć uwadze, że działka nr 563/2, która ma być skomunikowana projektowanym wjazdem ma tych samych właścicieli co działka nr 561/2 położona bezpośrednio przy ul. Centralnej. Obie powyższe działki sąsiadują ze sobą. Tym samym na dzień dzisiejszy działka nr 563/2 ma dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr 561/2 zaś obie stanowią własność tych samych osób. Podkreślenia również wymaga, co wyraźnie wynika z dołączonego do niniejszym uwag rysunku, że na działce 561/2 w jej wschodniej części pozostawiono pasa szerokości 6 metrów pozwalający na powstanie drogi wewnętrznej zapewniającej komunikację działce nr 563/2. W załączniku graficznym do projektu planu zagospodarowania widać nawet, że wydzielając działkę nr 561/3 pozostawiono na jej tyłach pas działki nr 561/2 właśnie o szerokości 6 metrów celem poprowadzenia tamtędy drogi dojazdowej do działki nr 563/2, co dodatkowo jest zgodne z panującym na tym terenie ładem przestrzennym. Mając powyższe na względzie, w projektowanym planie zagospodarowania przestrzennego w sposób ewidentny naruszono moje prawo własności oraz celem zaspokojenia prywatnych interesów właścicieli działki nr 563/2 i 561/2. W dodatku <u>brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia dlaczego zamiast wyznaczać drogę przez działki stanowiące własność osób zainteresowanych dojazdem do działki nr 563/2 czyni się to przez działki osób trzecich naruszając konstytucyjne</u>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<u>zasady proporcjonalności i ochrony prawa własności.</u> W ten sam sposób można skomunikować działkę 563/4, która na marginesie stanowi własność brata właścicieli działek nr 561/2 i 563/2. Wskazać również należy, że działki 563/2, 563/4 i 563/5 powstały na skutek podziału większej działki. Dokonując podziału organ administracji nie przewidział wydzielenia części gruntu pod drogę wewnętrzną co jest ewidentnym przeoczeniem. Powyższy problem nie ujawnił się dopóki osoby właścicielami powyższych działek oraz działek 562/1 i 564/2 były te same osoby. Dokonując sprzedaży części działek również nie zapewniono dostępu do drogi publicznej dla działek 563/2 i 563/4. Powyższa sytuacja jest bezsprzecznie konsekwencją uchybień organu administracji, który pozwolił na podział działek nie zapewniając im dostępu do drogi publicznej na etapie, gdy wszystkie one miały tych samych właścicieli. Natomiast aktualnie Gmina stara się naprawić swój błąd kosztem właścicieli działki nr 570. Stanowi to o naruszeniu konstytucyjnego prawa własności oraz konstytucyjnej zasady proporcjonalności. Niezależnie od powyższego, opracowując nowy plan zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić konstytucyjne prawo własności przez pryzmat konstytucyjnej zasady proporcjonalności. Jak podkreśla się w orzecznictwie sądów administracyjnych przy rozważaniu możliwości przyjęcia takich ustaleń w szczególności pochylić się należy nad zagadnieniem granic ochrony prawa własności. Zważyć trzeba, że w świetle art. 64 ust. 3 oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji RP warunkami dopuszczalności ograniczeń praw własności są: ustawowa forma ograniczenia, istnienie w państwie demokratycznym konieczności wprowadzenia ograniczenia, funkcjonalny związek ograniczenia z realizacją wskazanych w art. 31 ust. 3 wartości oraz zakaz naruszania istoty prawa własności. Wymóg istnienia w państwie demokratycznym konieczności wprowadzenia ograniczenia odpowiada zasadzie proporcjonalności. Zasada ta obejmuje m.in. wymóg doboru środków skutecznych, a więc					
--	--	--	--	--	--	--	--

		rzeczywiście służących realizacji zamierzonych celów. Organy władzy publicznej powinny zatem wybierać środki niezbędne, w tym sensie, że będą one chronić określone wartości w stopniu, który nie mógłby zostać osiągnięty przy zastosowaniu innych środków. Spośród możliwych środków należy wybierać najmniej uciążliwe dla jednostki. Ograniczenie danego prawa musi ponadto pozostać w odpowiedniej proporcji do celów, których ochrona uzasadnia ustanowienie tego ograniczenia. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach (wyrok z 17.01.2023 r. sygn. akt II SA/GI 1462/22) koncepcja "władztwa planistycznego" oznacza, że w niektórych przypadkach ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogą ingerować w interesy prywatne podmiotów skarżących w sposób odbierany przez nich jako niekorzystny. Należy bowiem podkreślić, że prawo własności, mimo, że jest najsilniejszym prawem podmiotowym, korzystającym z gwarancji ustawowych i ponad ustawowych, to nie ma jednak charakteru absolutnego i nieograniczonego. Jednakże ze swych uprawnień gmina może korzystać w sposób uzasadniony. Władztwo planistyczne nie może być jednak traktowane jako nieumotywowana przekonywująco ingerencja gminy w prawa właścicielskie. Ingerencja ta jest możliwa, ale musi uwzględniać proporcjonalnie wyważony interes publiczny, oraz interes indywidualny związany z uprawnieniami właścicielskimi. Wymaga to więc od gminy wnikliwego i wszechstronnego rozważenia zarówno interesu indywidualnego jak i publicznego oraz uzasadnienia prawidłowości przyjętych rozwiązań planistycznych, ich celowości i słuszności. Dopuszczalna jest zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotychczasowego przeznaczenia całości bądź części danego gruntu, jednak taka ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz					
--	--	--	--	--	--	--	--

		nadmiernej, w stosunku do chronionej wartości, ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Ingerencja gminy w prawa właścicielskie jest wyjątkiem od zasady nienaruszalności własności przez władze publiczne. Stąd każde wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dodatkowych ograniczeń wykonywania prawa własności, musi być szczegółowo, profesjonalnie, wiarygodnie i wyczerpująco uzasadnione. Odnosząc powyższe do planowanego przebiegu drogi na działce nr 570 wskazać należy, że w żaden sposób nie uzasadniono dlaczego w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej działkom nr 563/2 i 563/4 stanowiącym własność jedynie dwóch osób planowana jest droga przez działki nr 570, 568/3 oraz 567/3 w sytuacji, gdy: po pierwsze dojazd można zapewnić od ulicy Centralnej przez działki stanowiące po części własność tych samych osób co właściciele działek 563/2 i 563/4 przy okazji dochowując ładu urbanistycznego poprzez zapewnienie komunikacji w relacji północ-południe; po drugie od strony ul. Warzywnej zapewnienie w/w działkom dostępu do drogi publicznej może odbyć się poprzez wyznaczenie drogi wewnętrznej tylko przez jedną działkę nr 562/1 lub 564/2. Reasumując, przewidziane rozwiązanie i zaplanowanie drogi 15KDD przez działkę nr 570 narusza zasadę proporcjonalności, a ponadto nie zostało w żaden sposób uzasadnione, a tym samym narusza granice władztwa planistycznego i nie powinno się ostać. UWAGA 5. Nie może ująć uwadze, że w okresie kiedy w dotychczasowym planie miejscowym przewidywano drogę na działce nr ewid. 570 jako zapewniająca dostęp do drogi publicznej działkom nr 563/2 i 563/4 zarówno wzdłuż ulicy Kwiatowej jak i ulicy Krokusowej (która wtedy nie istniała) nie było tak licznej zabudowy mieszkaniowej. Aktualnie na ulicy Krokusowej powstała inwestycja deweloperska licząca ok. 15 domów, natomiast wzdłuż ul. Kwiatowej powstało ok. 18 nowych domów w sytuacji, gdy 10 lat temu kiedy pierwotnie planowano przebieg drogi na					
--	--	--	--	--	--	--	--

		działce nr 570 przy ul. Kwiatowej znajdowały się tylko 3 domy. Należy również uwzględnić, że ul. Krokusowa nie posiada bezpośredniego połączenia z ulicą Centralną zaś cały ruch obsługiwany jest przez ulicę Kwiatową, która jest drogą szutrową. W związku z powyższym utrzymanie w planie zagospodarowania przestrzennego drogi dojazdowej na działce nr 570 spowoduje znaczące zwiększenie zagrożeń bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wpłynie negatywnie na stan drogi ul. Kwiatowej. W przedłożonym planie zagospodarowania przestrzennego brak jest jakiegokolwiek informacji, aby kwestie wpływu planowanej drogi 15KDD tak znacząco odbiegającej od dotychczasowego ładu drogowego były konsultowane z odpowiednimi służbami o organami zajmującymi się ruchem drogowym i jego bezpieczeństwem. Planowanie nowych rozwiązań urbanistycznych odbiegających od ładu panującego na danym terenie powinno być każdorazowo poprzedzone pogłębioną analizą wpływu takiego nowego rozwiązania na dotychczas istniejący stan. W niniejszym przypadku takiej analizy zabrakło co będzie miało negatywny wpływ na bezpieczeństwo ruchu drogowego. W związku z powyższym wskazać należy, że proponowane alternatywne rozwiązanie, tj. wyznaczenie drogi wewnętrznej od strony ul. Centralnej nie tylko utrzyma istniejący ład przestrzenny ale nie wpłynie negatywnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego. Kolejnym rozwiązaniem jest wyznaczenie drogi do w/w działek od strony ulicy Warzywnej, które również nie wpłynie na pogorszenie bezpieczeństwa ruchu drogowego, bowiem zabudowa wzdłuż ul. Warzywnej jest mniej liczna, zaś sama ul. Warzywna przygotowana jest do przyjęcia większego ruchu drogowego bowiem posiada m.in. kanalizację oraz utwardzenie żwirowe, co w przyszłości pozwoli na położenie asfaltu, natomiast ul. Kwiatowa jest ulicą szutrową i bez kanalizacji. UWAGA 6. Zarówno w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego jak i w dołączonej do niego prognozie oddziaływania na środowisko zabrakło analizy wpływu planowanej drogi 15KDD na					
--	--	---	--	--	--	--	--

		zmianę stosunków wodnych i melioracyjnych na działce nr 570 i działkach sąsiednich. Zaplanowanie drogi 15KDD w zaproponowanym położeniu całkowicie pomija ukształtowanie terenu oraz to, że przez tą część działki nr 570 odbywa się melioracja działki 568/3 i po części działki 567/3. Powstanie drogi spowoduje, że wody opadowe i roztopowe nie będą mogły spływać w naturalny sposób w stronę ulicy Kwiatowej. W w/w prognozie wskazano, że w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych projekt planu ustala 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. Powyższe ogólne stwierdzenie nie odnosi się jednak do konkretnej sytuacji przebiegu drogi 15KDD, która swoim przebiegiem odbiega od istniejącego ładu przestrzennego i może zaburzyć dotychczasowe stosunki wodne. UWAGA 7. Przeprowadzenie drogi przez działkę nr 570 pomija całkowicie fakt, iż tak wyznaczona droga przebiegać będzie nie więcej niż 1 metr od budynku znajdującego się na działce 571/4, który to budynek jest zamieszkały. Sięgacz w miejscowym planie, wchodzi swoimi ustaleniami w zasadzie w istniejący budynek. W powyższym zakresie projekt planu zagospodarowania nie wyjaśnia dlaczego de facto pod samymi oknami zamieszkałego budynku postanowiono zaprojektować drogę. Dodatkowo z uwagi na brak określenia w § 22 warunków funkcjonalno-technicznych drogi 15KDD trudno ocenić czy np. przewiduje ona ciąg pieszy który będzie zlokalizowany tuż pod oknami budynku na działce 571/4. UWAGA 8. Planowany przebieg drogi całkowicie pomija aktualne zagospodarowanie działki nr 570, na której znajduje się sad owocowy. Natomiast wyznaczenie drogi od strony ul. Warzywnej odbyć się może poprzez nieużytki. W planie brak uzasadnienia dla					
--	--	--	--	--	--	--	--

		przyjętego rozwiązania. UWAGA 9. Nie może również ująć uwadze, że działki o numerach ewidencyjnych 564/2, 563/5, 563/4, 563/3, 563/2 jako całość wystawione zostały na sprzedaż pod inwestycję deweloperską. Tym samym całość tych gruntów będzie miała zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr 564/2 która przylega bezpośrednio do ul. Warzywnej. Ponadto realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego i skomunikowanie go z drogami publicznymi poprzez drogę na działce nr 570 a następnie przez ul. Kwiatową spowoduje znaczące zwiększenie ruchu drogowego na ul. Kwiatowej, pogorszy bezpieczeństwo oraz przyczyni się do szybszej degradacji tej ulicy. UWAGA 10. Nie można pominąć, że właściciel działki nr 568/3 ma aktualnie zapewniony dojazd bezpośrednio z ulicy Centralnej a więc ustanowienie drogi na jego działce nie jest niezbędne. Również właściciele działek tj. nr 564/2, 563/5, 563/4, 563/2 aktualnie posiadają możliwość dojazdu poprzez własne nieruchomości bezpośrednio od ulicy Centralnej. Powyższe dojazdy zapewnione są w relacji północ-południe pomiędzy ul. Centralną i Jana Pawła II, a więc zgodnie z ładem urbanistycznym dla obszaru objętego projektem planu zagospodarowania. Tym samym chcąc zapewnić komunikację dalszych swoich działek ich właściciele powinni w pierwszej kolejności oczekiwać wyznaczenie drogi przez ich tereny. Skoro właściciel nieruchomości może zapewnić dostęp do niej poprzez inną własność nieruchomości, to brak jest uzasadnienia urbanistycznego i planistycznego do ograniczenia cudzej własności tylko i wyłącznie dla ugody lub większych zysków innych osób. Ponadto w latach dwutysięcznych właściciele działek nr 564/2, 563/5, 563/4, 563/2, którzy obecnie popierają przebieg drogi wewnętrznej przez działkę nr 570 sprzedali swoje działki o numerach 561/3, 564/2 oraz 563/5 blokując sobie tym samym dojazd do działek wewnętrznych.					
--	--	--	--	--	--	--	--

		UWAGA 11. Wyznaczenie drogi na działce nr 570 w dotychczasowym jej przebiegu uniemożliwi jej właścicielom dalszą zabudowę. W przypadku bowiem jakiegokolwiek budowy domu rodzinnego na tej części działki 570 jej zmniejszenie przy i tak już wąskich parametrach utrudni mocno plan budowy nowego domu. Tym samym umożliwienie zabudowy innych terenów ma nastąpić kosztem właścicieli działki nr 570, co jest niewspółmierne. Nie można również zapomnieć, że działanie takie spowoduje zmniejszenie wartości nieruchomości działki numer 570 co wiązało się będzie z roszczeniem odszkodowawczym dla gminy. Wskazać natomiast należy, że istniejąca zabudowa na działce nr 561/2 położonej bezpośrednio przy ul. Centralnej i stanowiącej własność tych samych osób co działki nr 563/2 przewiduje wzdłuż wschodniej granicy działki 561/2 możliwość wytyczenia drogi wewnętrznej o szerokości 6 metrów. Tak też zresztą dotychczas odbywa się komunikacją z działką nr 563/2 tj. przez działkę 561/2. Umożliwienie sprzedaży działek jednym osobom nie może odbywać się kosztem osób trzecich. Reasumując, mając na względzie przedstawione powyżej uwagi, dalsze ujęcie w projektowanym planie zagospodarowania przestrzennego na działce numer 570 funkcji 15KDD - drogi publicznej dojazdowej 15KDD stanowi naruszenie ładu przestrzennego, a ponadto jest wbrew istniejącemu ładowi urbanistycznemu. Projektowanie publicznej drogi dojazdowej w celu zaspokojenia prywatnego interesu właścicieli jedynie trzech działek stanowi o przekroczeniu władztwa planistycznego przez gminę Rzgów. Tym bardziej, że każdy z tych właścicieli ma wjazd od ulicy Centralnej do swoich działek. Zbiegi właścicieli 3 nieruchomości o zaprojektowanie drogi dojazdowej przez cudzą nieruchomość stanowi ponadto naruszenie konstytucyjnych zasad proporcjonalności oraz ochrony praw własności. Nie można zapominać, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod					
--	--	---	--	--	--	--	--

		pojęciem ładu przestrzennego należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Projektowanie w planie zagospodarowania przestrzennego drogi 15KDD m.in. przez działkę numer 570 nie dochowuje powyższych zasad. Przyjęte rozwiązania w zakresie terenu 20MN i 15KDD stanowią natomiast konsekwencje braku właściwego wyważenia interesu publicznego i prywatnego, prowadząc w rezultacie do nadmiernego ograniczenia własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 570, niemającego uzasadnienia w kontekście celu, jakiemu miało ono służyć. W konsekwencji naruszono więc granice władztwa planistycznego. Warto tutaj nadmienić, że wyłożony MPZP jest niespójny a wręcz nielogiczny ponieważ są kwartały tego obszaru, jak np.: 13MN, które są dużo większe i głębsze a jednak nie mają propozycje rozwiązania wewnętrznej komunikacji. W pojęciu władztwa planistycznego mieszczą się także wprowadzone przez plany miejscowe ograniczenia prawa własności. Nie oznacza to jednak, że uprawnień gminy ma charakter nieograniczony i że gmina ma pełną swobodę w określaniu przeznaczenia i zasad zagospodarowania poszczególnych obszarów położonych na jej terenie. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się także prawo własności. Oczywistym jest zatem, że uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania nie może być nadużywane. Sprawując władztwo planistyczne, gmina powinna mieć zawsze na uwadze, wprowadzone ograniczenia prawa własności muszą być konieczne ze względu na wartości wyżej cenione np. Potrzeba interesów publicznego (wyrok NSA z dnia 17.04.2018 r., sygn. akt II OSK 1410/16). Każdy więc w przypadku organ gminy musi wykazać, że ingerencja w strefę prawa własności pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się					
--	--	--	--	--	--	--	--

			określone ograniczenia. Dokonując ingerencji w strefę prywatnych interesów właścicieli gmina powinna kierować się w zasadę proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej ingerencji w strefę praw i własności jednostki. Nadto posunięcia planistyczne gminy, wyniku których doszło do naruszenia własności, powinny być rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej (wyrok NSA z 1.06.201 r., sygn.]. akt II OSK 2478/15). Żadna z powyższych zasad nie została dochowania opracowując projekt planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni. Jest rzeczą właściciela działki zapewnienie sobie takiego sposobu jej zabudowy i zagospodarowania, by optymalnie wykorzystać jej powierzchnię, istniejący dostęp do drogi i możliwość zabudowy. Jeśli więc aktualna zabudowa istniejąca uniemożliwia wykorzystanie jej pełnego potencjału w zakresie dopuszczonej mocą MPZP zabudowy, to jest to zagadnienie leżące w wyłącznej gestii właściciela tej działki, a nie w gestii organu władzy planistycznej, czy właściciela nieruchomości sąsiedniej. Tym samym wnoszę powyższe uwagi do planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni i oświadczam, że jako właściciel działki numer 570 nie godzę się na przebieg drogi 15KDD przez moją nieruchomość.					
6 9.	28.03.2025	***	W związku z zawiadomieniem o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni niniejszym składamy następujące uwagi do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie działki o numerze ewidencyjnych 570 położonej w Starowej Górze przy ul. Centralnej 93 (identyfikator działki: 100610_5.0014.570) w tym samym wnoszę o: 1.zlikwidowanie w opracowanym projekcie drogi	Dz. nr 570	15KDD	-	Nie uwzględniono w zakresie zlikwidowania drogi dojazdowej 15KDD.	

