

UCHWAŁA NR XXX/ /2026 RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE

z dnia 25 marca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Stara Gadka rejon ul. Kombajnowej, ul. Czartoryskiego, ul. Nasiennej

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 i 1436), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847, z 2026 r. poz. 24), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668) oraz uchwałą nr LXV/645/2023 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Stara Gadka rejon ul. Kombajnowa, ul. Czartoryskiego, ul. Nasienna, stwierdzając że nie narusza on 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 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 listopada 2024 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Stara Gadka rejon ul. Kombajnowej, ul. Czartoryskiego, ul. Nasiennej, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000 - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne - załącznik Nr 4 do uchwały.

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

§ 2. 1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr LXV/645/2023 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Stara Gadka rejon ul. Kombajnowa, ul. Czartoryskiego, ul. Nasienna.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

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

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 5) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 7) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć;
- 8) strefa zakazu lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości zabudowy większej niż 15 metrów;
- 9) strefa zieleni izolacyjnej;
- 10) działki lub ich fragmenty które bez udziału działki sąsiedniej w zakresie dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej;
- 11) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 12) symbole przeznaczenia terenu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) stanowisko archeologiczne wraz z numerem AZP;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1%;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 10%;
- 4) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wybudowany po 12 grudnia 2001 roku wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 1 metra;
- 5) granica strefy kontrolowanej gazociągu wybudowanego przed dniem 12 grudnia 2001 roku;
- 6) granica strefy sanitarnej od cmentarza – 50 m;
- 7) granica strefy sanitarnej od cmentarza – 150 m.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 5. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem literowym MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem literowym MN-U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem literowym MN-RZM;
- 4) teren usług oznaczony symbolem literowym U;
- 5) teren usług lub produkcji oznaczony symbolem literowym U-P;

- 6) teren kanalizacji oznaczony symbolem litrowym IK;
- 7) teren gazownictwa oznaczony symbolem litrowym IG;
- 8) teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony symbolem literowym RN;
- 9) teren zieleni oznaczony symbolem literowym Z;
- 10) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem literowym KDZ;
- 11) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem literowym KDL;
- 12) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem literowym KDD;
- 13) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem literowym KR.

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

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, za wyjątkiem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 3) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, urządzenia, instalacje lub pomieszczenia związane z nauką, oświatą, wychowaniem, działalnością kulturalną, zdrowiem, opieką społeczną i socjalną, administracją publiczną, sportem i rekreacją, ochroną zdrowia;
- 4) strefie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć obszar do zagospodarowania jako powierzchnia biologicznie czynna, z obowiązkiem nasadzeń drzew i krzewów gatunków rodzimych, w tym również drzew i krzewów zimozielonych;
- 5) badaniach archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

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

3. Ustalenia planu określające zasady i warunki sytuowania obiektów budowlanych, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane nie dotyczą obiektów małej architektury.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

2. Ustala się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym.

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

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

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

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

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się zakaz:

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

2. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN i MN-RZM jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN-U oraz dla terenu 3U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) dla terenu 1U jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. W granicach terenu 1U-P i 2U-P ustala się zakaz lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów pomocy społecznej - zaliczonych do terenów chronionych akustycznie, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

4. Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych dla których ustala się ich zachowanie i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub, w przypadku zagospodarowania działek na cele nierolnicze, likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

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

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

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9. 1. Oznacza się na rysunku planu stanowiska archeologiczne będące zabytkiem archeologicznym.

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

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

Rozdział 5.

Granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 10. W granicach planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% i 10% dla których zastosowanie mają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działek dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MN, MN-U, U, U-P, IK, IG należy przyjmować jak dla minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) szerokość frontu działki dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MN, MN-U, U, U-P, IK nie mniejsza niż 18 m;
- 3) szerokość frontu działki dla terenu IG nie mniejsza niż 5 m;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MN, MN-U, U, U-P, IK w przedziale od 40° do 140°;
- 5) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego dla terenu IG w przedziale od 80° do 100°;
- 6) na terenach oznaczonych symbolem literowym MN-RZM dopuszcza się przeprowadzenie scalania i podziału nieruchomości, w ramach którego będą wydzielane działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 14 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

Rozdział 7.

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

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

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

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

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

5. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia nasadzeń i utrzymywania drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynoszącej 7,5 m od osi linii.

6. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia nasadzeń i utrzymywania drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia wynoszącej 18 m od osi linii.

7. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć wynoszącej 25 m od osi linii.

8. Lokalizacja obiektów budowlanych w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych.

9. W strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji urządzeń i instalacji związanych z wytwarzaniem energii z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego poza obszarami wokół słupów w kształcie koła o promieniu, co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami powiększonej o 5 metrów w każdą stronę;
- 2) zakaz lokalizacji parkingów.

10. Pod napowietrzną linią elektroenergetyczną najwyższych napięć 220 kV oraz w odległości 6 metrów od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego ustala się zakaz nasadzeń i utrzymywania drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m oraz tworzenia hałd i nasypów.

11. W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznych zakazy dotyczące stref ochronnych nie obowiązują.

12. Oznacza się na rysunku planu istniejący gazociąg średniego ciśnienia, wybudowany po 12 grudnia 2001 r. wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 1,0 metra w granicach której szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów określają przepisy odrębne z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania.

13. Oznacza się na rysunku planu osie istniejących gazociągów średniego ciśnienia, o ciśnieniu gazu nie większym niż 0,4 MPa, wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r. oraz strefy kontrolowane o szerokości 20,0 m w granicach których szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów określają przepisy odrębne z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania.

14. W strefach kontrolowanych o których mowa w ust. 13 obowiązują minimalne odległości obiektów budowlanych i drzew od osi gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania:

- 1) budynki, drzewa, przewody kanalizacyjne, kanały sieci ciepłej, wodociągi, kanalizacja kablowa i inne kanały mające połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt – 1,5 m od osi gazociągu;
- 2) przewody kanalizacyjne, kanały sieci ciepłej, wodociągi, kanalizacja kablowa i inne kanały niemające połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt, tory tramwajowe oraz kable ziemne elektroenergetyczne o napięciu powyżej 15,0 kV – 1,0 m od osi gazociągu;
- 3) kable ziemne elektroenergetyczne o napięciu do 15,0 kV, słupy linii telekomunikacyjnych lub inne podpory – 0,5 m od osi gazociągu;
- 4) stacje transformatorów elektroenergetycznych o napięciu do 15,0 kV zasilane kablami – 5,0 m od osi gazociągu;
- 5) stacje transformatorów elektroenergetycznych o napięciu powyżej 15,0 kV – 10,0 m od osi gazociągu.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 1MN, 2MN, 3MN ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy jednorodzinnej;
- 2) usług;
- 3) wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
- 2) wyłącznie usług na działce budowlanej;
- 3) usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. Powierzchnia użytkowa usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynków w zabudowie jednorodzinnej.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z zastrzeżeniem pkt 5: 25%;

- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla nowej zabudowy jednorodzinnej: 40%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 8: 10 m;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy budynków gospodarczych lub garaży: 6 m;
- 9) nowe budynki nie mogą mieć więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 10) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m².

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W granicach terenu 1MN-U ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy jednorodzinnej;
- 2) usług;
- 3) wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
- 2) usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z zastrzeżeniem pkt 5: 25%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla nowej zabudowy jednorodzinnej: 40%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7: 60%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla zabudowy jednorodzinnej: 50%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 9: 10 m;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy budynków gospodarczych lub garaży: 6 m;
- 10) nowe budynki nie mogą mieć więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 11) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m².

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2MN-U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W granicach terenu 2MN-U ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy jednorodzinnej;

- 2) usług;
- 3) wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
- 2) usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,8;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z zastrzeżeniem pkt 5: 25%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla nowej zabudowy jednorodzinnej: 40%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7: 60%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla zabudowy jednorodzinnej: 50%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 9: 10 m;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy budynków gospodarczych lub garaży: 6 m;
- 10) nowe budynki nie mogą mieć więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 11) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m².

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN-RZM, 2MN-RZM, 3MN-RZM** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenów 1MN-RZM, 2MN-RZM, 3MN-RZM ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy jednorodzinnej;
- 2) zabudowy zagrodowej;
- 3) usług;
- 4) wiat, altan, szklarni, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
- 2) wyłącznie usług na działce budowlanej;
- 3) usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. Powierzchnia użytkowa usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynków w zabudowie jednorodzinnej lub zabudowie zagrodowej.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy z zastrzeżeniem pkt 4, 5:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla zabudowy jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,8;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy dla zabudowy zagrodowej:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,9;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z zastrzeżeniem pkt 7: 60%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy zagrodowej: 40%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy z zastrzeżeniem pkt 9: 30%;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla zabudowy zagrodowej: 45%;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 11: 11 m;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy budynków usługowych, gospodarczych lub garaży: 6 m;
- 12) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 800 m².

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie jako teren usług.

2. W granicach terenu 1U ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) usług, w tym usług publicznych;
- 2) budynków gospodarczych lub garażowych;
- 3) wiat, dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Ustala się zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 6) nowe budynki nie mogą mieć więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;

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

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2U** ustala się przeznaczenie jako teren usług.

2. W granicach terenu 2U ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) usług;
- 2) budynków gospodarczych lub garażowych;
- 3) wiat, dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Ustala się zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 0,8;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;

6) budynki nie mogą mieć więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;

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

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3U** ustala się przeznaczenie jako teren usług.

2. W granicach terenu 3U ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) usług, w tym również związanych z nimi budynków magazynowych;
- 2) lokali mieszkalnych w budynkach usługowych;
- 3) budynków gospodarczych lub garażowych;
- 4) wiat, dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Ustala się zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej budynku usługowego.

5. Przy lokalizacji zabudowy nakazuje się realizację strefy zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.

6. W strefie zieleni izolacyjnej dopuszcza się lokalizację ogrodzeń, podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej oraz dojść, dojazdów, wejść i wjazdów na działkę powodujących przerwanie ciągłości strefy.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 0,01,
- b) maksymalna: 1,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy z zastrzeżeniem pkt 5: 60%;
- 5) w przypadku lokalizacji budynków magazynowych dopuszcza się maksymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie 70%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 7) budynki nie mogą mieć więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m².

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P** ustala się przeznaczenie jako teren usług lub produkcji.

2. W granicach terenu 1U-P ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) usług z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z produkcją, składów i magazynów, budynków lub pomieszczeń biurowo-socjalnych i technicznych, portierni;
- 3) obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z wytwarzaniem energii z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, w tym również o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz magazynów energii;
- 4) budynków gospodarczych lub garażowych;
- 5) wiat, dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Przy lokalizacji zabudowy nakazuje się realizację strefy zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.

4. W strefie zieleni izolacyjnej dopuszcza się lokalizację ogrodzeń, podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej oraz dojść, dojazdów, wejść i wjazdów na działkę powodujących przerwanie ciągłości strefy.

5. Ustala się strefę zakazu lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości zabudowy większej niż 15 metrów zgodnie z rysunkiem planu.

6. Linie rozgraniczające terenu 1U-P są jednocześnie granicami terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz z jego strefą ochronną w której musi zamknąć się negatywne oddziaływanie tych urządzeń na środowisko.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 1,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy z zastrzeżeniem pkt 5: 60%;

- 5) w przypadku lokalizacji budynków magazynowych dopuszcza się maksymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie 70%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 25 m;
- 7) budynki nie mogą mieć więcej niż cztery kondygnacje nadziemne;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°.

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

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2U-P** ustala się przeznaczenie jako teren usług lub produkcji.

2. W granicach terenu 2U-P ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) usług z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z produkcją, składów i magazynów, budynków lub pomieszczeń biurowo-socjalnych i technicznych, portierni;
- 3) obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z wytwarzaniem energii z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, w tym również o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz magazynów energii;
- 4) budynków gospodarczych lub garażowych;
- 5) wiat, dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Przy lokalizacji zabudowy nakazuje się realizację strefy zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.

4. W strefie zieleni izolacyjnej dopuszcza się lokalizację ogrodzeń, podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej oraz dojść, dojazdów, wejść i wjazdów na działkę powodujących przerwanie ciągłości strefy.

5. Linie rozgraniczające terenu 2U-P są jednocześnie granicami terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz z jego strefą ochronną w której musi zamknąć się negatywne oddziaływanie tych urządzeń na środowisko.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 25 m;
- 6) budynki nie mogą mieć więcej niż cztery kondygnacje nadziemne;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m².

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1IK** ustala się przeznaczenie jako teren kanalizacji.

2. W granicach terenu 1IK ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń związanych z gospodarką ściekową oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 400 m².

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1IG** ustala się przeznaczenie jako teren gazownictwa.

2. W granicach terenu 1IG ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w gaz.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,9;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

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

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN** ustala się przeznaczenie jako tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. W granicach terenów 1RN, 2RN, 3RN, 4RN obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych z wyłączeniem podziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych.

3. Na terenie 1RN w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

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

2. Dla terenu 1Z ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych z wyłączeniem podziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych.

3. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów związanych z rolnictwem z możliwością ich remontu i przebudowy.

4. Na terenie 1Z w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie jako teren drogi zbiorczej.

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

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL** ustala się przeznaczenie jako teren drogi lokalnej.

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

3. Na terenie 1KDL w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie jako teren drogi dojazdowej.

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

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie jako teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

Rozdział 9.

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 30. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez tereny oznaczone symbolami literowymi KDZ, KDL, KDD, KR oraz poprzez istniejące drogi publiczne graniczące z obszarem planu.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KDZ, 1KDL, 3KDL oraz poprzez istniejące drogi bezpośrednio graniczące z obszarem planu.

3. Ustala się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ o szerokości zmiennej od 20,0 m do 20,7 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej:

- 1) teren 1KDL o szerokości zmiennej od 10,0 m do 15,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDL o szerokości zmiennej od 11,9 m do 29,4 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDL o szerokości zmiennej od 5,7 m do 8,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD o szerokości zmiennej od 12,0 m do 32,6 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR o szerokości 5,0 w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

2) 8 m do więcej niż czterech działek budowlanych.

8. Na końcach ślepo zakończonych dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, obsługujących komunikacyjnie więcej niż cztery działki należy zapewnić plac do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m.

9. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc do parkowania:

1) minimalna ilość miejsc do parkowania dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:

- a) nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
- b) nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny w budynkach mieszkalno-usługowych,
- c) dla biur nie mniej niż 1 miejsce na 7 zatrudnionych,
- d) dla obiektów handlowych nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
- e) dla gastronomii nie mniej niż 1 miejsce na 4 miejsca konsumenckie,
- f) dla pozostałych usług nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
- g) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów nie mniej niż 1 miejsce na 7 zatrudnionych,
- h) dla pozostałych obiektów nie ustala się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów;

2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 200 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

10. Zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc do parkowania może być realizowane powierzchniowo na gruncie lub w garażach.

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

Rozdział 10.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

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

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

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

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

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

3) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, powierzchniowo po terenie działki lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

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

7. Ustala się zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych za wyjątkiem słupowych stacji transformatorowych.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

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

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

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

11. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej z zastrzeżeniem ust. 12.

12. Obiekty inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej nie mogą przewyższać aktualnych powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Łódź.

13. Na całym obszarze planu dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW z zastrzeżeniem ust. 14, 15 i 16.

14. Na terenie 1U-P oraz 2U-P plan ustala możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, w tym również o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

15. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru wyłącznie jako mikroinstalacje.

16. Ustala się zakaz lokalizacji biogazowni.

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

Rozdział 11.

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

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

Rozdział 12.