		dojazdowej 15KDD. Na wstępie wskazać należy, że zarówno w treści ponownie wyłożonego projektu uchwały jak i uzasadnieniu do niej poza ogólnym stwierdzeniem, że wpłynęło 80 uwag do poprzedniego projektu planu, rozstrzygnięcie tych uwag ma być zawarty w Załączniku nr 2 do uchwały. Załącznika tego nie udostępniano do publicznego wglądu wraz z projektem planu zagospodarowania, co uniemożliwia jakiegokolwiek odniesienie się do stanowiska organu administracji. Ponadto w treści projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni jak i w uzasadnieniu do niej zmieniono jedynie szerokość projektowanej drogi 15KDD – w pierwotnym projekcie miała ona wynosić 7,7 m na wjeździe, następnie zwężać się do 6 m, aby na końcu rozszerzyć się do 12 m. Aktualnie przewiduje się, że droga 15KDD na wjeździe będzie miała 5 m, aby następnie rozszerzyć się do 6 m, a na końcu mieć szerokość 12 m. Natomiast w treści projektu uchwały, uzasadnieniu do niej lub w załączniku graficznym próżno szukać jakiegokolwiek uzasadnienia do wprowadzonych zmian, jak również brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia do rozwiązania przyjętego na działce nr 570 oraz na działkach nr 568/3 i 567/3. Mając powyższe na względzie, tj. brak jakiegokolwiek uzasadnienia czy też odniesienia się do uwag zgłoszonych do poprzedniego projektu planu, jak i brak jakiegokolwiek uzasadnienia do rozwiązania przewidzianego na działce nr 570 w postaci funkcji 15KDD – powielamy poprzednie uwagi uznając je za nadal całkowicie zasadne. Jednocześnie zwracam uwagę na okoliczności stanowiące o naruszeniu władztwa planistycznego, które nie były podnoszone przy poprzednich uwagach oraz naruszenia przysługującego mi prawa własności. UWAGA 1. W § 22 projektu uchwały wskazano dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku					
--	--	---	--	--	--	--	--

		planu, ustalono warunki funkcjonalno-techniczne. Odnosząc się do powyższego paragrafu uchwały wskazać należy, że prawie wszystkie nowoprojektowane drogi to drogi klasy KDW — drogi wewnętrzne. Jedynie teren 12KDD i 15KDD przewidziane zostały pod drogę dojazdową. Zwrócić jednak należy uwagę, że poza terenem działki nr 570 gdzie planowana jest droga dojazdowa 15KDD wszystkie pozostałe nowoprojektowane drogi przewidziane zostały w układzie północ-południe, co jest zgodne z istniejącym na tych terenach ładem przestrzennym. Tylko droga 15KDD na działce nr 570 została przewidziana w układzie wschód-zachód i bez jakiegokolwiek uzasadnienia dla takiego odstępstwa od ładu przestrzennego. Podkreślenia wymaga, że skoro można zaprojektować drogę KDD jako odchodzącą od ul. Centralnej w relacji północ-południe — vide 12KDD, to projektowanie drogi 15KDD na działce nr 570 w relacji wschód-zachód jest ewidentnym zaprzeczeniem panującego ładu przestrzennego i stanowi o jego naruszeniu. Władztwo planistyczne nie może nosić cech dowolności działania. Natomiast ewentualne odstępstwo od panującego ładu przestrzennego powinno być szczególnie uzasadnione, czego w wyłożonych projektach całkowicie zabrakło. Całkowicie niezrozumiałym jest to, że w uzasadnieniu uchwały poświęca się cały akapit (str. 3) projektowanym drogom wewnętrznym, których układ odpowiada ładowi przestrzennemu, natomiast całkowicie pomija się kwestię drogi 15KDD która stanowi oczywiste odstępstwo od obowiązującego ładu przestrzennego. Już choćby brak uzasadnienia dla projektowanej drogi 15KDD czyni projektowany plan zagospodarowania przestrzennego i treść uchwały, która to uchwała — wadliwymi i naruszającymi obowiązujące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Mając powyższe na względzie, nieprawdziwe jest stwierdzenie na str. 1 uzasadnienia uchwały, gdzie w pkt 1 wskazano, iż cyt. „sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i					
--	--	--	--	--	--	--	--

		wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury”. Aktualnie cały ład urbanistyczny na obszarze objętym projektem planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje skomunikowanie działek w relacji północ-południe pomiędzy ul. Centralną i ul. Jana Pawła II. Zaproponowana droga 15KDD jako jedyna w powyższym obszarze przewiduje skomunikowanie terenów w relacji poprzecznej, co burzy dotychczasowy ład urbanistyczny na tym terenie. Brak jest natomiast jakiegokolwiek uzasadnienia dla tak znaczącego odstępstwa od dotychczasowego układu urbanistycznego i ładu przestrzennego. Autorzy projektu planu zagospodarowania przestrzennego całkowicie pomijają to odstępstwo, również w tabeli w § 22 o czym mowa była powyżej. Tym samym trudno poddać ocenie motywy takiego wyznaczenia drogi 15KDD. Ład przestrzenny będąc zasadą nadrzędną gospodarowania przestrzenią jest jednocześnie kluczowym pojęciem wyznaczającym zakres przedmiotowy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wraz z zasadą zrównoważonego rozwoju stanowi nadrzędny układ odniesienia dla wszelkich czynności podejmowanych na gruncie tej ustawy, w odniesieniu do wszystkich poziomów planowania przestrzennego. W orzecznictwie sądów administracyjnych wyrażono stanowisko, iż pojęcie ładu przestrzennego należy do kategorii klauzul generalnych. Adresatem zachowania ładu przestrzennego są organy władzy publicznej powołane z woli ustawodawcy do wykonywania zadań publicznych w sferze planowania przestrzennego. Z uwagi na fakt, że głównym podmiotem planowania przestrzennego jest gmina, wyposażona w szereg kompetencji władczych, to właśnie ona jest najbardziej obciążona urealnieniem i skonkretyzowaniem tego pojęcia. Opracowując plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni organ nie sprostął powyższym wymaganiom. Bez jakiegokolwiek					
--	--	---	--	--	--	--	--

			uzasadnienia postanowiono naruszyć obowiązujący ład przestrzenny i naruszyć granice władztwa planistycznego poprzez zaprojektowanie drogi dojazdowej 15KDD w sposób całkowicie odbiegający od dotychczasowych rozwiązań i istniejącego ładu przestrzennego. Na całym obszarze objętym projektowanym planem komunikacja drogowa odbywa się w relacji północ-południe pomiędzy ulicami Centralną i Jana Pawła II. Również nowe, duże, inwestycje deweloperskie objęte były powyższą zasadą. Dla przykładu powstała ul. Krokusowa (4KDW), czy planowana ul. Konwaliowa (5KDW) są to nowe drogi przewidziane jako obsługa komunikacyjna nowo zabudowanych terenów a ich wyznaczenie wpisuje się w istniejący ład przestrzenny i ich przebieg wyznaczony jest w relacji północ-południe. Dodatkowo każda z powyższych dróg przewidziana została jako KDW — tereny dróg wewnętrznych. Natomiast bez jakiegokolwiek uzasadnienia, tylko dla skomunikowania dwóch działek o numerach 563/2 i 563/4, wyznaczono drogę 15KDD — tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i w dodatku w relacji wschód-zachód. Podkreślenia wymaga, że w toku konsultacji społecznych obecni autorzy projektu planu zagospodarowania nie potrafili wyjaśnić takiego postępowania wskazując jedynie, że takie otrzymali zlecenie z Gminy. Powstaje zatem pytanie czy plany zagospodarowania przestrzennego ustalane są na podstawie obowiązujących przepisów i zasad ładu przestrzennego czy konkretnych zaleceń wbrew ładowi przestrzennemu? Uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania nie może być nadużywane i niezależnie od legalności jest oceniane także pod kątem ewentualnego przekroczenia tych uprawnień. Wadliwymi ustaleniami planu będą zatem nie tylko te, które naruszają przepisy prawa, ale także te, które będą wynikiem nadużycia przysługujących gminie uprawnień władczych. Nadużycie władztwa planistycznego oceniane jest między innymi przez pryzmat konstytucyjnych praw i wolności oraz dopuszczalności ich					
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		ograniczania. Za nadużycie władztwa planistycznego uznaje się nadmierną ingerencję w sferę prawa własności, która nie pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego konieczne jest takie wyważenie interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, a jednocześnie w jak najmniejszym stopniu naruszać prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. W konsekwencji każda ingerencja w sposób wykonywania prawa własności musi zostać szczegółowo uzasadniona i przeanalizowana. Co więcej, to gmina powinna przedstawić uzasadnienie przyjętych rozwiązań planistycznych, aby możliwa była ocena przyjętego sposobu rozwiązania konfliktu interesów. Takiego uzasadnienia dla funkcji 15KDD całkowicie zabrakło w niniejszej sprawie. Należyte uzasadnienie rozwiązań przyjętych w planie zagospodarowania odgrywa istotną rolę przy ocenie, czy nie doszło do nadużycia władztwa planistycznego. Sądy administracyjne podkreślają, że posunięcia planistyczne gminy, w wyniku których doszło do naruszenia własności, powinny być rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej. <u>Uzasadnienie uchwały powinno zawierać argumentację pozwalającą uznać, że gmina dołożyła należytej staranności w przestrzeganiu zasad obowiązujących przy podejmowaniu działań planistycznych, w tym rozważyła inne warianty zrealizowania zamierzenia planistycznego w ramach przyjętej koncepcji, albo że przyjęte rozwiązanie planistyczne, mimo konieczności dokonania ingerencji w sferę prawa własności, jest jedynym możliwym w danych warunkach.</u> W przedłożonym projekcie uchwały oraz w jej uzasadnieniu brak jest natomiast jakiegokolwiek uzasadnienia dla zastosowania					
--	--	---	--	--	--	--	--

		funkcji 15KDD, odejścia od aktualnie obowiązującej dla działki nr 570 funkcji 18KDW. Nie jest wystarczające stwierdzenie, że dane rozwiązanie jest zgodne z prawem. Jeżeli narusza ono prawo własności, konieczne jest dodatkowo wykazanie, że założonych przez gminę celów nie można osiągnąć przy zastosowaniu innych, mniej ingerujących w prawo własności rozwiązań. W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego ugruntowane jest zasadne stanowisko, że wprowadzone w ramach planu miejscowego ograniczenia prawa własności muszą być „konieczne” ze względu na wartości wyżej cenione. Organ gminy musi wykazać, że ingerencja w sferę prawa własności pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej „proporcji” do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Konieczne jest takie „wyważenie” ww. interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem (wyrok NSA z 1 VI 2017 r., II OSK 2478/15 — publ. CBOSA). Powyższe dyrektywy mają pełne zastosowanie także do sytuacji wydzielania w obrębie nieruchomości stanowiących własność prywatną terenów o funkcji drogi wewnętrznej. Również w takim przypadku ograniczenie musi być konieczne i pozostawać w odpowiedniej proporcji do celów, jakim ma służyć. W judykaturze zaznacza się, że ustalanie przebiegu dróg wewnętrznych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego powinno być poprzedzone bardzo wnikliwą analizą stanu faktycznego i prawnego, aby do niezbędnego minimum ograniczać sytuacje, w których gmina planuje tego typu drogi na gruntach prywatnych. Chodzi bowiem o to, aby w sposób realny zaspokoić usprawiedliwione potrzeby lokalnej społeczności w zakresie dostępu do drogi publicznej, a taką gwarancję daje jedynie niewątpliwe ustalenie, że realizacja drogi wewnętrznej nie napotka przeszkód niezależnych od gminy (np. spotka się z oporem właścicieli nieruchomości, na których jej przebieg został					
--	--	--	--	--	--	--	--

		przewidziany w miejscowym planie) i budowę takiej drogi będzie można przeprowadzić (wyrok NSA z 17 IV 2018 r., II OSK 1410/16 — publ. CBOSA). Reasumując, w treści wyłożonego projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starawa Góra rejon południowo-wschodni tego rodzaju wnikliwej analizy nie przeprowadzono. W rezultacie rozwiązanie polegające na przeznaczeniu części działki nr 570 na cele drogi dojazdowej nie może być postrzegane jako „konieczne” do realizacji celu publicznego, a zarazem realizujące postulat możliwie najmniejszej uciążliwości dla prawa własności prywatnej. Przede wszystkim analiza projektu planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje jednoznacznie, że <u>droga 15KDD w istocie służyć ma wyłącznie realizacji interesu indywidualnego, a nie interesu publicznego. Stanowi ona bowiem rozwiązanie komunikacyjne służące zapewnieniu pośredniego dostępu do drogi publicznej (ul. Centralnej) dla nieruchomości oznaczonych jako działki nr 563/2 i 563/4.</u> UWAGA 2. Ponadto pierwotnie droga wyznaczona przez działki nr 570, 568/3 i 567/3 planowana była jako KDW —tereny dróg wewnętrznych, aby ostatecznie w planie ująć ją jako KDD — tereny dróg publicznych klasy dojazdowej. Zmiany tej również w żaden sposób nie uzasadniono. Większość nowoprojektowanych dróg w projekcie planu (poza terenem o funkcji 12KDD) to drogi wewnętrzne. Tym samym planowanie na działce nr 570 funkcji terenu 15KDD jako droga dojazdowa w celu zapewnienia komunikacji dla zamkniętego grona właścicieli 3 działek (nr 563/2, 563/3, 563/4) <u>w istocie służyć ma wyłącznie realizacji interesu indywidualnego a nie interesu publicznego.</u> Ponadto podnieść należy, że droga wewnętrzna przewidziana w obecnie obowiązującym jeszcze miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu jako zapewniająca dostęp do drogi publicznej działkom nr 563/2, 567/3, 563/4 planowana była wiele lat temu w całkowicie innym łańdźie przestrzennym i innym					
--	--	--	--	--	--	--	--

		układzie urbanistycznym panującym na tych terenach. <u>Odejdzie od powyższych rozwiązań oraz zmiana funkcji 181WW na 15KDD dla działki nr 570 aktualnie nie zostały w jakikolwiek sposób uzasadnione.</u> UWAGA 3. Zwrócić również należy uwagę, iż w § 8 pkt 2 projektu uchwały uchwalającej plan zagospodarowania przestrzennego wskazano, iż cyt. „W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2U, 20MN, 38MN, 39MN określa się działki, które bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić działek budowlanych”. Mając powyższe na względzie w odniesieniu do terenu 20MN, na którym znajduje się działka 570 przez którą wyznaczono drogę 15KDD — jako działki które nie mogą stanowić działek budowlanych bez dostępu do drogi publicznej wskazano jedynie działkę nr 563/5, która to działka nie zyska dostępu do drogi publicznej na skutek powstania projektowanej drogi 15KDD. Jaki jest zatem sens dla projektowania drogi 15KDD przez działkę nr 570 jeżeli nie skomunikuje ona działki nr 563/5. Tym samym powstanie potrzeba projektowania kolejnej drogi dla działki nr 563/5. Reasumując, opracowując projekt przedłożonego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru oznaczonego jako 20MN nie dokonano należytego rozważenia interesu publicznego i interesów prywatnych. UWAGA 4. Nie może ująć uwadze, że działki 563/2, 563/4 i 563/5 powstałe na skutek podziału większej działki. Dokonując podziału organ administracji nie przewidział wydzielenia części gruntu pod drogę wewnętrzną co jest ewidentnym przeoczeniem. Powyższy problem nie ujawnił się dopóki osobowo właścicielami powyższych działek 562/1 i 564/2 były te same osoby. Dokonując sprzedaży części działek również nie zapewniono dostępu do drogi publicznej dla działek 563/2 i 563/4.					
--	--	---	--	--	--	--	--