Ustalenia końcowe

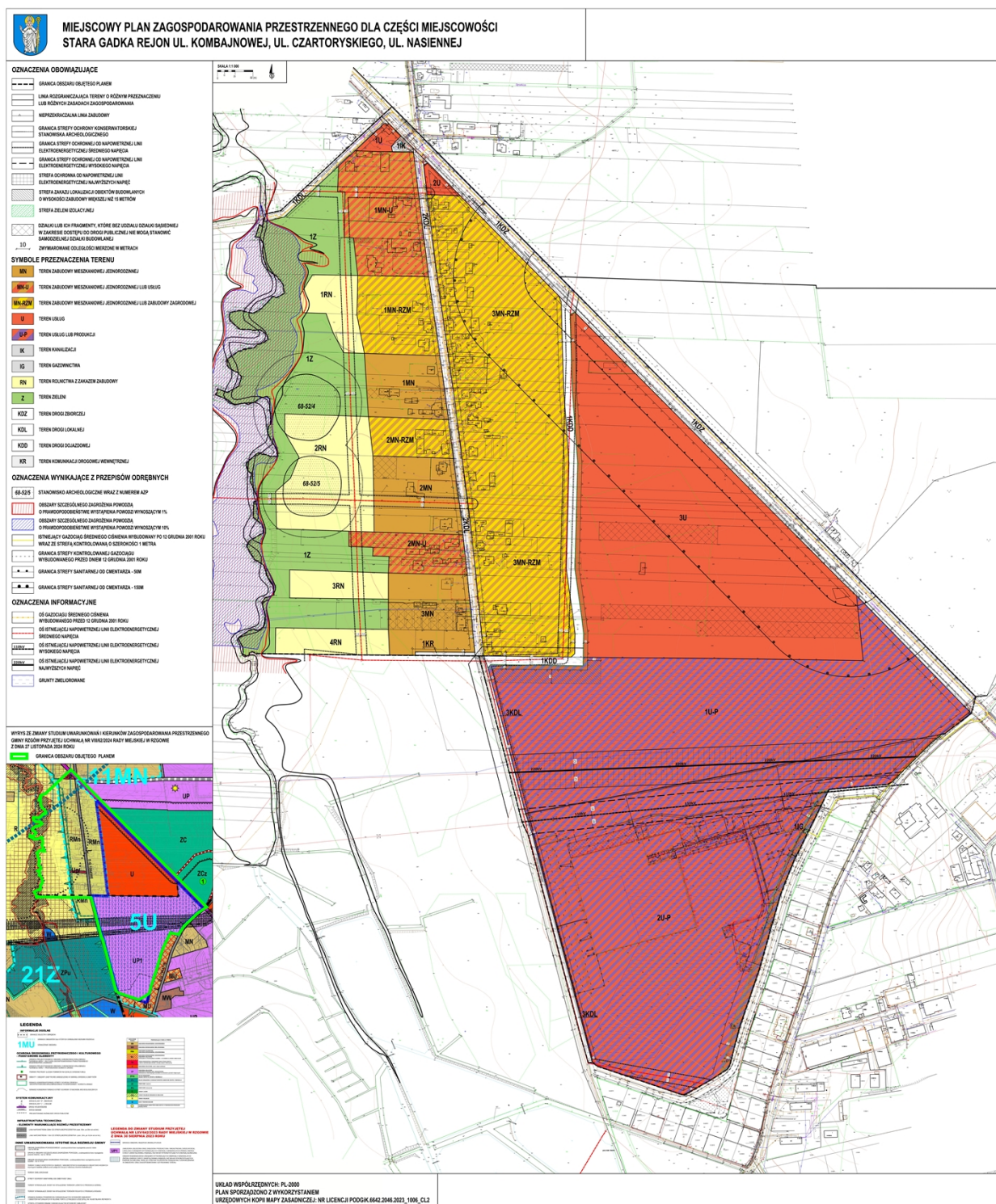
§ 33. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Starowa Góra – zachód i części wsi Stara Gadka, przyjętego uchwałą Nr XXIX/240/2001 Rady Gminy Rzgów z dnia 24 października 2001 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, przyjętego uchwałą Nr XI/95/2003 Rady Gminy Rzgów z dnia 22 lipca 2003 r.;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Stara Gadka, Gospodarz rejon ul. Czartoryskiego – Nasiennej – Kombajnowej, przyjętego uchwałą Nr V/43/2011 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 16 marca 2011 r.;
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ul. Nasiennej oraz części wsi Gospodarz działka nr 246/4, droga bez nazwy, przyjętego uchwałą Nr LXI/483/2018 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 15 listopada 2018 r.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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

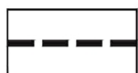
Załącznik nr 1 do uchwały nr XXX/ /2026
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 25 marca 2026 r.



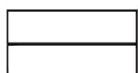


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODARSTWA STARA GADKA REJON UL. KOMB

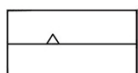
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



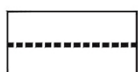
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



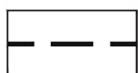
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO



GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD NAPOWIETRZNEJ LINII
ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA



GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD NAPOWIETRZNEJ LINII
ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA



STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII
ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ



STREFA ZAKAZU LOKALIZACJI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
O WYSOKOŚCI ZABUDOWY WIĘKSZEJ NIŻ 15 METRÓW



STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ



DZIAŁKI LUB ICH FRAGMENTY, KTÓRE BEZ UDZIAŁU DZIAŁKI SĄSIEDNIEJ
W ZAKRESIE DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ NIE MOGĄ STANOWIĆ
SAMODZIELNEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ

10
↔

ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG

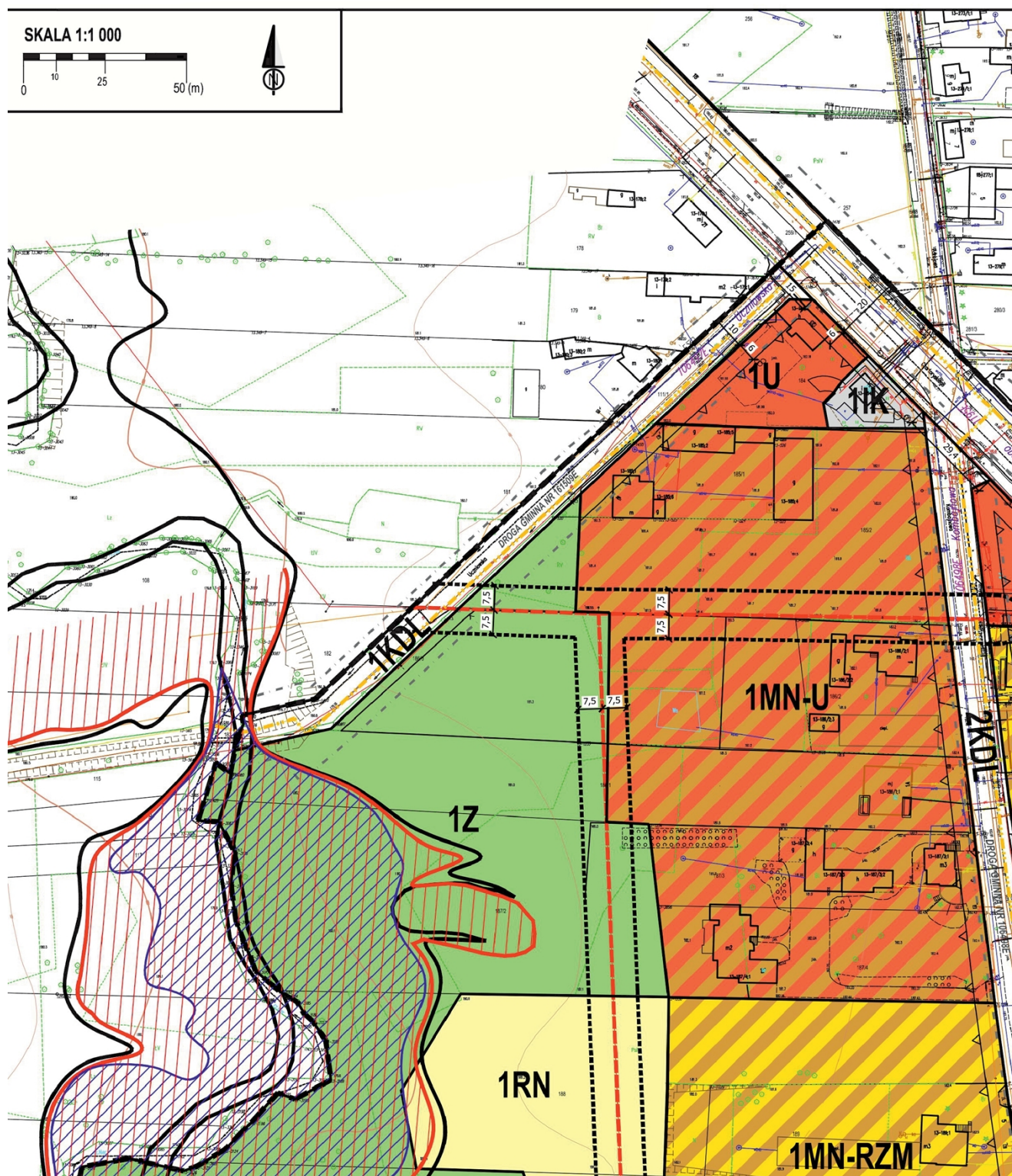


TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

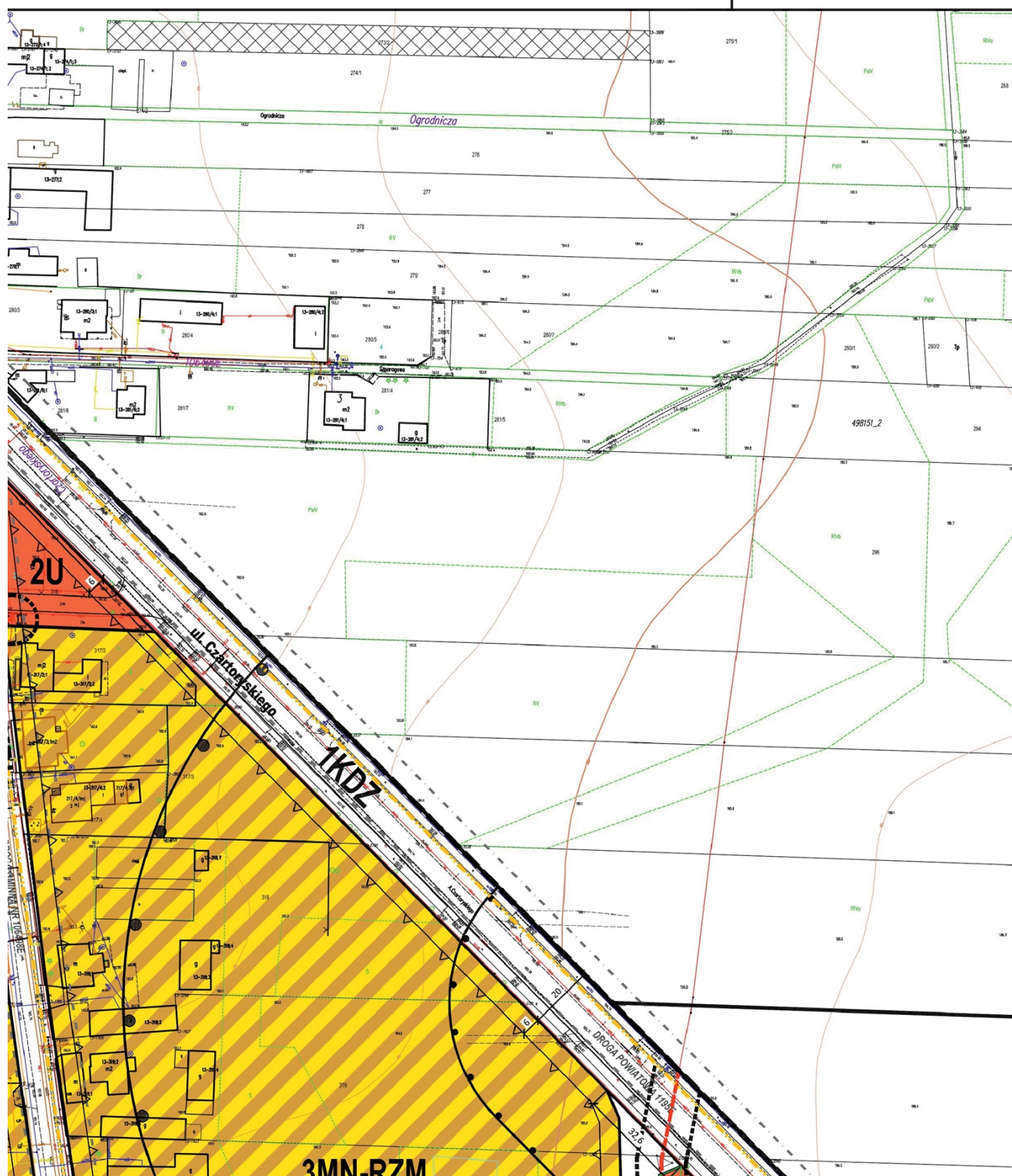
S
0

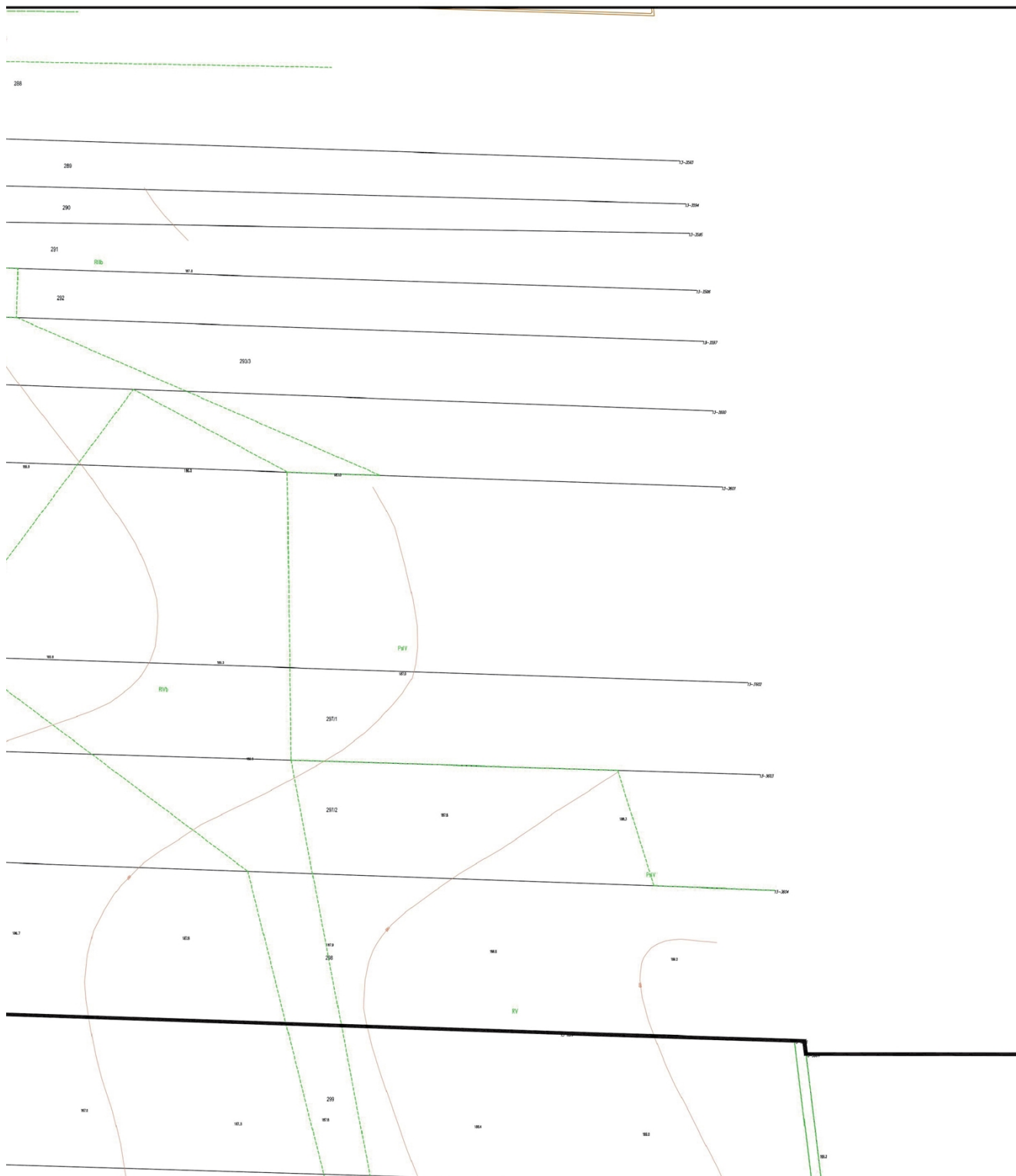


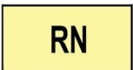
PROJEKT PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA BAJNOWEJ, UL. CZARTORYSKIEGO, UL. NASIE



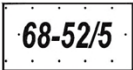
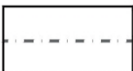
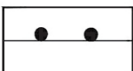
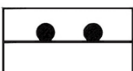
MIJSCOWOŚCI MIENNEJ





	TEREN USŁUG
	TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
	TEREN KANALIZACJI
	TEREN GAZOWNICTWA
	TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
	TEREN ZIELENI
	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
	TEREN DROGI LOKALNEJ
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