			Powyższa sytuacja jest bezsprzecznie konsekwencją uchybień organu administracji, który pozwolił na podział działek nie zapewniając im dostępu do drogi publicznej na etapie, gdy wszystkie one miały tych samych właścicieli. Natomiast aktualnie Gmina stara się naprawić swój błąd kosztem właścicieli działki nr 570. Stanowi to o naruszeniu konstytucyjnego prawa własności oraz konstytucyjnej zasady proporcjonalności. Niezależnie od powyższego, opracowując nowy plan zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić konstytucyjne prawo własności przez pryzmat konstytucyjnej zasady proporcjonalności. Jak podkreśla się w orzecznictwie sądów administracyjnych przy rozważaniu możliwości przyjęcia takich ustaleń w szczególności pochylić się należy nad zagadnieniem granic ochrony prawa własności. Zważyć trzeba, że w świetle np. 64 ust. 3 oraz np. 31 ust. 3 Konstytucji RP warunkami dopuszczalności ograniczeń praw własności są: ustawowa forma ograniczenia, istnienie w państwie demokratycznym konieczności wprowadzenia ograniczenia, funkcjonalny związek ograniczenia z realizacją wskazanych w np. 31 ust. 3 wartości oraz zakaz naruszania istoty prawa własności. Wymóg istnienia w państwie demokratycznym konieczności wprowadzenia ograniczenia odpowiada zasadzie proporcjonalności. Zasada ta obejmuje np. wymóg doboru środków skutecznych, a więc rzeczywiście służących realizacji zamierzonych celów. Organy władzy publicznej powinny zatem wybierać środki niezbędne, w tym sensie, że będą one chronić określone wartości w stopniu, który nie mógłby zostać osiągnięty przy zastosowaniu innych środków. Spośród możliwych środków należy wybierać najmniej uciążliwe dla jednostki. Ograniczenie danego prawa musi ponadto pozostać w odpowiedniej proporcji do celów, których ochrona uzasadnia ustanowienie tego ograniczenia. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach (wyrok z 17.01.2023 r. sygn. akt II SA/GI 1462/22) koncepcja „władztwa planistycznego” oznacza, że w niektórych przypadkach ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogą ingerować					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

		w interesy prywatne podmiotów skarżących w sposób odbierany przez nich jako niekorzystny. Należy bowiem podkreślić, że prawo własności, mimo, że jest najsilniejszym prawem podmiotowym, korzystającym z gwarancji ustawowych i ponad ustawowych, to nie ma jednak charakteru absolutnego i nieograniczonego. Jednakże ze swych uprawnień gmina może korzystać w sposób uzasadniony. Władztwo planistyczne nie może być jednak traktowane jako nieumotywowana przekonywująco ingerencja gminy w prawa właścicielskie. Ingerencja ta jest możliwa, ale musi uwzględniać proporcjonalnie wyważony interes publiczny, oraz interes indywidualny związany z uprawnieniami właścicielskimi. Wymaga to więc od gminy wnikliwego i wszechstronnego rozważenia zarówno interesu indywidualnego jak i publicznego oraz uzasadnienia prawidłowości przyjętych rozwiązań planistycznych, ich celowości i słuszności. Dopuszczalna jest zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotychczasowego przeznaczenia całości bądź części danego gruntu, jednak taka ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej, w stosunku do chronionej wartości, ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Ingerencja gminy w prawa właścicielskie jest wyjątkiem od zasady nienaruszalności własności przez władze publiczne. Stąd każde wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dodatkowych ograniczeń wykonywania prawa własności, musi być szczegółowo, profesjonalnie, wiarygodnie i wyczerpująco uzasadnione. Odnosząc powyższe do planowanego przebiegu drogi na działce nr 570 wskazać należy, że w żaden sposób nie uzasadniono dlaczego w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej działkom nr 563/2 i 563/4 stanowiącym własność jedynie dwóch osób planowana jest droga przez działki nr					
--	--	---	--	--	--	--	--

		570, 568/3 oraz 567/3 w sytuacji, gdy: po pierwsze dojazd można zapewnić od ulicy Centralnej przez działki stanowiące po części własność tych samych osób co właściciele działek 563/2 i 563/4 przy okazji dochowując ładu urbanistycznego poprzez zapewnienie komunikacji w relacji północ-południe; po drugie od strony ul. Warzywnej zapewnienie w/w działkom dostępu do drogi publicznej może odbyć się poprzez wyznaczenie drogi wewnętrznej tylko przez jedną działkę nr 562/1 lub 564/2. Reasumując, przewidziane rozwiązanie i zaplanowanie drogi 15KDD przez działkę nr 570 narusza zasadę proporcjonalności, a ponadto nie zostało w żaden sposób uzasadnione, a tym samym narusza granice władztwa planistycznego i nie powinno się ostać. UWAGA 5. Nie może ująć uwadze, że w okresie kiedy w dotychczasowym planie miejscowym przewidywano drogę na działce nr ewid. 570 jako zapewniająca dostęp do drogi publicznej działkom nr 563/2 i 563/4 zarówno wzdłuż ulicy Kwiatowej jak i ulicy Krokusowej (która wtedy nie istniała) nie było tak licznej zabudowy mieszkaniowej. Aktualnie na ulicy Krokusowej powstała inwestycja deweloperska licząca ok. 15 domów, natomiast wzdłuż ul. Kwiatowej powstało ok. 18 nowych domów w sytuacji, gdy 10 lat temu kiedy pierwotnie planowano przebieg drogi na działce nr 570 przy ul. Kwiatowej znajdowały się tylko 3 domy. Należy również uwzględnić, że ul. Krokusowa nie posiada bezpośredniego połączenia z ulicą Centralną zaś cały ruch obsługiwany jest przez ulicę Kwiatową, która jest drogą szutrową. W związku z powyższym utrzymanie w planie zagospodarowania przestrzennego drogi dojazdowej na działce nr 570 spowoduje znaczące zwiększenie zagrożeń bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wpłynie negatywnie na stan drogi ul. Kwiatowej. W przedłożonym planie zagospodarowania przestrzennego brak jest jakiejkolwiek informacji, aby kwestie wpływu planowanej drogi 15KDD tak znacząco odbiegającej od dotychczasowego ładu drogowego były konsultowane z odpowiednimi służbami o organami zajmującymi się ruchem					
--	--	---	--	--	--	--	--

		drogowym i jego bezpieczeństwem. Planowanie nowych rozwiązań urbanistycznych odbiegających od ładu panującego na danym terenie powinno być każdorazowo poprzedzone pogłębioną analizą wpływu takiego nowego rozwiązania na dotychczas istniejący stan. W niniejszym przypadku takiej analizy zabrakło co będzie miało negatywny wpływ na bezpieczeństwo ruchu drogowego. W związku z powyższym wskazać należy, że proponowane alternatywne rozwiązanie, tj. wyznaczenie drogi wewnętrznej od strony ul. Centralnej nie tylko utrzyma istniejący ład przestrzenny ale nie wpłynie negatywnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego. Kolejnym rozwiązaniem jest wyznaczenie drogi do w/w działek od strony ulicy Warzywnej, które również nie wpłynie na pogorszenie bezpieczeństwa ruchu drogowego, bowiem zabudowa wzdłuż ul. Warzywnej jest mniej liczna, zaś sama ul. Warzywna przygotowana jest do przyjęcia większego ruchu drogowego bowiem posiada np. kanalizację oraz utwardzenie żwirowe, co w przyszłości pozwoli na położenie asfaltu, natomiast ul. Kwiatowa jest ulicą szutrową i bez kanalizacji. UWAGA 6. Zarówno w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego jak i w dołączonej do niego prognozie oddziaływania na środowisko zabrakło analizy wpływu planowanej drogi 15KDD na zmianę stosunków wodnych i melioracyjnych na działce nr 570 i działkach sąsiednich. Zaplanowanie drogi 15KDD w zaproponowanym położeniu całkowicie pomija ukształtowanie terenu oraz to, że przez tą część działki nr 570 odbywa się melioracja działki 568/3 i po części działki 567/3. Powstanie drogi spowoduje, że wody opadowe i roztopowe nie będą mogły spływać w naturalny sposób w stronę ulicy Kwiatowej. W w/w prognozie wskazano, że w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych projekt planu ustala 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. Powyższe ogólne stwierdzenie nie odnosi się jednak do konkretnej sytuacji przebiegu drogi 15KDD, która swoim przebiegiem odbiega od istniejącego ładu przestrzennego i może zaburzyć dotychczasowe stosunki wodne. UWAGA 7. Przeprowadzenie drogi przez działkę nr 570 pomija całkowicie fakt, iż tak wyznaczona droga przebiegać będzie nie więcej niż 1 metr od budynku znajdującego się na działce 571/4, który to budynek jest zamieszkały. Sięgacz w miejscowym planie, wchodzi swoimi ustaleniami w zasadzie w istniejący budynek. W powyższym zakresie projekt planu zagospodarowania nie wyjaśnia dlaczego de facto pod samymi oknami zamieszkałego budynku postanowiono zaprojektować drogę. Dodatkowo z uwagi na brak określenia w § 22 warunków funkcjonalno-technicznych drogi 15KDD trudno ocenić czy np. przewiduje ona ciąg pieszy który będzie zlokalizowany tuż pod oknami budynku na działce 571/4. UWAGA 8. Nie może również ująć uwadze, że działki o numerach ewidencyjnych 564/2, 563/5, 563/4, 563/3, 563/2 jako całość wystawione zostały na sprzedaż pod inwestycję deweloperską. Tym samym całość tych gruntów będzie miała zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr 564/2 która przylega bezpośrednio do ul. Warzywniej. Ponadto realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego i skomunikowanie go z drogami publicznymi poprzez drogę na działce nr 570 a następnie przez ul. Kwiatową spowoduje znaczące zwiększenie ruchu drogowego na ul. Kwiatowej, pogorszy bezpieczeństwo oraz przyczyni się do szybszej degradacji tej ulicy. UWAGA 9. Nie można pominąć, że właściciel działki nr 568/3 ma aktualnie zapewniony dojazd bezpośrednio z ulicy Centralnej a więc ustanowienie drogi na jego działce nie jest niezbędne. Również właściciele działek tj. nr 564/2, 563/5, 563/4, 563/2 aktualnie posiadają możliwość dojazdu					
--	--	---	--	--	--	--	--

		poprzez własne nieruchomości bezpośrednio od ulicy Centralnej. Powyższe dojazdy zapewnione są w relacji północ-południe pomiędzy ul. Centralną i Jana Pawła II, a więc zgodnie z ładem urbanistycznym dla obszaru objętego projektem planu zagospodarowania. Tym samym chcąc zapewnić komunikację dalszych swoich działek ich właściciele powinni w pierwszej kolejności oczekiwać wyznaczenie drogi przez ich tereny. Skoro właściciel nieruchomości może zapewnić dostęp do niej poprzez inną własność nieruchomości, to brak jest uzasadnienia urbanistycznego i planistycznego do ograniczenia cudzej własności tylko i wyłącznie dla ugody lub większych zysków innych osób. Reasumując, mając na względzie przedstawione powyżej uwagi, dalsze ujęcie w projektowanym planie zagospodarowania przestrzennego na działce numer 570 funkcji 15KDD – drogi publicznej dojazdowej 15KDD stanowi naruszenie ładu przestrzennego, a ponadto jest wbrew istniejącemu ładowi urbanistycznemu. Projektowanie publicznej drogi dojazdowej w celu zaspokojenia prywatnego interesu właścicieli jedynie trzech działek stanowi o przekroczeniu władztwa planistycznego przez gminę Rzgów. Tym bardziej, że każdy z tych właścicieli ma wjazd od ulicy Centralnej do swoich działek. Zbiegi właścicieli 3 nieruchomości o zaprojektowanie drogi dojazdowej przez cudzą nieruchomość stanowi ponadto naruszenie konstytucyjnych zasad proporcjonalności oraz ochrony praw własności. Nie można zapominać, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod pojęciem ładu przestrzennego należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Projektowanie w planie zagospodarowania przestrzennego drogi 15KDD np. przez działkę numer 570 nie dochowuje powyższych zasad.					
--	--	---	--	--	--	--	--

			Przyjęte rozwiązania w zakresie terenu 20MN i 15KDD stanowią natomiast konsekwencje braku właściwego wyważenia interesu publicznego i prywatnego, prowadząc w rezultacie do nadmiernego ograniczenia własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 570, niemającego uzasadnienia w kontekście celu, jakiemu miało ono służyć. W konsekwencji naruszono więc granice władztwa planistycznego. Jest rzeczą właściciela działki zapewnienie sobie takiego sposobu jej zabudowy i zagospodarowania, by optymalnie wykorzystać jej powierzchnię, istniejący dostęp do drogi i możliwość zabudowy. Jeśli więc aktualna zabudowa istniejąca uniemożliwia wykorzystanie jej pełnego potencjału w zakresie dopuszczonej mocą MPZP zabudowy, to jest to zagadnienie leżące w wyłącznej gestii właściciela tej działki, a nie w gestii organu władzy planistycznej, czy właściciela nieruchomości sąsiedniej. Tym samym wnosimy powyższe uwagi do planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni i oświadczam, że jako właściciel działki numer 570 nie godzimy się na przebieg drogi 15KDD.					
7 0.	-	***	Stan faktyczny zawarty w projekcie planu różni się od stanu rzeczywistego. Z treści projektu planu wynika, że ul. Gerbery oznaczona na planie symbolem 4KDD jest ulicą istniejącą tj. ma szerokość 6 m, co jest sprzeczne ze stanem aktualnym. Obecnie szerokość ul. Gerbery wynosi około 4 m. Oznacza to, że zgodnie z projektem planu zagospodarowania przestrzennego ul. Gerbery ma zostać docelowo poszerzona kosztem działek osób zamieszkujących tą ulicę. <i>Proponowany sposób zagospodarowania - 4KDD – droga publiczna klasy dojazdowej o szerokości 4 m tj. w obowiązujących granicach działek stanowiących drogę.</i> Zaproponowane rozwiązanie umożliwiłoby lokacje drogi w granicach już istniejących działek bez konieczności wykupu terenu od mieszkańców. Jest to rozwiązanie korzystne zarówno dla Gminy jak i dla mieszkańców ul. Gerbery. Gmina nie będzie zmuszona do ponoszenia znacznych	Dz. nr 513, 511/3 i 517/2	4KDD, 5KDD, 1KDL		-	Zachowano planowane poszerzenie drogi.

		nakładów związanych z wykupem działek niezbędnych do poszerzenia drogi oraz rekompensatą za istniejącą infrastrukturę stanowiącą ogrodzenia, nasadzenia oraz budynki mieszkalne znajdujące się w planowanym pasie drogowym zgodnym z projektem planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto dla mieszkańców zostaną pozostawione większe działki, co jest niewątpliwą korzyścią, gdyż nieruchomości przy ul. Gerbery i tak są już względnie wąskie, gdyż szerokość działek wynosi około 20 m i dodatkowe ich zmniejszenie na rzecz drogi wpłynie negatywnie na walory nieruchomości. Należy także nadmienić, że zaproponowane rozwiązanie jest zgodne z obowiązującymi przepisami. Zgodnie z § 14 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie może być mniejsza niż 3 m. Zgodnie z § 17 ust. 1 pkt 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych minimalna szerokość pasa ruchu na drodze klasy D musi wynosić 2,25 m. Co prawda w obecnych granicach działek drogowych nie ma możliwości wyznaczenia dwóch pasów ruchu w przeciwnych kierunkach, ale z uwagi na charakter drogi wykorzystywanej tylko przez mieszkańców ul. Gerbery w celu dojazdu do swoich posesji zasadne byłoby wprowadzenie ruchu jednokierunkowego na całej ulicy. W takim przypadku wystarczające byłoby wyznaczenie tylko jednego pasa ruchu na ul. Gerbery, który zmieściłby się w aktualnych granicach działek i były wystarczający do zapewniania dojazdu do posesji zgodnie z treścią rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Przy projektowaniu drogi możliwe jest także					
--	--	--	--	--	--	--	--

		pominięcie chodnika poprzez wyznaczenie strefy zamieszkania w myśl § 28 ust. 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych. Przy tak proponowanym rozwiązaniu ul. Gerbery docelowo będzie jednokierunkową drogą dojazdową objętą strefą zamieszkania umożliwiającą korzystanie pieszym z powierzchni jezdni. Jest to rozwiązanie popularnie stosowane na drogach osiedlowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami i przy zastosowaniu urządzeń służących do spowalniania ruchu dające wysoki stopień bezpieczeństwa zarówno dla niechronionych uczestników ruchu jak piesi i rowerzyści, czy dla kierujących pojazdami samochodowymi. Należy także wskazać, na fakt że wprowadzenie proponowanego zagospodarowania nieruchomości ul. Gerbery najprawdopodobniej sparaliżuje inwestycje na tej ulicy na kolejne 20 lat tj. do momentu wprowadzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obecnie zgodnie ze stanowiskiem Urzędu Gminy Rzgów przed utwardzeniem drogi konieczne jest uregulowanie kwestii własności w tym wykupienie terenów sąsiednich zgodnie z zapisami aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Urząd Gminy Rzgów brak inwestycji tłumaczy brakiem środków na wykupienie działek niezbędnych do poszerzenia drogi. Jest to stanowisko zrozumiałe, gdyż z uwzględnieniem cen rynkowych koszt takiej operacji wyniósłby najprawdopodobniej ponad 1 000 000 zł. Z tego powodu podtrzymanie w nowej uchwale urbanistycznej konieczności poszerzenia drogi kosztem działek prywatnych wstrzyma w dalszym ciągu realizację inwestycji. Konieczne podkreślenia jest to, że utwardzenie drogi na ul. Gerbery musi zostać zrealizowane w możliwie krótkim czasie z uwagi na instalację kanalizacyjną, która bez utwardzenia nawierzchni w postaci bruku lub asfaltu ulega awarii. Koszty ich usunięcia są ponoszone z budżetu gminy i można ich uniknąć poprzez odpowiednie działania, których pierwszym etapem powinno być uregulowanie					
--	--	---	--	--	--	--	--

			kwestii formalno-prawnych ul. Gerbery, co umożliwi w niedługim czasie zaplanowanie i wykonanie stosownych inwestycji. Z pewnością proponowany treść uchwały o zagospodarowaniu przestrzennym skutecznie utrudni tą jakiegokolwiek działania, praktycznie je blokując. Poprzez uwzględnienie mojej uwagi będzie możliwe podejmowanie działań budowlano inwestycyjnych w niedalekiej przyszłości.					
7 1.	28.03.2025	***	Bardzo proszę o modyfikację par. 15 pkt 2 MPZP 2. dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej (lokalnej) w budynku mieszkalnym zgodnie z przepisami odrębnymi. W słowniku pojęć proszę dodać: usługa lokalna - nieuciążliwe usługi z zakresu oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, pielęgnacji urody, kultury, rekreacji i turystyki, agroturystyki, gastronomii, administracji, biuro nowości oraz finansów.	-	-	+/-	+/-	Usunięto zapis „2) dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi”, a funkcja usługowa będzie możliwa do zrealizowania jedynie na podstawie Prawa budowlanego. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, którą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy rozumieć jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Lokalizowanie usług dopuszczone jest jedynie zgodnie z Prawem budowlanym, które mówi, że jako budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielanie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.
Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 1 października 2025 r. do 23 października 2025 r.								
7	05.11.202	***	Wnoszę o:	Teren 15KDD	15KDD		-	Nie uwzględniono w zakresie