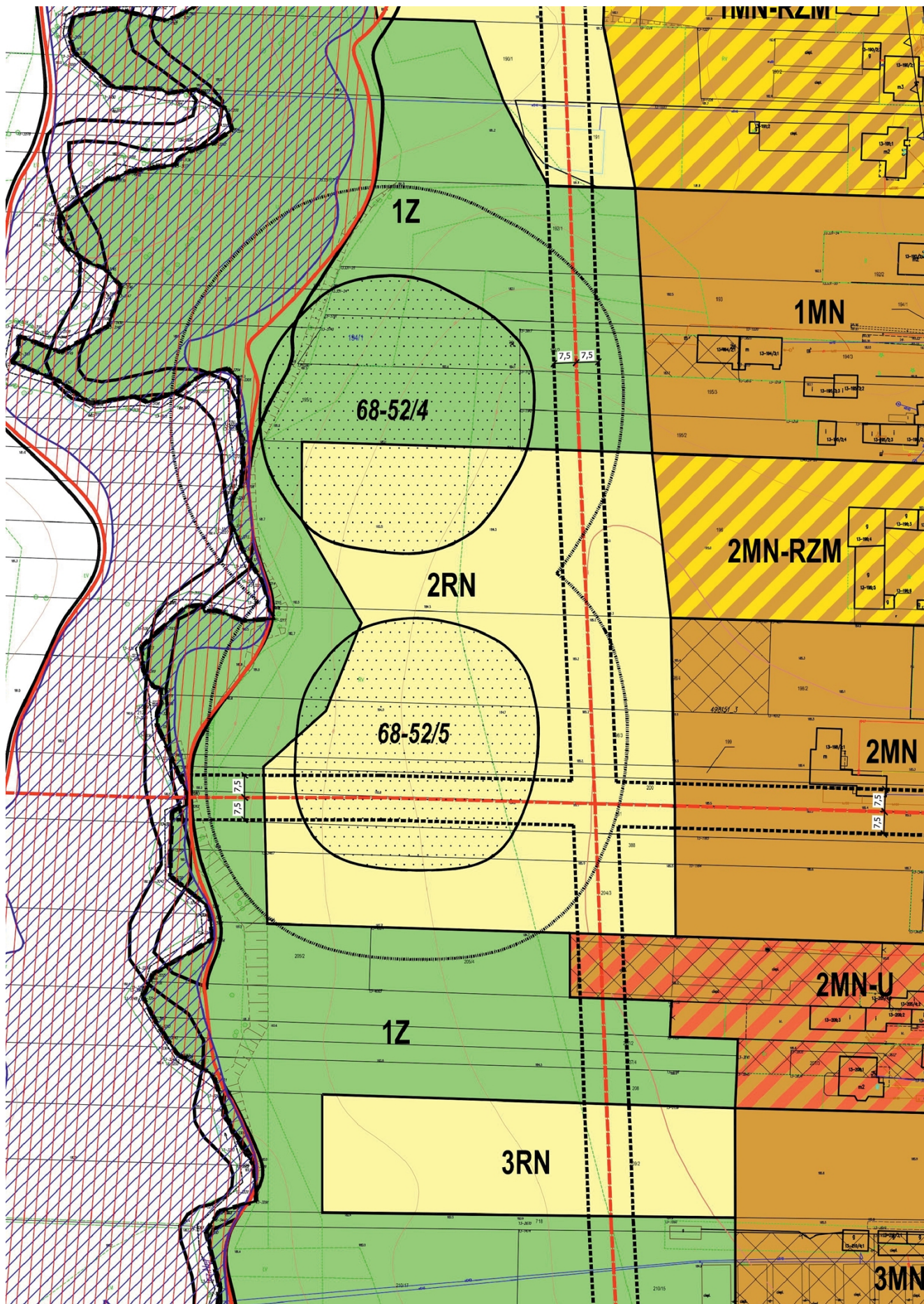
OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

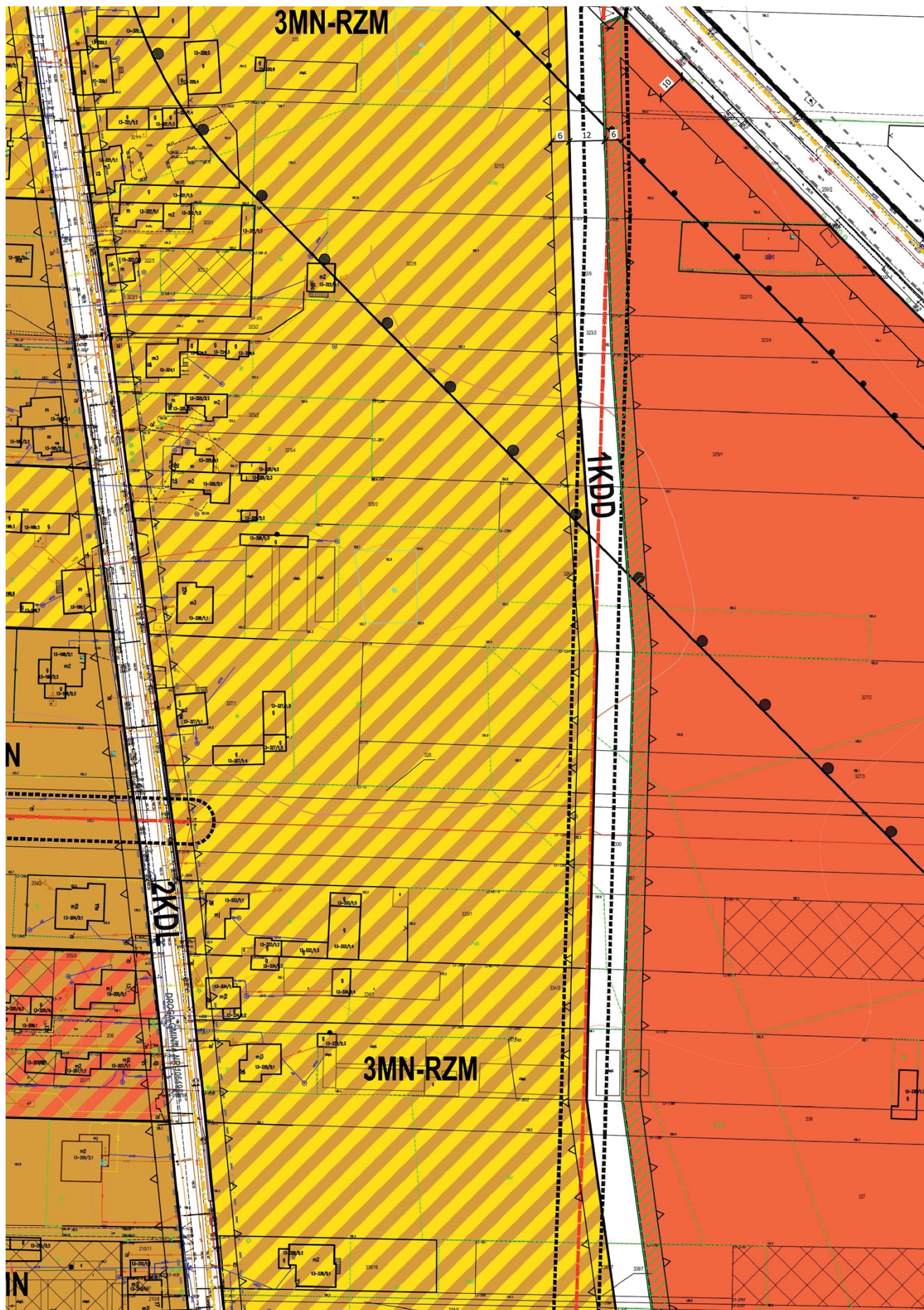
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP
	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O PRAWDOPODOBIENSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI WYNOSZĄCYM 1%
	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O PRAWDOPODOBIENSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI WYNOSZĄCYM 10%
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA WYBUDOWANY PO 12 GRUDNIA 2001 ROKU WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ O SZEROKOŚCI 1 METRA
	GRANICA STREFY KONTROLOWANEJ GAZOCIĄGU WYBUDOWANEGO PRZED DNIEM 12 GRUDNIA 2001 ROKU
	GRANICA STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 50M
	GRANICA STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 150M