2.	5	1.zlikwidowanie w opracowywanym projekcie drogi dojazdowej 15KDD przewidzianej na działce nr 570 oraz na działkach nr 568/3 i 567/3 i wyznaczenie drogi dojazdowej 15KDD wedle propozycji przedstawionej w załączniku do niniejszych uwag, co będzie spójne z obowiązującym na tym terenie ładem przestrzennym i urbanistycznym. Ponadto wnoszę o przyjęcie jako integralną część niniejszych uwag załączoną do niniejszego pisma opinię architekta Piotra Adamczewskiego. Jednocześnie wraz z niniejszym pismem przedkładam pismo Burmistrza Rzgowa z dnia 23 października 2025 roku, z którego jednoznacznie wynika, że istnieje możliwość zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla działek nr 563/2, 563/3, 563/4 poprzez służebność drogową przez działkę nr 561/2, tj. zgodnie z ładem urbanistycznym na tym terenie. Ponadto przedkładam również rzuty ukazujące możliwość wyznaczenia drogi wewnętrznej bezpośrednio od strony ul. Centralnej przez działki tych samych właścicieli przy jednoczesnym zachowaniu ładu urbanistycznego. Uzasadnienie. Na wstępie wskazać należy, że zarówno w treści ponownie wyłożonego projektu uchwały jak i uzasadnieniu do niej poza ogólnym stwierdzeniem, że wpłynęły 22 uwagi do poprzedniego projektu planu, nie wskazano w jaki sposób uwagi te rozstrzygnięto. W poprzednio wykładanych projektach uchwał wskazywano, że rozstrzygnięcia uwag zawarte zostały w Załączniku nr 2 do uchwały, natomiast obecnie brak jest takiego dokumentu co uniemożliwia ocenę prawidłowości rozpoznania zgłoszonych uwag i uniemożliwia jakiegokolwiek odniesienie się do stanowiska organu administracji. Ponadto w treści projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni jak i w uzasadnieniu do niej	na dz. nr 570, 568/3, 567/3				zlikwidowania drogi dojazdowej 15KDD.
----	---	---	-----------------------------	--	--	--	---------------------------------------

		zmieniono jedynie szerokość projektowanej drogi 15KDD - w pierwotnym projekcie miała ona wynosić 7,7 m na wjeździe, następnie zwężać się do 6 m, aby na końcu rozszerzyć się do 12 m. Aktualnie przewiduje się, że droga 15KDD na wjeździe będzie miała 5 m, aby następnie rozszerzyć się do 6 m, a na końcu mieć szerokość 12 m. Natomiast w treści projektu uchwały, uzasadnieniu do niej lub w załączniku graficznym próżno szukać jakiegokolwiek uzasadnienia do wprowadzonych zmian, jak również brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia dla rozwiązania przyjętego na działce nr 570 oraz na działkach nr 568/3 i 567/3. W poprzednich uwagach przedstawiono również propozycję alternatywnych rozwiązań skomunikowania działek nr 563/2, 563/4, lecz w nowo wyłożonych projektach planu i uzasadnienia do uchwały brak jest jakiegokolwiek rozważenia tych rozwiązań. Mając powyższe na względzie, tj. brak jakiegokolwiek uzasadnienia czy też odniesienia się do uwag zgłoszonych do poprzedniego projektu planu, jak i brak jakiegokolwiek uzasadnienia dla rozwiązania przewidzianego na działce nr 570 w postaci funkcji 15KDD - powielam poprzednie uwagi uznając je za nadal całkowicie zasadne. Jednocześnie zwracam uwagę na okoliczności stanowiące o naruszeniu władztwa planistycznego, które nie były podnoszone przy poprzednich uwagach oraz naruszenia przysługującego mi prawa własności. <u>UWAGA 1.</u> Jak wynika z pisma Burmistrza Rzgowa z dnia 23 października 2025 roku, wydając w dniu 8 sierpnia 2008 roku decyzję zezwalającą na podział działki nr ewid. 563/1 wskazano, iż warunkiem tego podziału jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej dla nowo powstałej działki nr 563/2 przez działkę nr 561/2; dla nowopowstałej działki nr 563/3 przez działki nr 561/2 i 563/2, zaś dla nowopowstałej działki nr 563/4 przez działki nr 561/2, 563/2 i 563/3. Mając powyższe na względzie, po pierwsze służebności takiej nigdy nie ustanowiono co winno					
--	--	--	--	--	--	--	--

		skutkować stwierdzeniem przez Burmistrza Rzgowa z urzędu nieważności decyzji podziałowej. Niezależnie od powyższego, treść przytoczonej decyzji podziałowej jednoznacznie dowodzi, iż istnieje możliwość zapewnienia dostępu do drogi publicznej z zachowaniem ładu przestrzennego i urbanistycznego bez konieczności wyznaczenia drogi 15KDD. Co równie istotne służebność a tym samym możliwość dojazdu do nowopowstałych działek miała być ustanowiona na działkach stanowiących własność tych samych osób, co pozbawiłoby zarzutu naruszenia prawa własności. Reasumując, nie znajduje uzasadnienia wyznaczanie drogi 15KDD w sytuacji gdy istnieje możliwość zapewnienia dojazdu poprzez inne działki i to w relacji dróg północ- południe czyli zgodnie z ładem urbanistycznym. Tym bardziej, że na działce nr 561/2 przylegającej bezpośrednio do ul. Centralnej pozostawiono specjalnie pas gruntu o szer. 6 m tj. o szerokości niezbędnej dla drogi wewnętrznej. Powyższe ilustrują rzuty dołączone do niniejszym uwag z których wynika sposób aktualnego korzystania z działek oraz możliwość dojazdu przez nieruchomości od strony ul. Centralnej bez konieczności wyznaczenia drogi 15KDD. Zdaniem sądownictwa administracyjnego, w polskim ustawodawstwie nie ma uregulowań, które dawałyby prymat interesowi zbiorowemu nad interesem indywidualnym. Natomiast w przypadku gdy w zagospodarowaniu przestrzennym zaistnieje konieczność, by dać pierwszeństwo interesowi publicznemu kosztem interesu indywidualnego, należy wskazać racjonalne przesłanki takiego wyboru, w szczególności pierwszeństwo interesu publicznego kosztem interesu indywidualnego (wyrok WSA w Olsztynie z 9 października 2012 r., II SA/Ol 489/12 , CBOSA w K. Buczyński i in., Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz. Opublikowano: LexisNexis 2014). Uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania nie może być nadużywane i niezależnie od legalności jest oceniane pod kątem ewentualnego nadużywania					
--	--	---	--	--	--	--	--

		uprawnień. Prawnie wadliwymi ustaleniami planu będą zatem nie tylko te, które naruszają przepisy prawa, ale także te, które będą wynikiem nadużycia przysługujących gminie uprawnień. To zaś oznacza, że każda ingerencja w sposób wykonywania prawa własności musi mieścić się w granicach wyznaczonych interesem publicznym (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, red. prof. zw. dr hab. Zygmunt Niewiadomski, Warszawa 2004, str. 39, 40, 42, 43, 57). Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 18 września 2012 r. sygn. akt II OSK 1575/12 podkreślił, że "kształtowanie polityki przestrzennej gminy powinno odbywać się z jednej strony z uwzględnieniem prawa osoby posiadającej tytuł prawny do nieruchomości do jej zagospodarowania, zaś z drugiej strony, do podejmowania działań, które w ramach ograniczonych zasadami współżycia społecznego, pozwolą zrealizować zasadę zrównoważonego rozwoju, a jednocześnie służyć będą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty lokalnej". Natomiast w przedłożonym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczenie drogi 15KDD nie służy zapewnieniu zbiorowych potrzeb lokalnej wspólnoty tylko zagwarantowaniu większej wygody pojedynczym właścicielom nieruchomości. Skoro działki nr 563/2 i nr 561/2 stanowią własność tych samych osób to zapewnienie dojazdu nie może dla ich wygody odbywać się kosztem prawa własności osób trzecich. Dla takiego rozwiązania nie przedstawiono jakiegokolwiek uzasadnienia. <u>UWAGA 2</u> W § 22 projektu uchwały wskazano dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustalono warunki funkcjonalno-techniczne. Odnosząc się do powyższego paragrafu uchwały wskazać należy, że prawie wszystkie nowoprojektowane drogi to drogi klasy KDW - drogi wewnętrzne. Jedynie teren 12KDD i 15KDD przewidziane zostały pod drogę dojazdową. Zwrócić jednak należy uwagę, że poza terenem działki nr 570 gdzie planowana jest droga dojazdowa 15KDD wszystkie pozostałe					
--	--	--	--	--	--	--	--

		nowoprojektowane drogi przewidziane zostały w układzie północ-południe, co jest zgodne z istniejącym na tych terenach ładem przestrzennym. Tylko droga 15KDD na działce nr 570 została przewidziana w układzie wschód- zachód i bez jakiegokolwiek uzasadnienia dla takiego odstępstwa od ładu przestrzennego. Podkreślenia wymaga, że skoro można zaprojektować drogę KDD jako odchodzącą od ul. Centralnej w relacji północ-południe - vide 12KDD, to projektowanie drogi 15KDD na działce nr 570 w relacji wschód-zachód jest ewidentnym zaprzeczeniem panującego ładu przestrzennego i stanowi o jego naruszeniu. Władztwo planistyczne nie może nosić cech dowolności działania. Natomiast ewentualne odstępstwo od panującego ładu przestrzennego powinno być szczególnie uzasadnione, czego w wyłożonych projektach całkowicie zabrakło. Całkowicie niezrozumiałym jest to, że w uzasadnieniu uchwały poświęca się cały akapit (str. 3) projektowanym drogom wewnętrznym, których układ odpowiada ładowi przestrzennemu, natomiast całkowicie pomija się kwestię drogi 15KDD która stanowi oczywiste odstępstwo od obowiązującego ładu przestrzennego. Już choćby brak uzasadnienia dla projektowanej drogi 15KDD czyni projektowany plan zagospodarowania przestrzennego i treść uchwały która to uchwała - wadliwymi i naruszającymi obowiązujące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Mając powyższe na względzie, nieprawdziwe jest stwierdzenie na str. 1 uzasadnienia uchwały, gdzie w pkt 1 wskazano, iż cyt. „sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury”. Aktualnie cały ład urbanistyczny na obszarze objętym projektem planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje skomunikowanie działek w relacji północ- południe pomiędzy ul. Centralną i ul. Jana Pawła II. Zaproponowana droga 15KDD jako jedyna w powyższym obszarze przewiduje					
--	--	--	--	--	--	--	--

		skomunikowanie terenów w relacji poprzecznej, co burzy dotychczasowy ład urbanistyczny na tym terenie. Brak jest natomiast jakiegokolwiek uzasadnienia dla tak znaczącego odstępstwa od dotychczasowego układu urbanistycznego i ładu przestrzennego. Autorzy projektu planu zagospodarowania przestrzennego całkowicie pomijają to odstępstwo, również w tabeli w § 22 o czym mowa była powyżej. Tym samym trudno poddać ocenie motywy takiego wyznaczenia drogi 15KDD. Ład przestrzenny będąc zasadą nadrzędną gospodarowania przestrzenią jest jednocześnie kluczowym pojęciem wyznaczającym zakres przedmiotowy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wraz z zasadą zrównoważonego rozwoju stanowi nadrzędny układ odniesienia dla wszelkich czynności podejmowanych na gruncie tej ustawy, w odniesieniu do wszystkich poziomów planowania przestrzennego. W orzecznictwie sądów administracyjnych wyrażono stanowisko, iż pojęcie ładu przestrzennego należy do kategorii klauzul generalnych. Adresatem zachowania ładu przestrzennego są organy władzy publicznej powołane z woli ustawodawcy do wykonywania zadań publicznych w sferze planowania przestrzennego. Z uwagi na fakt, że głównym podmiotem planowania przestrzennego jest gmina, wyposażona w szereg kompetencji władczych, to właśnie ona jest najbardziej obciążona urealnieniem i skonkretyzowaniem tego pojęcia. Opracowując plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni organ nie sprostął powyższym wymaganiom. Bez jakiegokolwiek uzasadnienia postanowiono naruszyć obowiązujący ład przestrzenny i naruszyć granice władztwa planistycznego poprzez zaprojektowanie drogi dojazdowej 15KDD w sposób całkowicie odbiegający od dotychczasowych rozwiązań i istniejącego ładu przestrzennego. Na całym obszarze objętym projektowanym planem komunikacja drogowa odbywa się w relacji północ-południe pomiędzy ulicami Centralną i Jana Pawła					
--	--	---	--	--	--	--	--

		II. Również nowe, duże, inwestycje deweloperskie objęte były powyższą zasadą. Dla przykładu powstała ul. Krokusowa (4KDW), czy planowana ul. Konwaliowa (5KDW) są to nowe drogi przewidziane jako obsługa komunikacyjna nowo zabudowanych terenów a ich wyznaczenie wpisuje się w istniejący ład przestrzenny i ich przebieg wyznaczony jest w relacji północ-południe. Dodatkowo każda z powyższych dróg przewidziana została jako KDW - tereny dróg wewnętrznych. Natomiast bez jakiegokolwiek uzasadnienia, tylko dla skomunikowania dwóch działek o numerach 563/2 i 563/4, wyznaczono drogę 15KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i w dodatku w relacji wschód-zachód. Podkreślenia wymaga, że w toku konsultacji społecznych obecni autorzy projektu planu zagospodarowania nie potrafili wyjaśnić takiego postępowania wskazując jedynie, że takie otrzymali zlecenie z Gminy. Powstaje zatem pytanie czy plany zagospodarowania przestrzennego ustalane są na podstawie obowiązujących przepisów i zasad ładu przestrzennego czy konkretnych zaleceń wbrew ładowi przestrzennemu? Uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania nie może być nadużywane i niezależnie od legalności jest oceniane także pod kątem ewentualnego przekroczenia tych uprawnień. Wadliwymi ustaleniami planu będą zatem nie tylko te, które naruszają przepisy prawa, ale także te, które będą wynikiem nadużycia przysługujących gminie uprawnień władczych. Nadużycie władztwa planistycznego oceniane jest między innymi przez pryzmat konstytucyjnych praw i wolności oraz dopuszczalności ich ograniczania. Za nadużycie władztwa planistycznego uznaje się nadmierną ingerencję w sferę prawa własności, która nie pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego					
--	--	---	--	--	--	--	--

		konieczne jest takie wyważenie interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, a jednocześnie w jak najmniejszym stopniu naruszać prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. W konsekwencji każda ingerencja w sposób wykonywania prawa własności musi zostać szczegółowo uzasadniona i przeanalizowana. Co więcej, to gmina powinna przedstawić uzasadnienie przyjętych rozwiązań planistycznych, aby możliwa była ocena przyjętego sposobu rozwiązania konfliktu interesów. Takiego uzasadnienia dla funkcji 15KDD całkowicie zabrakło w niniejszej sprawie. Należyte uzasadnienie rozwiązań przyjętych w planie zagospodarowania odgrywa istotną rolę przy ocenie, czy nie doszło do nadużycia władztwa planistycznego. Sądy administracyjne podkreślają, że posunięcia planistyczne gminy, w wyniku których doszło do naruszenia własności, powinny być rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej. Uzasadnienie uchwały powinno zawierać argumentację pozwalającą uznać, że gmina dołożyła należytej staranności w przestrzeganiu zasad obowiązujących przy podejmowaniu działań planistycznych, w tym rozważyła inne warianty zrealizowania zamierzenia planistycznego w ramach przyjętej koncepcji, albo że przyjęte rozwiązanie planistyczne, mimo konieczności dokonania ingerencji w sferę prawa własności, jest jedynym możliwym w danych warunkach. W przedłożonym projekcie uchwały oraz w jej uzasadnieniu brak jest natomiast jakiegokolwiek uzasadnienia dla zastosowania funkcji 15KDD, odejścia od aktualnie obowiązującej dla działki nr 570 funkcji 18KDW. Nie jest wystarczające stwierdzenie, że dane rozwiązanie jest zgodne z prawem. Jeżeli narusza ono prawo własności, konieczne jest dodatkowo wykazanie, że założonych przez gminę celów nie można osiągnąć przy zastosowaniu innych, mniej ingerujących w prawo własności rozwiązań. W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego ugruntowane jest zasadne					
--	--	--	--	--	--	--	--

		stanowisko, że wprowadzone w ramach planu miejscowego ograniczenia prawa własności muszą być „konieczne” ze względu na wartości wyżej cenione. Organ gminy musi wykazać, że ingerencja w sferę prawa własności pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej „proporcji” do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Konieczne jest takie „wyważenie” ww. interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem (wyrok NSA z 1 VI 2017 r., II OSK 2478/15 - publ. CBOSA). Powyższe dyrektywy mają pełne zastosowanie także do sytuacji wydzielania w obrębie nieruchomości stanowiących własność prywatną terenów o funkcji drogi wewnętrznej. Również w takim przypadku ograniczenie musi być konieczne i pozostawać w odpowiedniej proporcji do celów, jakim ma służyć W judykaturze zaznacza się, że ustalanie przebiegu dróg wewnętrznych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego powinno być poprzedzone bardzo wnikliwą analizą stanu faktycznego i prawnego, aby do niezbędnego minimum ograniczać sytuacje, w których gmina planuje tego typu drogi na gruntach prywatnych. Chodzi bowiem o to, aby w sposób realny zaspokoić usprawiedliwione potrzeby lokalnej społeczności w zakresie dostępu do drogi publicznej, a taką gwarancję daje jedynie niewątpliwe ustalenie, że realizacja drogi wewnętrznej nie napotka przeszkód niezależnych od gminy (np. spotka się z oporem właścicieli nieruchomości, na których jej przebieg został przewidziany w miejscowym planie) i budowę takiej drogi będzie można przeprowadzić (wyrok NSA z 17 IV 2018 r., II OSK 1410/16 -publ. CBOSA). Reasumując, w treści wyłożonego projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni tego rodzaju wnikliwej analizy nie przeprowadzono. W rezultacie rozwiązanie polegające na przeznaczeniu części działki nr 570 na cele drogijazdowej nie					
--	--	--	--	--	--	--	--

		może być postrzegane jako „konieczne” do realizacji celu publicznego, a zarazem realizujące postulat możliwie najmniejszej uciążliwości dla prawa własności prywatnej. Przed wszystkim analiza projektu planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje jednoznacznie, że droga 15KDD w istocie służyć ma wyłącznie realizacji interesu indywidualnego, a nie interesu publicznego. Stanowi ona bowiem rozwiązanie komunikacyjne służące zapewnieniu pośredniego dostępu do drogi publicznej (ul. Centralnej) dla nieruchomości oznaczonych jako działki nr 563/2 i 563/4. <u>UWAGA 3.</u> Niezależnie od powyższego wskazać również należy, że w dotychczas obowiązującym dla tego terenu planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym na mocy Uchwały nr XXVII/237/2004 Rady Gminy Rzgów z dnia 16 grudnia 2004 roku w § 11 pkt 2 wskazano, że obsługa komunikacyjna nowych działek może się odbywać tylko z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub wewnętrznych, dla istniejących działek zabudowanych (głównie wzdłuż ul. Centralnej) plan utrzymuje dotychczasowy sposób obsługi komunikacyjnej poprzez służebność gruntową dojazdu lub wytyczone drogi dojazdowe wewnętrzne o min. szerokości 5,0 m. Jak zatem widać wcześniejsze rozwiązanie zostało nie tylko uzasadnione ale dodatkowo przewidywało skomunikowanie terenów przede wszystkim w drodze służebności drogi koniecznej - służebności która zgodnie z decyzją o podziale nieruchomości powinna zostać ustanowiona dla działek 563/2, 563/2 oraz 563/4. Gdyby dotrzymano warunków decyzji podziałowej to ustanowione zgodnie z nią służebności powinny pozostać jako aktualne skomunikowanie powyższych działek. Ponadto pierwotnie droga wyznaczona przez działki nr 570, 568/3 i 567/3 planowana była jako KDW-tereny dróg wewnętrznych, aby ostatecznie w planie ująć ją jako KDD -tereny dróg publicznych klasy dojazdowej. Zmiany tej również w żaden sposób nie uzasadniono. Większość nowoprojektowanych dróg w projekcie planu (poza terenem o funkcji 12KDD)					
--	--	---	--	--	--	--	--

		to drogi wewnętrzne. Tym samym planowanie na działce nr 570 funkcji terenu 15KD0 jako droga dojazdowa w celu zapewnienia komunikacji dla zamkniętego grona właścicieli 3 działek (nr 563/2, 563/3, 563/4) w istocie służyć ma wyłącznie realizacji interesu indywidualnego a nie interesu publicznego. Ponadto podnieść należy, że droga wewnętrzna przewidziana w obecnie obowiązującym jeszcze miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu jako zapewniająca dostęp do drogi publicznej działkom nr 563/2, 567/3, 563/4 planowana była wiele lat temu w całkowicie innym ładzie przestrzennym i innym układzie urbanistycznym panującym na tych terenach. Odejście od powyższych rozwiązań oraz zmiana funkcji 18KDW na 15KDD dla działki nr 570 aktualnie nie zostały w jakikolwiek sposób uzasadnione. <u>UWAGA 4.</u> Zwrócić również należy uwagę, iż w § 8 pkt 2 projektu uchwały uchwalającej plan zagospodarowania przestrzennego wskazano, iż cyt. „W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2U, 20MN, 38MIM, 39MN określa się działki, które bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić działek budowlanych”. Mając powyższe na względzie w odniesieniu do terenu 20MN, na którym znajduje się działka 570 przez którą wyznaczono drogę 15KDD - jako działki które nie mogą stanowić działek budowlanych bez dostępu do drogi publicznej wskazano jedynie działkę nr 563/5, która to działka nie zyska dostępu do drogi publicznej na skutek powstania projektowanej drogi 15KDD. Jaki jest zatem sens dla projektowania drogi 15KDD przez działkę nr 570 jeżeli nie skomunikuje ona działki nr 563/5. Tym samym powstanie potrzeba projektowania kolejnej drogi dla działki nr 563/5. Takie działanie dobitnie stanowi o braku przeanalizowania alternatywnych rozwiązań urbanistycznych oraz projektowaniu drogi 15KDD bez uwzględnienia panującego ładu urbanistycznego					
--	--	--	--	--	--	--	--

		i przestrzennego. Podkreślić należy, że przedłożone przeze mnie wraz z poprzednimi uwagami alternatywne rozwiązania dla skomunikowania działek nr 563/2 i 563/4 przewidywały również skomunikowanie działki 563/5 przy pomocy innego zaprojektowania jednej drogi wewnętrznej od strony ul. Warzywnej. Rozwiązanie takie nie zostało w ogóle przez organ administracji rozważone natomiast przedłożony projekt planu wymusi w przyszłości i tak skomunikowanie działki nr 563/5 drogą wewnętrzną od ulicy Warzywnej. Reasumując, opracowując projekt przedłożonego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru oznaczonego jako 20MN nie dokonano należytego rozważenia interesu publicznego i interesów prywatnych. <u>UWAGA 5.</u> Nie może ująć uwadze, że działka nr 563/2, która ma być skomunikowana projektowanym wjazdem ma tych samych właścicieli co działka nr 561/2 położona bezpośrednio przy ul. Centralnej. Obie powyższe działki sąsiadują ze sobą. Tym samym na dzień dzisiejszy działka nr 563/2 ma dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr 561/2 zaś obie stanowią własność tych samych osób. Podkreślenia również wymaga, co wyraźnie wynika z dołączonego do niniejszym uwag rysunku, że na działce 561/2 w jej wschodniej części pozostawiono pas o szerokości 6 metrów pozwalający na powstanie drogi wewnętrznej zapewniającej komunikację działce nr 563/2. W załączniku graficznym do projektu planu zagospodarowania widać nawet, że wydzielając działkę nr 561/3 pozostawiono na jej tyłach pas działki nr 561/2 właśnie o szerokości 6 metrów celem poprowadzenia tamtędy drogi dojazdowej do działki nr 563/2, co dodatkowo jest zgodne z panującym na tym terenie ładem przestrzennym. Mając powyższe na względzie, w projektowanym planie zagospodarowania przestrzennego w sposób ewidentny naruszono moje prawo własności oraz celem zaspokojenia prywatnych interesów właścicieli działki nr 563/2 i 561/2. W dodatku brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia dlaczego zamiast					
--	--	---	--	--	--	--	--

		wyznaczać drogę przez działki stanowiące własność osób zainteresowanych dojazdem do działki nr 563/2 czyni się to przez działki osób trzecich naruszając konstytucyjne zasady proporcjonalności i ochrony prawa własności. W ten sam sposób można skomunikować działkę 563/4, która na marginesie stanowi własność brata właścicieli działek nr 561/2 i 563/2. Wskazać również należy, że działki 563/2, 563/4 i 563/5 powstały na skutek podziału większej działki. Dokonując podziału organ administracji, o czym mowa była powyżej wymagał ustanowienia służebności drogowych, czego właściciele powyższych działek zaniechali. Aktualnie zaniechanie wypełnienia warunków decyzji podziałowej Gmina Rzgów stara się „przerzucić” na osoby trzecie wyznaczając drogę przez cudze działki. Gdyby natomiast dopilnowano warunków decyzji podziałowej to na dzień dzisiejszy ustanowione byłyby służebności zaś planowanie drogi 15KDD byłoby zbędne. Powyższy problem nie ujawnił się dopóki osoby właścicielami powyższych działek oraz działek 562/1 i 564/2 były te same osoby. Dokonując sprzedaży części działek również nie zapewniono dostępu do drogi publicznej dla działek 563/2 i 563/4. Powyższa sytuacja jest bezsprzecznie konsekwencją uchybień organu administracji, który pozwolił na podział działek nie zapewniając im dostępu do drogi publicznej na etapie, gdy wszystkie one miały tych samych właścicieli. Natomiast aktualnie Gmina stara się naprawić swój błąd kosztem właścicieli działki nr 570. Stanowi to o naruszeniu konstytucyjnego prawa własności oraz konstytucyjnej zasady proporcjonalności. Niezależnie od powyższego, opracowując nowy plan zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić konstytucyjne prawo własności przez pryzmat konstytucyjnej zasady proporcjonalności. Jak podkreśla się w orzecznictwie sądów administracyjnych przy rozważaniu możliwości przyjęcia takich ustaleń w szczególności pochylić się należy nad zagadnieniem granic ochrony prawa własności. Zważyć trzeba, że w świetle art. 64 ust. 3					
--	--	--	--	--	--	--	--

		oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji RP warunkami dopuszczalności ograniczeń praw własności są: ustawowa forma ograniczenia, istnienie w państwie demokratycznym konieczności wprowadzenia ograniczenia, funkcjonalny związek ograniczenia z realizacją wskazanych wart. 31 ust. 3 wartości oraz zakaz naruszania istoty prawa własności. Wymóg istnienia w państwie demokratycznym konieczności wprowadzenia ograniczenia odpowiada zasadzie proporcjonalności. Zasada ta obejmuje m.in. wymóg doboru środków skutecznych, a więc rzeczywiście służących realizacji zamierzonych celów. Organy władzy publicznej powinny zatem wybierać środki niezbędne, w tym sensie, że będą one chronić określone wartości w stopniu, który nie mógłby zostać osiągnięty przy zastosowaniu innych środków. Spośród możliwych środków należy wybierać najmniej uciążliwe dla jednostki. Ograniczenie danego prawa musi ponadto pozostać w odpowiedniej proporcji do celów, których ochrona uzasadnia ustanowienie tego ograniczenia. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach (wyrok z 17.01.2023 r. sygn. akt II SA/GI 1462/22) koncepcja "władztwa planistycznego" oznacza, że w niektórych przypadkach ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogą ingerować w interesy prywatne podmiotów skarżących w sposób odbierany przez nich jako niekorzystny. Należy bowiem podkreślić, że prawo własności, mimo, że jest najsilniejszym prawem podmiotowym, korzystającym z gwarancji ustawowych i ponad ustawowych, to nie ma jednak charakteru absolutnego i nieograniczonego. Jednakże ze swych uprawnień gmina może korzystać w sposób uzasadniony. Władztwo planistyczne nie może być jednak traktowane jako nieumotywowana przekonywująco ingerencja gminy w prawa właścicielskie. Ingerencja ta jest możliwa, ale musi uwzględniać proporcjonalnie wyważony interes publiczny, oraz interes indywidualny związany z uprawnieniami właścicielskimi. Wymaga to więc od gminy wnikliwego i wszechstronnego rozważenia zarówno interesu indywidualnego jak i publicznego oraz					
--	--	--	--	--	--	--	--

			uzasadnienia prawidłowości przyjętych rozwiązań planistycznych, ich celowości i słuszności. Dopuszczalna jest zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotychczasowego przeznaczenia całości bądź części danego gruntu, jednak taka ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej, w stosunku do chronionej wartości, ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Ingerencja gminy w prawa właścicielskie jest wyjątkiem od zasady nienaruszalności własności przez władze publiczne. Stąd każde wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dodatkowych ograniczeń wykonywania prawa własności, musi być szczegółowo, profesjonalnie, wiarygodnie i wyczerpująco uzasadnione. Odnosząc powyższe do planowanego przebiegu drogi na działce nr 570 wskazać należy, że w żaden sposób nie uzasadniono dlaczego w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej działkom nr 563/2 i 563/4 stanowiącym własność jedynie dwóch osób planowana jest droga przez działki nr 570, 568/3 oraz 567/3 w sytuacji, gdy: po pierwsze dojazd można zapewnić od ulicy Centralnej przez działki stanowiące po części własność tych samych osób co właściciele działek 563/2 i 563/4 przy okazji dochowując ładu urbanistycznego poprzez zapewnienie komunikacji w relacji północ-południe; po drugie od strony ul. Warzywnej zapewnienie w/w działkom dostępu do drogi publicznej może odbyć się poprzez wyznaczenie drogi wewnętrznej tylko przez jedną działkę nr 562/1 lub 564/2. Reasumując, przewidziane rozwiązanie i zaplanowanie drogi 15KDD przez działkę nr 570 narusza zasadę proporcjonalności, a ponadto nie zostało w żaden sposób uzasadnione, a tym samym narusza granice władztwa planistycznego i nie powinno się ostać. <u>UWAGA 6.</u> Nie może ująć uwadze, że w okresie kiedy w dotychczasowym planie miejscowym					
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		przewidywano drogę na działce nr ewid. 570 jako zapewniająca dostęp do drogi publicznej działkom nr 563/2 i 563/4 zarówno wzdłuż ulicy Kwiatowej jak i ulicy Krokusowej (która wtedy nie istniała) nie było tak licznej zabudowy mieszkaniowej. Aktualnie na ulicy Krokusowej powstała inwestycja deweloperska licząca ok. 15 domów, natomiast wzdłuż ul. Kwiatowej powstało ok. 18 nowych domów w sytuacji, gdy 10 lat temu kiedy pierwotnie planowano przebieg drogi na działce nr 570 przy ul. Kwiatowej znajdowały się tylko 3 domy. Należy również uwzględnić, że ul. Krokusowa nie posiada bezpośredniego połączenia z ulicą Centralną zaś cały ruch obsługiwany jest przez ulicę Kwiatową, która jest drogą szutrową. W związku z powyższym utrzymanie w planie zagospodarowania przestrzennego drogi dojazdowej na działce nr 570 spowoduje znaczące zwiększenie zagrożeń bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wpłynie negatywnie na stan drogi ul. Kwiatowej. W przedłożonym planie zagospodarowania przestrzennego brak jest jakiegokolwiek informacji, aby kwestie wpływu planowanej drogi 15KDD tak znacząco odbiegającej od dotychczasowego ładu drogowego były konsultowane z odpowiednimi służbami o organami zajmującymi się ruchem drogowym i jego bezpieczeństwem. Planowanie nowych rozwiązań urbanistycznych odbiegających od ładu panującego na danym terenie powinno być każdorazowo poprzedzone pogłębioną analizą wpływu takiego nowego rozwiązania na dotychczas istniejący stan. W niniejszym przypadku takiej analizy zabrakło co będzie miało negatywny wpływ na bezpieczeństwo ruchu drogowego. W związku z powyższym wskazać należy, że proponowane alternatywne rozwiązanie, tj. wyznaczenie drogi wewnętrznej od strony ul. Centralnej nie tylko utrzyma istniejący ład przestrzenny ale nie wpłynie negatywnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego. Kolejnym rozwiązaniem jest wyznaczenie drogi do w/w działek od strony ulicy Warzywnej, które również nie wpłynie na pogorszenie bezpieczeństwa ruchu drogowego, bowiem zabudowa wzdłuż ul. Warzywnej jest mniej liczna, zaś sama ul.					
--	--	--	--	--	--	--	--