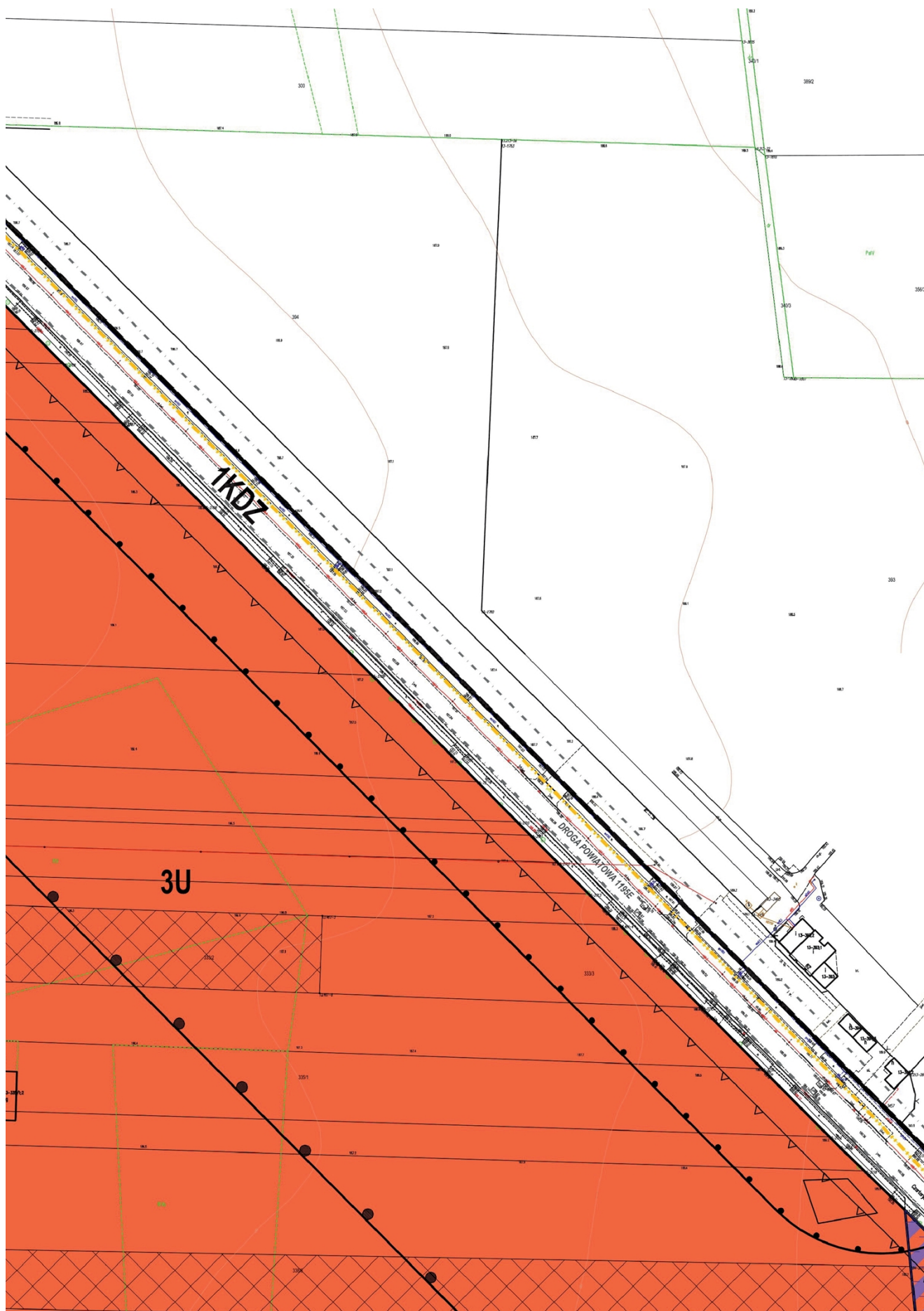
OZNACZENIA INFORMACYJNE

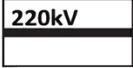
	OŚ GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA WYBUDOWANEGO PRZED 12 GRUDNIA 2001 ROKU
---	---