		Warzywna przygotowana jest do przyjęcia większego ruchu drogowego bowiem posiada m.in. kanalizację oraz utwardzenie żwirowe, co w przyszłości pozwoli na położenie asfaltu, natomiast ul. Kwiatowa jest ulicą szutrową i bez kanalizacji. <u>UWAGA 7.</u> Zarówno w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego jak i w dołączonej do niego prognozie oddziaływania na środowisko zabrakło analizy wpływu planowanej drogi 15KDD na zmiany stosunków wodnych i melioracyjnych na działce nr 570 i działkach sąsiednich. Zaplanowanie drogi 15KDD w zaproponowanym położeniu całkowicie pomija ukształtowanie terenu oraz to, że przez tą część działki nr 570 odbywa się melioracja działki 568/3 i po części działki 567/3. Powstanie drogi spowoduje, że wody opadowe i roztopowe nie będą mogły spływać w naturalny sposób w stronę ulicy Kwiatowej. W w/w prognozie wskazano, że w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych projekt planu ustala 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. Powyższe ogólne stwierdzenie nie odnosi się jednak do konkretnej sytuacji przebiegu drogi 15KDD, która swoim przebiegiem odbiega od istniejącego ładu przestrzennego i może zaburzyć dotychczasowe stosunki wodne. <u>UWAGA 8.</u> Przeprowadzenie drogi przez działkę nr 570 pomija całkowicie fakt, iż tak wyznaczona droga przebiegać będzie nie więcej niż 1 metr od budynku znajdującego się na działce 571/4, który to budynek jest zamieszkały. Sięgacz w miejscowym planie, wchodzi swoimi ustaleniami w zasadzie w istniejący budynek. W powyższym zakresie projekt planu zagospodarowania nie wyjaśnia dlaczego de facto pod samymi oknami zamieszkałego budynku postanowiono zaprojektować drogę. Dodatkowo z uwagi na brak określenia w § 22 warunków					
--	--	--	--	--	--	--	--

		funkcjonalno-technicznych drogi 15KDD trudno ocenić czy np. przewiduje ona ciąg pieszy który będzie zlokalizowany tuż pod oknami budynku na działce 571/4. <u>UWAGA 9.</u> Planowany przebieg drogi całkowicie pomija aktualne zagospodarowanie działki nr 570, na której znajduje się sad owocowy. Natomiast wyznaczenie drogi od strony ul. Warzywnej odbyć się może poprzez nieużytki. W planie brak uzasadnienia dla przyjętego rozwiązania. <u>UWAGA 10.</u> Nie może również ujść uwadze, że działki o numerach ewidencyjnych 564/2, 563/5, 563/4, 563/3, 563/2 jako całość wystawione zostały na sprzedaż pod inwestycję deweloperską. Tym samym całość tych gruntów będzie miała zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr 564/2 która przylega bezpośrednio do ul. Warzywnej. Ponadto realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego i skomunikowanie go z drogami publicznymi poprzez drogę na działce nr 570 a następnie przez ul. Kwiatową spowoduje znaczące zwiększenie ruchu drogowego na ul. Kwiatowej, pogorszy bezpieczeństwo oraz przyczyni się do szybszej degradacji tej ulicy. <u>UWAGA 11.</u> Nie można pominąć, że właściciel działki nr 568/3 ma aktualnie zapewniony dojazd bezpośrednio z ulicy Centralnej a więc ustanowienie drogi na jego działce nie jest niezbędne. Również właściciele pozostałych działek tj. nr 564/2, 563/5, 563/4, 563/2 aktualnie posiadają możliwość dojazdu poprzez własne nieruchomości bezpośrednio od ulicy Centralnej. Powyższe dojazdy zapewnione są w relacji północ-południe pomiędzy ul. Centralną i Jana Pawła II, a więc z zgodnie z ładem urbanistycznym dla obszaru objętego projektem planu zagospodarowania. Tym samym chcąc zapewnić komunikację dalszych swoich działek ich właściciele powinni w pierwszej kolejności oczekiwać wyznaczenia drogi przez ich tereny. Skoro właściciel nieruchomości może zapewnić dostęp do niej poprzez inną własną nieruchomość, to brak jest uzasadnienia					
--	--	---	--	--	--	--	--

		urbanistycznego i planistycznego do ograniczania cudzej własności tylko i wyłącznie dla wygody lub większych zysków innych osób. Ponadto w latach dwutysięcznych właściciele działek nr 564/2, 563/5, 563/4, 563/2, którzy obecnie popierają przebieg drogi wewnętrznej przez działkę nr 570 sprzedali swoje działki o numerach 561/3, 564/2 oraz 563/5 blokując sobie tym samym dojazd do działek wewnętrznych. Tym samym już wtedy dokonując sprzedaży powinny przewidzieć w jaki sposób zapewnią dostęp do drogi pozostałym działkom. <u>UWAGA 12.</u> Wyznaczenie drogi na działce nr 570 w dotychczasowym jej przebiegu uniemożliwi jej właścicielom dalszą zabudowę. W przypadku bowiem jakiegokolwiek budowy domu rodzinnego na tej części działki 570 jej zmniejszenie przy i tak już wąskich parametrach utrudni mocno plany budowy nowego domu. Tym samym umożliwienie zabudowy innych terenów ma nastąpić kosztem właścicieli działki nr 570, co jest niewspółmierne. Nie można również zapomnieć, że działanie takie spowoduje zmniejszenie wartości nieruchomości działki nr 570 co wiązało się będzie z roszczeniem odszkodowawczym do Gminy. Wskazać natomiast należy, że istniejąca zabudowa na działce nr 561/2 położonej bezpośrednio przy ul. Centralnej i stanowiącej własność tych samych osób co działki nr 563/2 przewiduje wzdłuż wschodniej granicy działki 561/2 możliwość wytyczenia drogi wewnętrznej o szerokości 6 metrów. Tak też zresztą dotychczas odbywa się komunikacja z działką nr 563/2 tj. przez działkę 561/2. Umożliwienie sprzedaży działek jednym osobom nie może odbywać się kosztem osób trzecich. Reasumując, mając na względzie przedstawione powyżej uwagi, dalsze ujęcie w projektowanym planie zagospodarowania przestrzennego na działce nr 570 funkcji 15KDD - drogi publicznej dojazdowej 15KDD stanowi naruszenie ładu przestrzennego, a ponadto jest wbrew istniejącemu ładowi urbanistycznemu. Projektowanie publicznej drogi dojazdowej w celu zaspokojenia prywatnego interesu właścicieli jedynie trzech działek stanowi o					
--	--	--	--	--	--	--	--

		przekroczeniu władztwa planistycznego przez Gminę Rzgów. Tym bardziej, że każdy z tych właścicieli ma wjazd od ulicy Centralnej do swoich działek. Zabiegi właścicieli 3 nieruchomości o zaprojektowanie drogi dojazdowej przez cudzą nieruchomość stanowi ponadto naruszenie konstytucyjnych zasad proporcjonalności oraz ochrony prawa własności. Nie można zapominać, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod pojęciem ładu przestrzennego należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Natomiast zaprojektowanie w planie zagospodarowania przestrzennego drogi 15KDD m.in. przez działkę nr 570 nie dochowuje powyższych zasad. Przyjęte rozwiązania w zakresie terenu 20MN i 15KDD stanowią natomiast konsekwencję braku właściwego wyważenia interesu publicznego i prywatnego, prowadząc w rezultacie do nadmiernego ograniczenia własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 570, niemającego uzasadnienia w kontekście celu, jakiemu miało ono służyć. W konsekwencji naruszono więc granice władztwa planistycznego. Warto tutaj nadmienić, że wyłożony MPZP jest niespójny a wręcz nielogiczny ponieważ są kwartały tego obszaru, jak np.: 13 MN, które są dużo większe i głębsze, a jednak nie mają propozycji rozwiązania wewnętrznej komunikacji. W pojęciu władztwa planistycznego mieszczą się także wprowadzone przez plany miejscowe ograniczenia prawa własności. Nie oznacza to jednak, że uprawnienie gminy ma charakter nieograniczony i że gmina ma pełną swobodę w określaniu przeznaczenia i zasad zagospodarowania poszczególnych obszarów położonych na jej terenie. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się także prawo własności. Oczywistym jest zatem, że uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu jego					
--	--	---	--	--	--	--	--

		zagospodarowania nie może być nadużywane. Sprawując władztwo planistyczne, gmina powinna mieć zawsze na uwadze, że wprowadzone ograniczenia prawa własności muszą być konieczne ze względu na wartości wyżej cenione np. potrzeba interesu publicznego (wyrok NSA z dnia 17.04.2018 r., sygn. akt II OSK 1410/16). W każdym więc przypadku organ gminy musi wykazać, że ingerencja w sferę prawa własności pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Nadto posunięcia planistyczne gminy, w wyniku których doszło do naruszenia własności, powinny być rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej (wyrok NSA z 1.06.2017 r., sygn. akt II OSK 2478/15). Żadna z powyższych zasad nie została dochowania opracowując projekt planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni. Jest rzeczą właściciela działki zapewnienie sobie takiego sposobu jej zabudowy i zagospodarowania, by optymalnie wykorzystać jej powierzchnię, istniejący dostęp do drogi i możliwość zabudowy. Jeśli więc aktualna zabudowa istniejąca uniemożliwia wykorzystanie jej pełnego potencjału w zakresie dopuszczanej mocą MPZP zabudowy, to jest to zagadnienie leżące w wyłącznej gestii właściciela tej działki, a nie w gestii organu władzy planistycznej, czy właściciela nieruchomości sąsiedniej. Tym samym wnoszę powyższe uwagi do planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni i oświadczam, że jako właściciel działki nr 570 nie godzę się na przebieg drogi 15KDD przez moją nieruchomość. W załączeniu: - opinia architekta Piotra Adamczewskiego.					
--	--	---	--	--	--	--	--

			- kopia pisma Burmistrza Rzgowa z dnia 23 października 2025 roku, - rzuty ukazujące aktualny sposób korzystania z działek nr 563/2, 561/2, 563/3, 563/4 oraz możliwość wyznaczenia drogi wewnętrznej/dojazdowej bezpośrednio od strony ul. Centralnej.					
7 3.	05.11.2025	***	Wnoszą o zlikwidowanie w opracowywanym projekcie drogi dojazdowej 15KDD. Uzasadnienie. W treści projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni jak i w uzasadnieniu do niej zmieniono jedynie szerokość projektowanej drogi 15KDD - w pierwotnym projekcie miała ona wynosić 7,7 m na wjeździe, następnie zwężyć się do 6 m, aby na końcu rozszerzyć się do 12 m. Aktualnie przewiduje się, że droga 15KDD na wjeździe będzie miała 5 m, aby następnie rozszerzyć się do 6 m , a na końcu mieć szerokość 12 m. Natomiast w treści projektu uchwały, uzasadnieniu do niej lub w załączniku graficznym próżno szukać jakiegokolwiek uzasadnienia do wprowadzonych zmian, jak również brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia dla rozwiązania przyjętego na działce nr 570 oraz na działkach nr 568/3 i 567/3. Mając powyższe na względzie, tj. brak jakiegokolwiek uzasadnienia czy też odniesienia się do uwag zgłoszonych do poprzedniego projektu planu, jak i brak jakiegokolwiek uzasadnienia dla rozwiązania przewidzianego na działce nr 570 w postaci funkcji 15KDD - powielamy poprzednie uwagi uznając je za nadal całkowicie zasadne. <u>UWAGA 1.</u> W § 22 projektu uchwały wskazano dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustalono warunki funkcjonalno-techniczne. Odnosząc się do powyższego paragrafu uchwały wskazać należy, że prawie wszystkie nowoprojektowane drogi to drogi klasy KDW - drogi wewnętrzne. Jedynie teren 12KDD i 15KDD przewidziane zostały pod drogę dojazdową. Zwrócić jednak należy uwagę, że poza terenem działki nr 570 gdzie planowana jest droga	Teren 15KDD na dz. nr 570, 568/3, 567/3	15KDD	-	Nie uwzględniono w zakresie zlikwidowania drogi dojazdowej 15KDD.	

		dojazdowa 15KDD wszystkie pozostałe nowoprojektowane drogi przewidziane zostały w układzie północ-południe, co jest zgodne z istniejącym na tych terenach ładem przestrzennym. Tylko droga 15KDD na działce nr 570 została przewidziana w układzie wschód- zachód i bez jakiegokolwiek uzasadnienia dla takiego odstępstwa od ładów przestrzennych. Podkreślenia wymaga, że skoro można zaprojektować drogę KDD jako odchodzącą od ul. Centralnej w relacji północ-południe - vide 12KDD, to projektowanie drogi 15KDD na działce nr 570 w relacji wschód-zachód jest ewidentnym zaprzeczeniem panującego ładów przestrzennych i stanowi o jego naruszeniu. Władztwo planistyczne nie może nosić cech dowolności działania. Natomiast ewentualne odstępstwo od panującego ładów przestrzennych powinno być szczególnie uzasadnione, czego w wyłożonych projektach całkowicie zabrakło. Całkowicie niezrozumiałym jest to, że w uzasadnieniu uchwały poświęca się cały akapit (str. 3) projektowanym drogom wewnętrznym, których układ odpowiada ładowi przestrzennemu, natomiast całkowicie pomija się kwestię drogi 15KDD która stanowi oczywiste odstępstwo od obowiązującego ładów przestrzennych. Już choćby brak uzasadnienia dla projektowanej drogi 15KDD czyni projektowany plan zagospodarowania przestrzennego i treść uchwały która to uchwała - wadliwymi i naruszającymi obowiązujące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Mając powyższe na względzie, nieprawdziwe jest stwierdzenie na str. 1 uzasadnienia uchwały, gdzie w pkt 1 wskazano, iż cyt. „sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładów przestrzennych i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładów przestrzennych, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury”. Aktualnie cały ład urbanistyczny na obszarze objętym projektem planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje skomunikowanie działek w relacji północ- południe pomiędzy ul. Centralną i ul. Jana Pawła II. Zaproponowana droga 15KDD					
--	--	--	--	--	--	--	--

		jako jedyna w powyższym obszarze przewiduje skomunikowanie terenów w relacji poprzecznej, co burzy dotychczasowy ład urbanistyczny na tym terenie. Brak jest natomiast jakiegokolwiek uzasadnienia dla tak znaczącego odstępstwa od dotychczasowego układu urbanistycznego i ładu przestrzennego. Autorzy projektu planu zagospodarowania przestrzennego całkowicie pomijają to odstępstwo, również w tabeli w § 22 o czym mowa była powyżej. Tym samym trudno poddać ocenie motywy takiego wyznaczenia drogi 15KDD. Ład przestrzenny będąc zasadą nadrzędną gospodarowania przestrzenią jest jednocześnie kluczowym pojęciem wyznaczającym zakres przedmiotowy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wraz z zasadą zrównoważonego rozwoju stanowi nadrzędny układ odniesienia dla wszelkich czynności podejmowanych na gruncie tej ustawy, w odniesieniu do wszystkich poziomów planowania przestrzennego. W orzecznictwie sądów administracyjnych wyrażono stanowisko, iż pojęcie ładu przestrzennego należy do kategorii klauzul generalnych. Adresatem zachowania ładu przestrzennego są organy władzy publicznej powołane z woli ustawodawcy do wykonywania zadań publicznych w sferze planowania przestrzennego. Z uwagi na fakt, że głównym podmiotem planowania przestrzennego jest gmina, wyposażona w szereg kompetencji władczych, to właśnie ona jest najbardziej obciążona urealnieniem i skonkretyzowaniem tego pojęcia. Opracowując plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni organ nie sprostął powyższym wymaganiom. Bez jakiegokolwiek uzasadnienia postanowiono naruszyć obowiązujący ład przestrzenny i naruszyć granice władztwa planistycznego poprzez zaprojektowanie drogi dojazdowej 15KDD w sposób całkowicie odbiegający od dotychczasowych rozwiązań i istniejącego ładu przestrzennego. Na całym obszarze objętym projektowanym planem komunikacja drogowa odbywa się w relacji północ-						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		południe pomiędzy ulicami Centralną i Jana Pawła II. Również nowe, duże, inwestycje deweloperskie objęte były powyższą zasadą. Dla przykładu powstała ul. Krokusowa (4KDW), czy planowana ul. Konwaliowa (5KDW) są to nowe drogi przewidziane jako obsługa komunikacyjna nowo zabudowanych terenów a ich wyznaczenie wpisuje się w istniejący ład przestrzenny i ich przebieg wyznaczony jest w relacji północ-południe. Dodatkowo każda z powyższych dróg przewidziana została jako KDW - tereny dróg wewnętrznych. Uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania nie może być nadużywane i niezależnie od legalności jest oceniane także pod kątem ewentualnego przekroczenia tych uprawnień. Wadliwymi ustaleniami planu będą zatem nie tylko te, które naruszają przepisy prawa, ale także te, które będą wynikiem nadużycia przysługujących gminie uprawnień władczych. Nadużycie władztwa planistycznego oceniane jest między innymi przez pryzmat konstytucyjnych praw i wolności oraz dopuszczalności ich ograniczania. Za nadużycie władztwa planistycznego uznaje się nadmierną ingerencję w sferę prawa własności, która nie pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego konieczne jest takie wyważenie interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, a jednocześnie w jak najmniejszym stopniu naruszać prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. W konsekwencji każda ingerencja w sposób wykonywania prawa własności musi zostać szczegółowo uzasadniona i przeanalizowana. Co więcej, to gmina powinna przedstawić uzasadnienie przyjętych rozwiązań planistycznych, aby możliwa była ocena przyjętego sposobu rozwiązania konfliktu interesów. Takiego uzasadnienia dla funkcji 15KDD całkowicie zabrakło w niniejszej					
--	--	--	--	--	--	--	--

		sprawie. Należyte uzasadnienie rozwiązań przyjętych w planie zagospodarowania odgrywa istotną rolę przy ocenie, czy nie doszło do nadużycia władztwa planistycznego. Sądy administracyjne podkreślają, że posunięcia planistyczne gminy, w wyniku których doszło do naruszenia własności, powinny być rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej. Uzasadnienie uchwały powinno zawierać argumentację pozwalającą uznać, że gmina dołożyła należytej staranności w przestrzeganiu zasad obowiązujących przy podejmowaniu działań planistycznych, w tym rozważyła inne warianty zrealizowania zamierzenia planistycznego w ramach przyjętej koncepcji, albo że przyjęte rozwiązanie planistyczne, mimo konieczności dokonania ingerencji w sferę prawa własności, jest jedynym możliwym w danych warunkach. W przedłożonym projekcie uchwały oraz w jej uzasadnieniu brak jest natomiast jakiegokolwiek uzasadnienia dla zastosowania funkcji 15KDD, odejścia od aktualnie obowiązującej dla działki nr 570 funkcji 18KDW. Nie jest wystarczające stwierdzenie, że dane rozwiązanie jest zgodne z prawem. Jeżeli narusza ono prawo własności, konieczne jest dodatkowo wykazanie, że założonych przez gminę celów nie można osiągnąć przy zastosowaniu innych, mniej ingerujących w prawo własności rozwiązań. W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego ugruntowane jest zasadne stanowisko, że wprowadzone w ramach planu miejscowego ograniczenia prawa własności muszą być „konieczne” ze względu na wartości wyżej cenione. Organ gminy musi wykazać, że ingerencja w sferę prawa własności pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej „proporcji” do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Konieczne jest takie „wyważenie” ww. interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem (wyrok NSA z 1 VI					
--	--	---	--	--	--	--	--