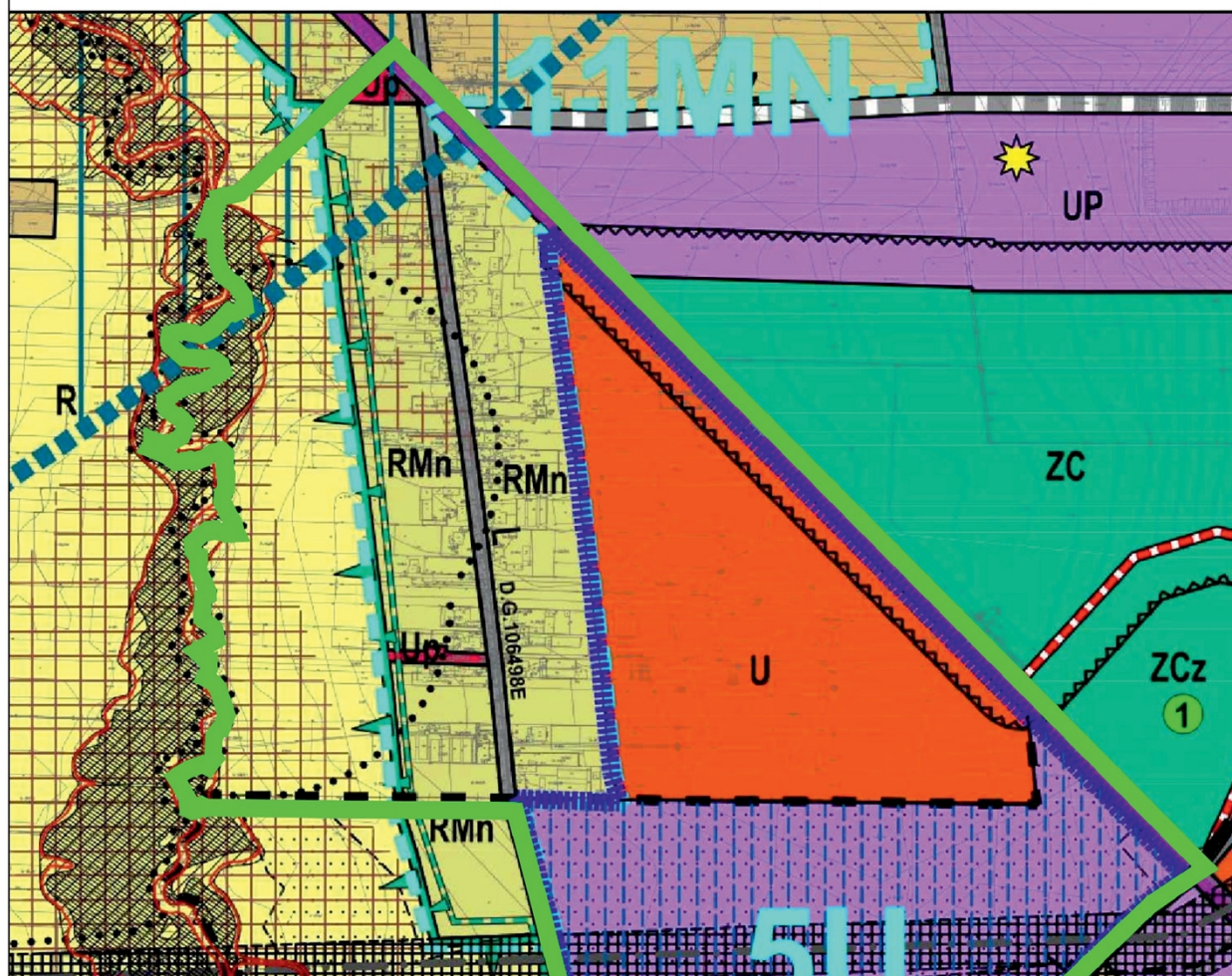




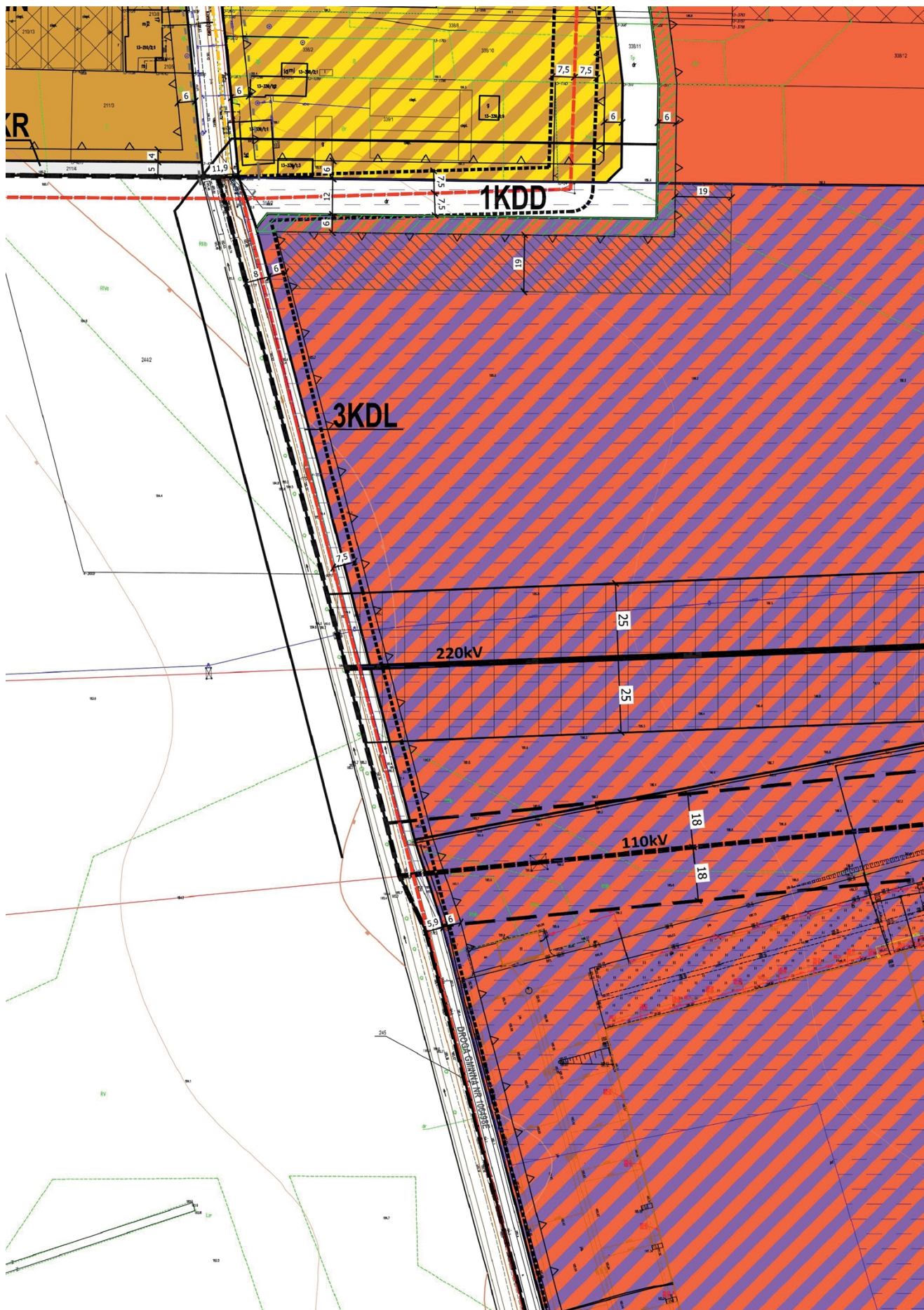
	OSIĄGNIĘCIE ŚREDNIEGO CIĄGNIĘCIA WYBUDOWANEGO PRZED 12 GRUDNIA 2001 ROKU
	OŚ ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	OŚ ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
	OŚ ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ
	GRUNTY ZMELIOROWANE

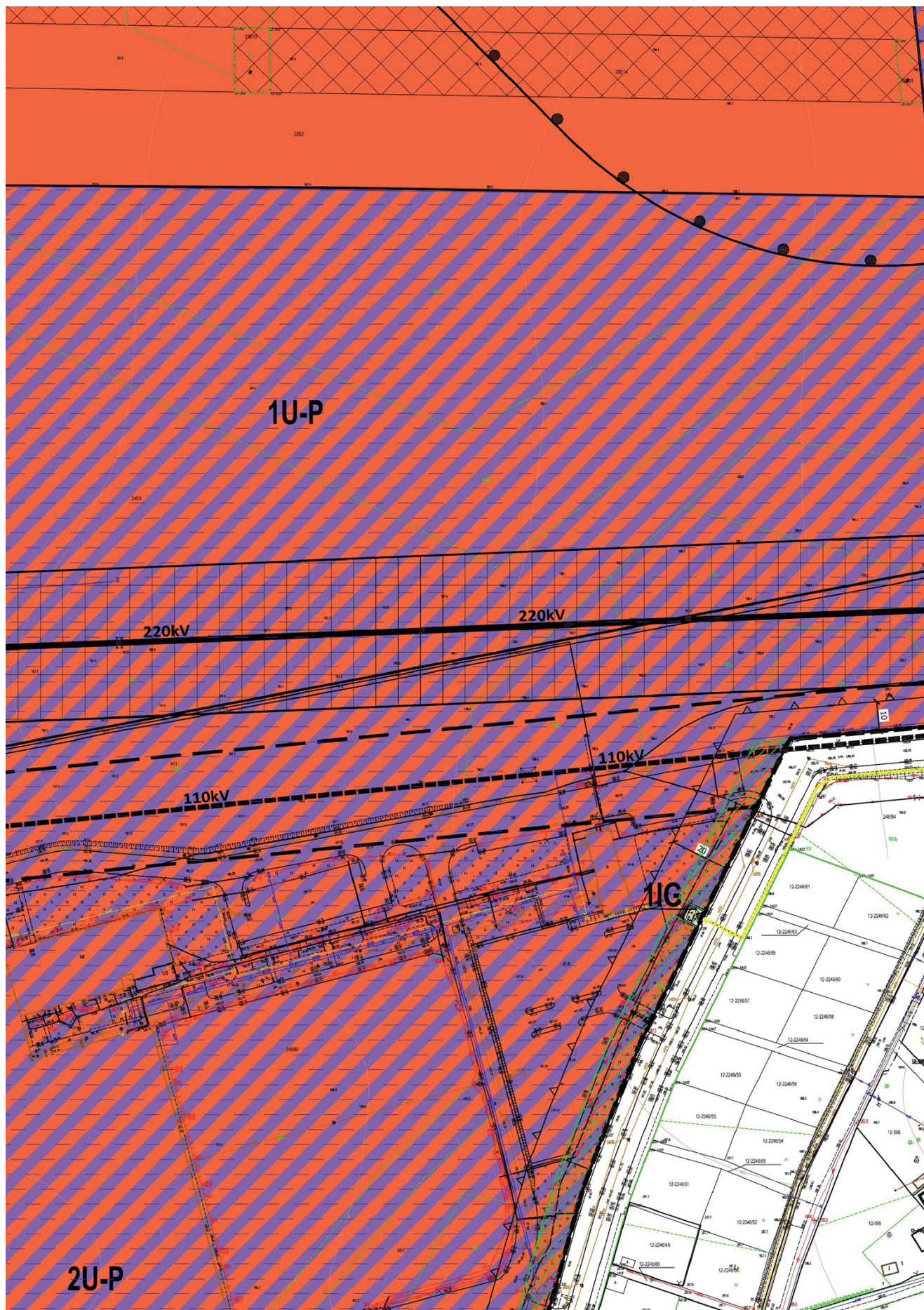
WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY RZGÓW PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR VIII/62/2024 RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE
Z DNIA 27 LISTOPADA 2024 ROKU

 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

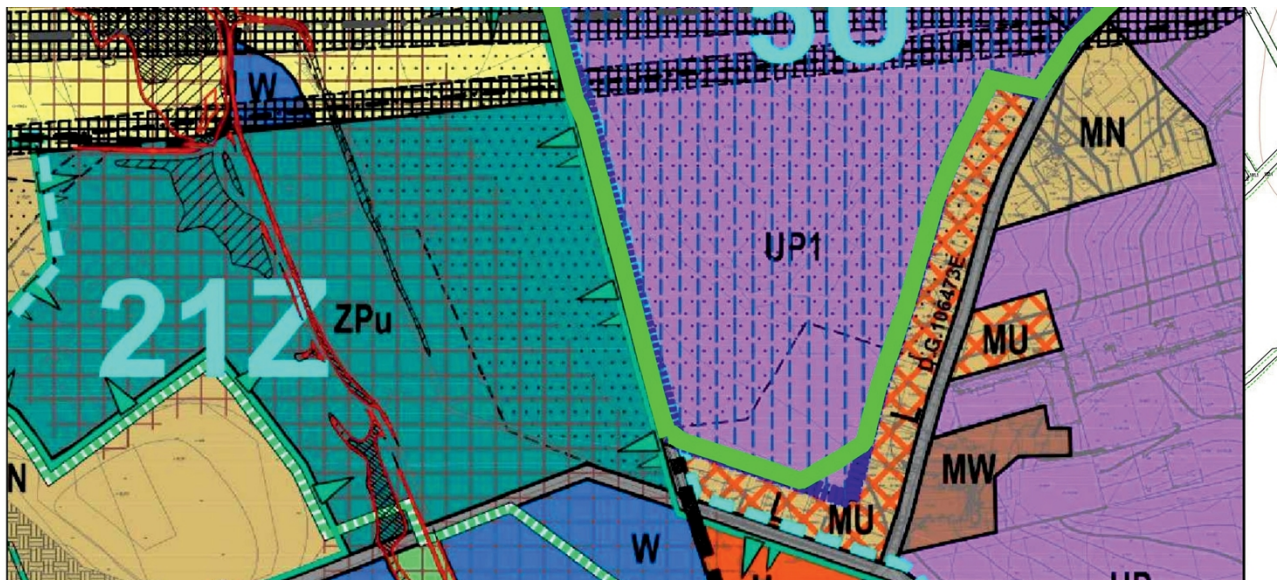












LEGENDA

INFORMACJE OGÓLNE

- GRANICE SOŁECTW I OBRĘBÓW
- GRANICA OBSZARÓW DLA KTÓRYCH OKREŚLONO KIERUNKI ROZWOJU
- OZNACZENIE OBSZARU

1MU

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO - PODSTAWOWE ELEMENTY

- GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "GÓRNEGO NERU" - WG PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO
- GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "GÓRNEGO NERU" - PROPONOWANA KOREKTA GRANIC
- POMNIKI PRZYRODY (LICZBA POMNIKÓW NA DZIALCE EWIDENCYJNEJ)
- OBIEKTY I OBSZARY ZABYTEKOWE UMIESZCZONE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW
- GRANICA KONSERWATORSKIEJ STREFY OCHRONY ZESPÓŁU ARCHITEKTONICZNO-KRAJOBRAZOWEGO W GOSPODARSTWIE - KOREKTA GRANIC
- GRANICE KONSERWATORSKICH STREF OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