		2017 r., II OSK 2478/15 - publ. CBOSA). Powyższe dyrektywy mają pełne zastosowanie także do sytuacji wydzielania w obrębie nieruchomości stanowiących własność prywatną terenów o funkcji drogi wewnętrznej. Również w takim przypadku ograniczenie musi być konieczne i pozostawać w odpowiedniej proporcji do celów, jakim ma służyć W judykaturze zaznacza się, że ustalanie przebiegu dróg wewnętrznych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego powinno być poprzedzone bardzo wnikliwą analizą stanu faktycznego i prawnego, aby do niezbędnego minimum ograniczać sytuacje, w których gmina planuje tego typu drogi na gruntach prywatnych. Chodzi bowiem o to, aby w sposób realny zaspokoić usprawiedliwione potrzeby lokalnej społeczności w zakresie dostępu do drogi publicznej, a taką gwarancję daje jedynie niewątpliwe ustalenie, że realizacja drogi wewnętrznej nie napotka przeszkód niezależnych od gminy (np. spotka się z oporem właścicieli nieruchomości, na których jej przebieg został przewidziany w miejscowym planie) i budowę takiej drogi będzie można przeprowadzić (wyrok NSA z 17 IV 2018 r., II OSK 1410/16 - publ. CBOSA). Reasumując, w treści wyłożonego projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni tego rodzaju wnikliwej analizy nie przeprowadzono. W rezultacie rozwiązanie polegające na przeznaczeniu części działki nr 570 na cele drogi dojazdowej nie może być postrzegane jako „konieczne” do realizacji celu publicznego, a zarazem realizujące postulat możliwie najmniejszej uciążliwości dla prawa własności prywatnej. Przed wszystkim analiza projektu planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje jednoznacznie, że droga 15KDD w istocie służyć ma wyłącznie realizacji interesu indywidualnego, a nie interesu publicznego. Stanowi ona bowiem rozwiązanie komunikacyjne służące zapewnieniu pośredniego dostępu do drogi publicznej (ul.					
--	--	--	--	--	--	--	--

		Centralnej) dla nieruchomości oznaczonych jako działki nr 563/2 i 563/4. <u>UWAGA 2.</u> Ponadto pierwotnie droga wyznaczona przez działki nr 570, 568/3 i 567/3 planowana była jako KDW-tereny dróg wewnętrznych, aby ostatecznie w planie ująć jako KDD-tereny dróg publicznych klasy dojazdowej. Zmiany tej również w żaden sposób nie uzasadniono. Większość nowoprojektowanych dróg w projekcie planu (poza terenem o funkcji 12KDD) to drogi wewnętrzne. Tym samym planowanie na działce nr 570 funkcji terenu 15KDD jako droga dojazdowa w celu zapewnienia komunikacji dla zamkniętego grona właścicieli 3 działek (nr 563/2, 563/3, 563/4) w istocie służyć ma wyłącznie realizacji interesu indywidualnego a nie interesu publicznego. Ponadto podnieść należy, że droga wewnętrzna przewidziana w obecnie obowiązującym jeszcze miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu jako zapewniająca dostęp do drogi publicznej działkom nr 563/2, 563/3, 563/4 planowana była wiele lat temu w całkowicie innym ładzie przestrzennym i innym układzie urbanistycznym panującym na tych terenach. Odejście od powyższych rozwiązań oraz zmiana funkcji 18KDW na 15KDD dla działki nr 570 aktualnie nie zostały w jakikolwiek sposób uzasadnione. <u>UWAGA 3.</u> Zwrócić również należy uwagę, iż w § 8 pkt 2 projektu uchwały uchwalającej plan zagospodarowania przestrzennego wskazano, iż cyt. „W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2U, 20MN, 38MN, 39MN określa się działki, które bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić działek budowlanych”. Mając powyższe na względzie w odniesieniu do terenu 20MN, na którym znajduje się działka 570 przez którą wyznaczono drogę 15KDD - jako działki które nie mogą stanowić działek budowlanych bez dostępu do drogi publicznej					
--	--	---	--	--	--	--	--

		wskazano jedynie działkę nr 563/5, która to działka nie zyska dostępu do drogi publicznej na skutek powstania projektowanej drogi 15KDD. Jaki jest zatem sens dla projektowania drogi 15KDD przez działkę nr 570 jeżeli nie skomunikuje ona działki nr 563/5. Tym samym powstanie potrzeba projektowania kolejnej drogi dla działki nr 563/5. Reasumując, opracowując projekt przedłożonego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru oznaczonego jako 20MN nie dokonano należytego rozważenia interesu publicznego i interesów prywatnych. <u>UWAGA 4.</u> Nie może ująć uwadze, że działki 563/2, 563/4 i 563/5 powstały na skutek podziału większej działki. Dokonując podziału organ administracji nie przewidział wydzielenia części gruntu pod drogę wewnętrzną co jest ewidentnym przeoczeniem. Powyższy problem nie ujawnił się dopóki osoby właścicielami powyższych działek oraz działek 562/1 i 564/2 były te same osoby. Dokonując sprzedaży części działek również nie zapewniono dostępu do drogi publicznej dla działek 563/2 i 563/4. Powyższa sytuacja jest bezsprzecznie konsekwencją uchybień organu administracji, który pozwolił na podział działek nie zapewniając im dostępu do drogi publicznej na etapie, gdy wszystkie one miały tych samych właścicieli. Natomiast aktualnie Gmina stara się naprawić swój błąd kosztem właścicieli działki nr 570. Stanowi to o naruszeniu konstytucyjnego prawa własności oraz konstytucyjnej zasady proporcjonalności. Niezależnie od powyższego, opracowując nowy plan zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić konstytucyjne prawo własności przez pryzmat konstytucyjnej zasady proporcjonalności. Jak podkreśla się w orzecznictwie sądów administracyjnych przy rozważaniu możliwości przyjęcia takich ustaleń w szczególności pochylić się należy nad zagadnieniem granic ochrony prawa własności. Zważyć trzeba, że w świetle art. 64 ust. 3 oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji RP warunkami dopuszczalności ograniczeń praw własności są:					
--	--	---	--	--	--	--	--

			ustawowa forma ograniczenia, istnienie w państwie demokratycznym konieczności wprowadzenia ograniczenia, funkcjonalny związek ograniczenia z realizacją wskazanych wart. 31 ust. 3 wartości oraz zakaz naruszania istoty prawa własności. Wymóg istnienia w państwie demokratycznym konieczności wprowadzenia ograniczenia odpowiada zasadzie proporcjonalności. Zasada ta obejmuje m.in. wymóg doboru środków skutecznych, a więc rzeczywiście służących realizacji zamierzonych celów. Organy władzy publicznej powinny zatem wybierać środki niezbędne, w tym sensie, że będą one chronić określone wartości w stopniu, który nie mógłby zostać osiągnięty przy zastosowaniu innych środków. Spośród możliwych środków należy wybierać najmniej uciążliwe dla jednostki. Ograniczenie danego prawa musi ponadto pozostać w odpowiedniej proporcji do celów, których ochrona uzasadnia ustanowienie tego ograniczenia. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach (wyrok z 17.01.2023 r. sygn. akt II SA/GI 1462/22) koncepcja "władztwa planistycznego" oznacza, że w niektórych przypadkach ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogą ingerować w interesy prywatne podmiotów skarżących w sposób odbierany przez nich jako niekorzystny. Należy bowiem podkreślić, że prawo własności, mimo, że jest najsilniejszym prawem podmiotowym, korzystającym z gwarancji ustawowych i ponad ustawowych, to nie ma jednak charakteru absolutnego i nieograniczonego. Jednakże ze swych uprawnień gmina może korzystać w sposób uzasadniony. Władztwo planistyczne nie może być jednak traktowane jako nieumotywowana przekonywująco ingerencja gminy w prawa właścicielskie. Ingerencja ta jest możliwa, ale musi uwzględniać proporcjonalnie wyważony interes publiczny, oraz interes indywidualny związany z uprawnieniami właścicielskimi. Wymaga to więc od gminy wnikliwego i wszechstronnego rozważenia zarówno interesu indywidualnego jak i publicznego oraz uzasadnienia prawidłowości przyjętych rozwiązań planistycznych, ich celowości i słuszności.					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

			Dopuszczalna jest zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotychczasowego przeznaczenia całości bądź części danego gruntu, jednak taka ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej, w stosunku do chronionej wartości, ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Ingerencja gminy w prawa właścicielskie jest wyjątkiem od zasady nienaruszalności własności przez władze publiczne. Stąd każde wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dodatkowych ograniczeń wykonywania prawa własności, musi być szczegółowo, profesjonalnie, wiarygodnie i wyczerpująco uzasadnione. Odnosząc powyższe do planowanego przebiegu drogi na działce nr 570 wskazać należy, że w żaden sposób nie uzasadniono dlaczego w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej działkom nr 563/2 i 563/4 stanowiącym własność jedynie dwóch osób planowana jest droga przez działki nr 570, 568/3 oraz 567/3 w sytuacji, gdy: po pierwsze dojazd można zapewnić od ulicy Centralnej przez działki stanowiące po części własność tych samych osób co właściciele działek 563/2 i 563/4 przy okazji dochowując ładu urbanistycznego poprzez zapewnienie komunikacji w relacji północ-południe; po drugie od strony ul. Warzywnej zapewnienie w/w działkom dostępu do drogi publicznej może odbyć się poprzez wyznaczenie drogi wewnętrznej tylko przez jedną działkę nr 562/1 lub 564/2. Reasumując, przewidziane rozwiązanie i zaplanowanie drogi 15KDD przez działkę nr 570 narusza zasadę proporcjonalności, a ponadto nie zostało w żaden sposób uzasadnione, a tym samym narusza granice władztwa planistycznego i nie powinno się ostać. <u>UWAGA 5.</u> Nie może ująć uwadze, że w okresie kiedy w dotychczasowym planie miejscowym przewidywano drogę na działce nr ewid. 570 jako zapewniająca dostęp do drogi publicznej działkom					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

		nr 563/2 i 563/4 zarówno wzdłuż ulicy Kwiatowej jak i ulicy Krokusowej nie było tak licznej zabudowy mieszkaniowej. Aktualnie na ulicy Krokusowej powstała inwestycja deweloperska licząca ok. 15 domów, natomiast wzdłuż ul. Kwiatowej powstało ok. 18 nowych domów w sytuacji, gdy 10 lat temu kiedy pierwotnie planowano przebieg drogi na działce nr 570 przy ul. Kwiatowej znajdowały się tylko 3 domy. Należy również uwzględnić, że ul. Krokusowa nie posiada bezpośredniego połączenia z ulicą Centralną zaś cały ruch obsługiwany jest przez ulicę Kwiatową, która jest drogą szutrową. W związku z powyższym utrzymanie w planie zagospodarowania przestrzennego drogi dojazdowej na działce nr 570 spowoduje znaczące zwiększenie zagrożeń bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wpłynie negatywnie na stan drogi ul. Kwiatowej. W przedłożonym planie zagospodarowania przestrzennego brak jest jakiegokolwiek informacji, aby kwestie wpływu planowanej drogi 15KDD tak znacząco odbiegającej od dotychczasowego ładu drogowego były konsultowane z odpowiednimi służbami o organami zajmującymi się ruchem drogowym i jego bezpieczeństwem. Planowanie nowych rozwiązań urbanistycznych odbiegających od ładu panującego na danym terenie powinno być każdorazowo poprzedzone pogłębioną analizą wpływu takiego nowego rozwiązania na dotychczas istniejący stan. W niniejszym przypadku takiej analizy zabrakło co będzie miało negatywny wpływ na bezpieczeństwo ruchu drogowego. W związku z powyższym wskazać należy, że proponowane alternatywne rozwiązanie, tj. wyznaczenie drogi wewnętrznej od strony ul. Centralnej nie tylko utrzyma istniejący ład przestrzenny ale nie wpłynie negatywnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego. Kolejnym rozwiązaniem jest wyznaczenie drogi do w/w działek od strony ulicy Warzywnej, które również nie wpłynie na pogorszenie bezpieczeństwa ruchu drogowego, bowiem zabudowa wzdłuż ul. Warzywnej jest mniej liczna, zaś sama ul. Warzywna przygotowana jest do przyjęcia większego ruchu drogowego bowiem posiada m.in.					
--	--	--	--	--	--	--	--

		kanalizację oraz utwardzenie żwirowe, co w przyszłości pozwoli na położenie asfaltu, natomiast ul. Kwiatowa jest ulicą szutrową i bez kanalizacji. <u>UWAGA 6.</u> Zarówno w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego jak i w dołączonej do niego prognozie oddziaływania na środowisko zabrakło analizy wpływu planowanej drogi 15KDD na zmianę stosunków wodnych i melioracyjnych na działce nr 570 i działkach sąsiednich. Zaplanowanie drogi 15KDD w zaproponowanym położeniu całkowicie pomija ukształtowanie terenu oraz to, że przez tą część działki nr 570 odbywa się melioracja działki 568/3 i po części działki 567/3. Powstanie drogi spowoduje, że wody opadowe i roztopowe nie będą mogły spływać w naturalny sposób w stronę ulicy Kwiatowej. W w/w prognozie wskazano, że w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych projekt planu ustala 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. Powyższe ogólne stwierdzenie nie odnosi się jednak do konkretnej sytuacji przebiegu drogi 15KDD, która swoim przebiegiem odbiega od istniejącego ładu przestrzennego i może zaburzyć dotychczasowe stosunki wodne. <u>UWAGA 7.</u> Przeprowadzenie drogi przez działkę nr 570 pomija całkowicie fakt, iż tak wyznaczona droga przebiegać będzie nie więcej niż 1 metr od budynku znajdującego się na działce 571/4, który to budynek jest zamieszkały. W powyższym zakresie projekt planu zagospodarowania nie wyjaśnia dlaczego de facto pod samymi oknami zamieszkałego budynku postanowiono zaprojektować drogę. Dodatkowo z uwagi na brak określenia w § 22 warunków funkcjonalno-technicznych drogi 15KDD trudno ocenić czy np. przewiduje ona ciąg pieszy który będzie zlokalizowany tuż pod oknami budynku na działce 571/4.					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<u>UWAGA 8.</u> Nie może również ujść uwadze, że działki o numerach ewidencyjnych 564/2, 563/5, 563/4, 563/3, 563/2 jako całość wystawione zostały na sprzedaż pod inwestycję deweloperską. Tym samym całość tych gruntów będzie miała zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr 564/2 która przylega bezpośrednio do ul. Warzywnej. Ponadto realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego i skomunikowanie go z drogami publicznymi poprzez drogę na działce nr 570 a następnie przez ul. Kwiatową spowoduje znaczące zwiększenie ruchu drogowego na ul. Kwiatowej, pogorszy bezpieczeństwo oraz przyczyni się do szybszej degradacji tej ulicy. <u>UWAGA 9.</u> Nie można pominąć, że właściciel działki nr 568/3 ma aktualnie zapewniony dojazd bezpośrednio z ulicy Centralnej a więc ustanowienie drogi na jego działce nie jest niezbędne. Również właściciele pozostałych działek tj. nr 563/2, 563/5, 563/4, 563/3, aktualnie posiadają możliwość dojazdu poprzez własne nieruchomości bezpośrednio od ulicy Centralnej. Powyższe dojazdy zapewnione są w relacji północ-południe pomiędzy ul. Centralną i Jana Pawła II, a więc z zgodnie z ładem urbanistycznym dla obszaru objętego projektem planu zagospodarowania. Tym samym chcąc zapewnić komunikację dalszych swoich działek ich właściciele powinni w pierwszej kolejności oczekiwać wyznaczenia drogi przez ich tereny. Skoro właściciel nieruchomości może zapewnić dostęp do niej poprzez inną własną nieruchomość, to brak jest uzasadnienia urbanistycznego i planistycznego do ograniczania cudzej własności tylko i wyłącznie dla wygody lub większych zysków innych osób. Reasumując, mając na względzie przedstawione powyższych uwag, dalsze ujęcie w projektowanym planie zagospodarowania przestrzennego na działce nr 570 funkcji 15KDD - drogi publicznej dojazdowej stanowi naruszenie ładu przestrzennego, a ponadto jest wbrew istniejącemu ładowi urbanistycznemu. Projektowanie publicznej drogi dojazdowej w celu zaspokojenia prywatnego					
--	--	--	--	--	--	--	--

			interesu właścicieli jedynie dwóch działek stanowi o przekroczeniu władztwa planistycznego przez Gminę Rzgów. Zabiegi właścicieli nieruchomości o zaprojektowanie drogi dojazdowej przez cudzą nieruchomość stanowi ponadto naruszenie konstytucyjnych zasad proporcjonalności oraz ochrony prawa własności. Nie można zapominać, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod pojęciem ładu przestrzennego należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Natomiast zaprojektowanie w planie zagospodarowania przestrzennego drogi 15KDD m.in. przez działkę nr 570 nie dochowuje powyższych zasad. Przyjęte rozwiązania w zakresie terenu 20MN i 15KDD stanowią natomiast konsekwencję braku właściwego wyważenia interesu publicznego i prywatnego, prowadząc w rezultacie do nadmiernego ograniczenia własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 570, niemającego uzasadnienia w kontekście celu, jakiemu miało ono służyć. W konsekwencji naruszono więc granice władztwa planistycznego. Jest rzeczą właściciela działki zapewnienie sobie takiego sposobu jej zabudowy i zagospodarowania, by optymalnie wykorzystać jej powierzchnię, istniejący dostęp do drogi i możliwość zabudowy. Jeśli więc aktualna zabudowa istniejąca uniemożliwia wykorzystanie jej pełnego potencjału w zakresie dopuszczonej mocą MPZP zabudowy, to jest to zagadnienie leżące w wyłącznej gestii właściciela tej działki, a nie w gestii organu władzy planistycznej, czy właściciela nieruchomości sąsiedniej. Tym samym wnosimy powyższe uwagi do planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni działka nr 570 i nie godzimy się na przebieg drogi 15KDD.					
7 4.	07.11.202 5	***	Zmiana przeznaczenia terenu 4KDD na KPJ.	Dz. nr 513, 511/3 i 517/2	4KDD		-	Nie uwzględniono w zakresie zmiany drogi 4KDD na KPJ. Zachowano

			Stan faktyczny zawarty w projekcie planu różni się od stanu rzeczywistego. Z treści projektu planu wynika, że ul. Gerbery oznaczona na planie symbolem 4KDD ma szerokość 6 m, co jest sprzeczne ze stanem aktualnym. Obecnie szerokość ul. Gerbery wynosi około 4 m. Oznacza to, że zgodnie z projektem planu zagospodarowania przestrzennego ul. Gerbery miała zostać docelowo poszerzona kosztem działek osób zamieszkujących tą ulicę. Zaproponowane rozwiązanie umożliwiłoby lokację drogi w granicach już istniejących działek bez konieczności wykupu terenu od mieszkańców. Proponowane rozwiązanie dla ul. Gerbery zostało już uwzględnione dla innych ulic tj. dla ul. Konwaliowej i ul. Krokusowej. Jest to rozwiązanie korzystne zarówno dla Gminy jak i dla mieszkańców ul. Gerbery. Gmina nie będzie zmuszona do ponoszenia znacznych nakładów związanych z wykupem działek niezbędnych do poszerzenia drogi oraz rekompensatą za istniejącą infrastrukturę stanowiącą ogrodzenia, nasadzenia oraz budynki mieszkalne znajdujące się w planowanym pasie drogowym zgodnym z projektem planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto dla mieszkańców zostaną pozostawione większe działki, co jest niewątpliwą korzyścią. Należy także nadmienić, iż takie rozwiązanie jest stosowane w wielu innych gminach w Polsce, oraz jest zgodne z obowiązującymi przepisami prawa. Szerokość ulicy może być mniejsza niż planowana w obecnym planie zagospodarowania przestrzennego, co wynika z § 7 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Zgodnie z § 14 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie może być mniejsza niż 3 m. Zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie					planowane poszerzenie drogi.
--	--	--	--	--	--	--	--	------------------------------

			minimalna szerokość pasa ruchu na drodze klasy D musi wynosić 2,5 m. Co prawda w obecnych granicach działek nie ma możliwości wyznaczenia dwóch pasów ruchu ale aby spełnić ten warunek wystarczające będzie wprowadzenie ruchu jednokierunkowego na ul. Gerbery. Przy projektowaniu drogi możliwe jest także pominięcie zaprojektowania chodnika poprzez wyznaczenie strefy zamieszkania w myśl § 43 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Przy tak proponowanym rozwiązaniu ul. Gerbery docelowo będzie jednokierunkową pieszo-jezdnią. W związku z powyższym w granicach wymienionych działek zgodnie z proponowanym rozwiązaniem istnieje możliwość lokalizacji drogi spełniającej niezbędne wymagania określone odpowiednimi przepisami. Należy również podkreślić, że ul. Gerbery pełni wyłącznie funkcję drogi dojazdowej obsługującej istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zlokalizowaną przy tej ulicy i nie stanowi elementu podstawowego układu komunikacyjnego miejscowości. Z tego względu nie ma uzasadnienia planistycznego ani ekonomicznego dla kształtowania jej w parametrach właściwych dla dróg o większym natężeniu ruchu. Zaproponowane rozwiązanie, polegające na dostosowaniu szerokości pasa drogowego do stanu istniejącego oraz docelowym urządzeniu w formie pieszo-jezdni z możliwością wprowadzenia ruchu jednokierunkowego, odpowiada rzeczywistym potrzebom komunikacyjnym tej części wsi i jest najbardziej racjonalne z punktu widzenia użytkowników drogi, tj. mieszkańców ul. Gerbery. Mając na względzie ochronę interesu mieszkańców, ograniczenie ingerencji w ich nieruchomości oraz racjonalizację wydatków gminy, zasadne jest wprowadzenie wskazanej we wstępie pisma zmiany do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.					
7 5.	07.11.2025	***	W związku z zawiadomieniem o kolejnym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania	Dz. nr 557/5 i 557/6	12KDD		-	Zachowano planowane poszerzenie drogi.

		Przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni niniejszym składam następujące uwagi do ww. projektu w zakresie dotyczącym działek o numerze ewidencyjnym 557/5 i 557/6 położonych w Starowej Górze przy ul. Ziółowej i tym samym wnoszę o zlikwidowanie w opracowywanym projekcie poszerzenia drogi dojazdowej 12KDD o grunt wynikający z działek 557/5 i 557/6 oraz pozostawienie ww. drogi jako ciągu pieszo-jezdnego w dotychczasowej szerokości 4 m. W projektowanym MPZP zaplanowano zmianę kwalifikacji ulicy Ziółowej z istniejącego ciągu pieszego na drogę publiczną klasy dojazdowej wraz z poszerzeniem ulicy Ziółowej do 6 m. Zwracam uwagę, że na początkowym odcinku ulicy Ziółowej zlokalizowana została przed ogrodzeniem klinkierowym skrzynka z podłączeniem instalacji gazowej. Powyższa lokalizacja była możliwa z uwagi na umiejscowienie skrzynki na terenie własnym nieruchomości wraz z zabezpieczeniem od strony przejeżdżających samochodów, lecz równoczesnym swobodnym dostępem dla pracowników PGNiG. Przesunięcie granicy ulicy Ziółowej na ww. odcinku nawet o 1m spowoduje ryzyko uderzenia w nią skręcających w ulicę Ziółową samochodów, a w następstwie powyższego możliwość uszkodzenia instalacji gazowej skutkującej wyciekami gazu. Po raz kolejny zwracam uwagę, że pomimo prostego odcinka drogi na ulicy Centralnej i dość szerokiego pasa drogowego rozgraniczającego ulicę Centralną i ogrodzenie nieruchomości położonej przy zbiegu ulic Centralnej i Ziółowej (działka 557/3) dwukrotnie już miały miejsce kolizje samochodów, skutkujące uderzeniem w ogrodzenie nieruchomości. Nadmieniam, że na całej długości planowanego poszerzenia ul. Ziółowej od strony Wschodniej znajduje się ogrodzenie nieruchomości, w tym częściowo ogrodzenie klinkierowe, częściowo murowane, a na pozostałej długości ogrodzenie siatkowe na podmurówce. Nie bez znaczenia jest					
--	--	---	--	--	--	--	--

		również fakt wieloletnich nasadzeń roślinności wzdłuż ogroduzenia. Dla porównania ponownie wskazuję, że przy ogromnych inwestycjach deweloperskich dokonywanych przy ulicy Krokusowej i Konwaliowej, gdzie łącznie zlokalizowano kilkanaście nowych budynków mieszkalnych pozostawiono szerokość ciągu pieszo jezdni prowadzącego do ulicy Centralnej o szerokości odpowiednio 3,6-3,9 m i 3,4 m. Zatem projektowane poszerzanie ulic w Starowej Górze nie dotyczyło wszystkich ulic w znajdujących się MPZP dotyczących południowo-wschodniej części Starowej Góry do wymaganej szerokości, lecz tylko wybranych - nawet bez uwzględnienia obciążenia danej ulicy ruchem pieszym bądź kołowym z uwagi na liczebność jej mieszkańców - jak to ma miejsce w przypadku ulic powyżej wskazanych. Nie można również zapomnieć o tym, że zmniejszenie szerokości działek spowoduje zmniejszenie wartości rynkowych ww. nieruchomości - co wiązało się będzie z roszczeniem odszkodowawczym w stosunku do Urzędu Miejskiego w Rzgowie. Jak wskazano w uwagach do poprzedniej propozycji projektu do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli nieruchomości gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej, w stosunku do chronionej wartości, ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Ingerencja gminy w prawa właścicielskie jest wyjątkiem od zasady nienaruszalności prawa własności przez władze publiczne. Reasumując, przewidziane zaplanowanie drogi 12KDD poprzez poszerzenie ulicy Ziołowej kosztem działek 557/5 i 557/6 nie jest w żaden sposób uzasadnione i narusza zasadę proporcjonalności, a zatem nie powinno pozostać w projektowanym MPZP. Wnosząc ww. uwagi do przedstawionego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni oświadczam, że nie wyrażam					
--	--	--	--	--	--	--	--

			zgody na poszerzenie ulicy Ziołowej kosztem działek będących moją własnością, tj. 557/5 oraz 557/6.					
7 6.	07.11.2025	***	W związku z kolejnym zawiadomieniem o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni niniejszym składam następujące uwagi do ww. projektu w zakresie dotyczącym działek o numerze ewidencyjnym 557/3 i 557/4 położonych w Starowej Górze przy ul. Centralnej 77 oraz wzdłuż ulicy Ziołowej i tym samym wnoszę o zlikwidowanie w opracowywanym projekcie poszerzenia drogi dojazdowej 12KDD o grunt wynikający z działek 557/3 i 557/4 oraz pozostawienie ww. drogi jako ciągu pieszo-jezdnego w dotychczasowej szerokości 4 m. W projektowanym MPZP zaplanowano zmianę kwalifikacji ulicy Ziołowej z istniejącego ciągu pieszego na drogę publiczną klasy dojazdowej wraz z poszerzeniem ulicy Ziołowej do 6 m. Zwracam uwagę, że na początkowym odcinku ulicy Ziołowej zlokalizowana została przed ogrodzeniem klinkierowym skrzynka z podłączeniem instalacji gazowej. Powyższa lokalizacja była możliwa z uwagi na umiejscowienie skrzynki na terenie własnym nieruchomości wraz z zabezpieczeniem od strony przejeżdżających samochodów, lecz równoczesnym swobodnym dostępem dla pracowników PGNiG. Przesunięcie granicy ulicy Ziołowej na ww. odcinku nawet o 1m spowoduje ryzyko uderzenia w nią skręcających w ulicę Ziołową samochodów, a w następstwie powyższego możliwość uszkodzenia instalacji gazowej skutkującej wyciekami gazu. Po raz kolejny zwracam uwagę, że pomimo prostego odcinka drogi na ulicy Centralnej i dość szerokiego pasa drogowego rozgraniczającego ulicę Centralną i ogrodzenie nieruchomości położonej przy zbiegu ulic Centralnej i Ziołowej (działka 557/3) dwukrotnie już miały miejsce kolizje samochodów, skutkujące uderzeniem w ogrodzenie	Dz. nr 557/3 i 557/4	12KDD		-	Zachowano planowane poszerzenie drogi.

		nieruchomości. Nadmieniam, że na całej długości planowanego poszerzenia ul. Ziołowej od strony Wschodniej znajduje się ogrodzenie nieruchomości, w tym częściowo ogrodzenie klinkierowe, częściowo murowane, a na pozostałej długości ogrodzenie siatkowe na podmurówce. Nie bez znaczenia jest również fakt wieloletnich nasadzeń roślinności wzdłuż ogrodzenia. Dla porównania ponownie wskazuję, że przy ogromnych inwestycjach deweloperskich dokonywanych przy ulicy Krokusowej i Konwaliowej, gdzie łącznie zlokalizowano kilkanaście nowych budynków mieszkalnych pozostawiono szerokość ciągu pieszo jezdni prowadzącego do ulicy Centralnej o szerokości odpowiednio 3,6-3,9 m i 3,4 m. Zatem projektowane poszerzanie ulic w Starowej Górze nie dotyczyło wszystkich ulic w znajdujących się MPZP dotyczących południowo-wschodniej części Starowej Góry do wymaganej szerokości, lecz tylko wybranych - nawet bez uwzględnienia obciążenia danej ulicy ruchem pieszym bądź kołowym z uwagi na liczebność jej mieszkańców - jak to ma miejsce w przypadku ulic powyżej wskazanych. Nie można również zapomnieć o tym, że zmniejszenie szerokości działek spowoduje zmniejszenie wartości rynkowych ww. nieruchomości - co wiązało się będzie z roszczeniem odszkodowawczym w stosunku do Urzędu Miejskiego w Rzgowie. Jak wskazano w uwagach do poprzedniej propozycji projektu do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli nieruchomości gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej, w stosunku do chronionej wartości, ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Ingerencja gminy w prawa właścicielskie jest wyjątkiem od zasady nienaruszalności prawa własności przez władze publiczne. Reasumując, przewidziane zaplanowanie drogi 12KDD poprzez poszerzenie ulicy Ziołowej kosztem działek 557/3 i 557/4 nie jest w żaden					
--	--	---	--	--	--	--	--

		sposób uzasadnione i narusza zasadę proporcjonalności, a zatem nie powinno pozostać w projektowanym MPZP. Wnosząc ww. uwagi do przedstawionego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni oświadczam, że nie wyrażam zgody na poszerzenie ulicy Ziołowej kosztem działek będących moją własnością, tj. 557/3 oraz 557/4.					
--	--	---	--	--	--	--	--

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVIII/ /2026

Rady Miejskiej w Rzgowie

z dnia 25 lutego 2026 r.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVIII/ /2026

Rady Miejskiej w Rzgowie

z dnia 25 lutego 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni, 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 miejscowości Konstantyna.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ujęte w planie miejscowym, należące do zadań własnych gminy, zostały oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego i obejmują wykup gruntów pod drogi oraz budowę układu drogowego. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określa uchwalone przez Radę Miejską w Rzgowie strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne.

Środki finansowe na te cele będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy. Omawiane nakłady inwestycyjne zostaną zrównoważone poprzez wzrost wpływów do budżetu gminy w wyniku realizacji planu. Na realizację ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej mogą więc zostać wykorzystane również 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 i będzie określone w uchwałach budżetowych. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXVIII/ /2026

Rady Miejskiej w Rzgowie

z dnia 25 lutego 2026 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 2024 r. poz. 1130 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/201/2020 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 południowo-wschodni.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów, przyjętej Uchwałą Nr VIII/62/2024 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 listopada 2024 roku.

Plan dotyczy częściowo zainwestowanego obszaru o powierzchni 105,8 ha, zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Starowa Góra, 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, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także teren rolniczy oraz tereny komunikacji – tereny dróg publicznych klasy lokalnej, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, tereny dróg wewnętrznych i tereny ciągów pieszo-jezdnych.

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 2024 r. poz. 1130 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 – na obszarze objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz 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.

Droga wewnętrzna zlokalizowana na dz. ew. nr 637/2 zapewnia obsługę komunikacyjną dla dz. ew. nr 637/4, która razem z ww. działką drogową stanowią własność jednego właściciela. Obsługa komunikacyjna dz. ew. nr 534/1, 534/2 odbywa się poprzez dz. ew. nr 531/25, 531/26, stanowiące własność tego samego właściciela. Obsługa komunikacyjna dz. ew. nr 590/5 odbywa się poprzez dz. ew. nr 591/4 stanowiącą własność tego samego właściciela. Obsługa komunikacyjna dz. ew. nr 585/6, 585/7 odbywa się poprzez działkę będącą własnością tego samego właściciela tj. dz. ew. nr 585/5. Obsługa komunikacyjna dz. ew. nr 626/2 odbywa się poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na dz. ew. nr 627/29, będącą własnością tego samego właściciela. Droga wewnętrzna zlokalizowana na dz. ew. nr 663/4 zapewnia obsługę komunikacyjną dla dz. ew. nr 663/1, 663/2, 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 2024 r. poz. 1130 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) Rada Miejska w Rzgowie podjęła Uchwałę Nr XX/201/2020 z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni;

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 4 lipca 2024 r. do 24 lipca 2024 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 9 lipca 2024 r.;

9)wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 8 sierpnia 2024 r. (do projektu planu wpłynęło 80 uwag);

10)wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikającej ze sposobu uwzględnienia uwag;

11)ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 13 lutego 2025 r. do 7 marca 2025 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 5 marca 2025 r.;

12)wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 24 marca 2025 r. (do projektu planu wpłynęły 22 uwagi);

13)wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikającej ze sposobu uwzględnienia uwag;

14)ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 1 października 2025 r. do 23 października 2025 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 15 października 2025 r.;

15)wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 7 listopada 2025 r. (do projektu planu wpłynęło 5 uwag);

16)przedstawiono Radzie Miejskiej w Rzgowie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon południowo-wschodni, 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 2024 r. poz. 1112 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 południowo-wschodni. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.