SYSTEM KOMUNIKACYJNY

- DROGI KLASY "Z" - ZBIORCZE
- DROGI KLASY "L" - LOKALNE
- DROGI WOJEWÓDZKIE
- DROGI GMINNE
- PROJEKTOWANE WAŻNIEJSZE DROGI PUBLICZNE

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- ELEMENTY WARUNKUJĄCE ROZWÓJ PRZESTRZENNY

- 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)

INNE UWARUNKOWANIA ISTOTNE DLA ROZWOJU GMINY

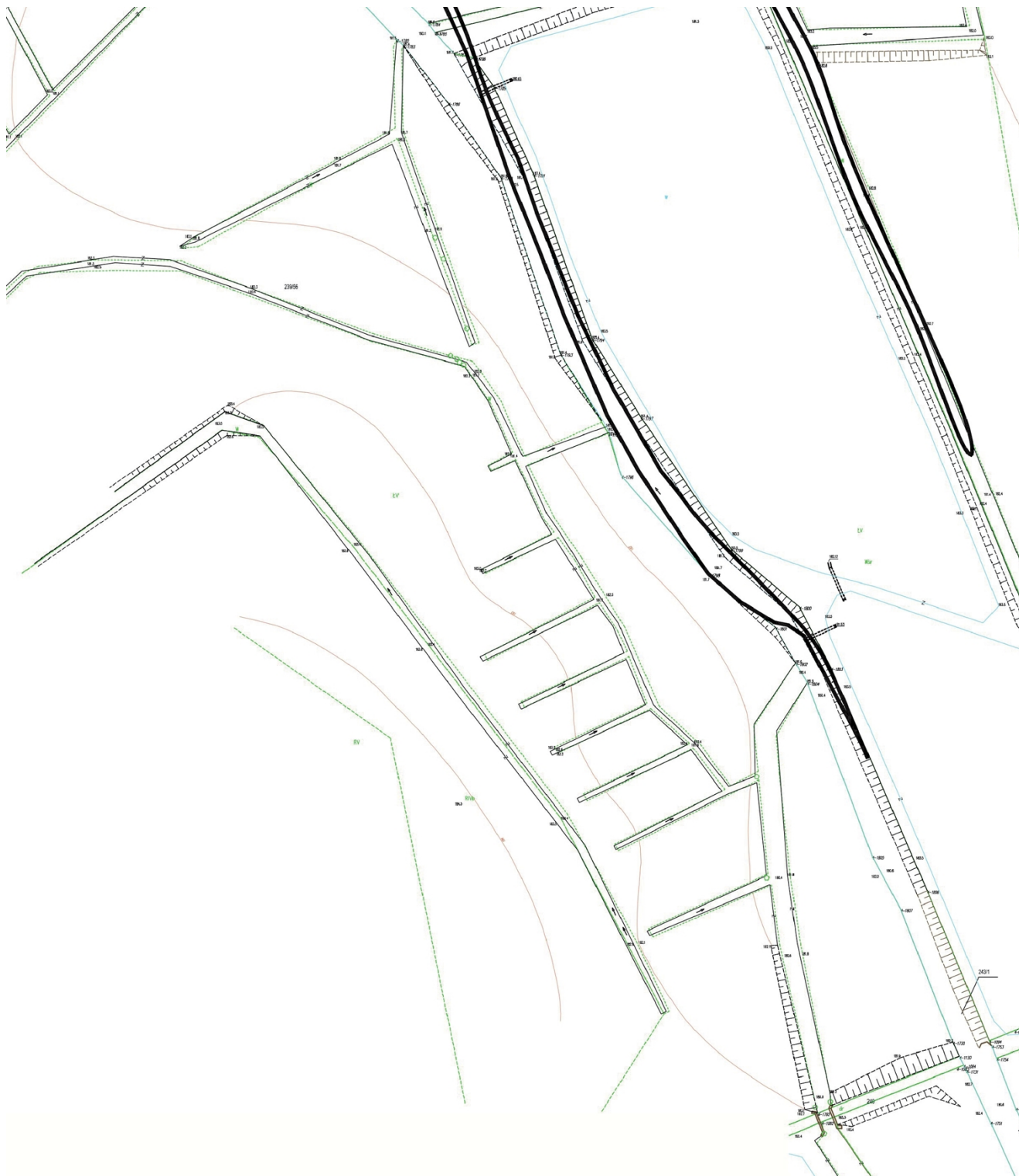
- OBZAR ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi niskie - raz na 500 lat
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi średnie - raz na 100 lat
- OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wysokie - raz na 10 lat
- TERENY O MAŁO KORZYSTNYCH I BARDZO NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH GRUNTOWO-WODNYCH (wymagane badanie podłoża przed podjęciem decyzji o lokalizacji obiektów budowlanych)
- TERENY ZMELIOROWANE
- STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZY (50m)
- TERENY WYMAGAJĄCE ZGODY NA WYŁĄCZENIE TERENÓW LEŚNYCH Z PRODUKCJI LEŚNEJ
- TERENY WYMAGAJĄCE ZGODY NA WYŁĄCZENIE TERENÓW ROLNYCH Z PRODUKCJI ROLNEJ
- GRANICA ZASIĘGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH WYSOKOŚĆ ZABUDOWY I OBIEKTÓW NATURALNYCH W REJONIE PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ (EPL) IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA
- STREFA Z POWIERZCHNIAMI OGRANICZAJĄCYMI WYSOKOŚĆ ZABUDOWY I OBIEKTÓW NATURALNYCH W REJONIE PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ (EPL) IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA

OZNACZENIE TERENU	PRZEWIĄŻAJĄCA FUNKCJA TERENU
MN	ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA
MW	ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA
Rm	ZABUDOWA ZAGRODOWA, ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA
MU	ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA, realizowane na terenach przeznaczonych do zabudowy w planach miejscowych
Up	TEREN KONCENTRACJI ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH z zakresu administracji, zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji itp.
U	ZABUDOWA USŁUGOWA, w tym usługi publiczne
UP	ZABUDOWA USŁUGOWA, ZABUDOWA PRODUKCYJNA I MAGAZYNOWA, realizowane na terenach przeznaczonych do zabudowy w planach miejscowych
ZP/Ut	ZIELEN URZĄDZONA, USŁUGI TURYSTYKI, SPORTU I REKREACJI
ZPu	ZIELEN URZĄDZONA Z NIEKULTUROWYMI OBIEKTAMI SPORTU I REKREACJI
ZC	CMENTARZE (sztywne)
ZCz	CMENTARZE (nieztywne)
ZL	TERENY LASÓW
OL	TERENY ROLNICZE, WSKAZANE DO DOLEŚNI
R	TERENY ROLNICZE
W	WODY POWIERZCHNIOWE
	ROZMIESZCZENIE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRAŻĄCY WYPOŻYCZALNOŚĆ

LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR LXV/642/2023 RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE Z DNIA 30 SIERPNIA 2023 ROKU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- UP1 ZABUDOWA USŁUGOWA ORAZ ZABUDOWA PRODUKCYJNA I MAGAZYNOWA, Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGETYCZNYCH O MOCY ZAİNSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 kW WYKORZYSTUJĄCYCH ENERGIĘ SŁONECZNĄ
- OBZAR ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGETYCZNYCH O MOCY ZAİNSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 kW WYKORZYSTUJĄCYCH ENERGIĘ SŁONECZNĄ, WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI ZWIĄZANYMI Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

U
P
U



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000

PLAN SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM

URZĘDOWYCH KOPII MAPY ZASADNICZEJ: NR LICENCJI PODGiK.6642.2046.2023_1006_CL2





OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
	GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD NAPIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD NAPIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
	STREFA OCHRONNA OD NAPIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ
	STREFA ZAKAZU LOKALIZACJI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH O WYSOKOŚCI ZABUDOWY WIĘKSZEJ NIŻ 15 METRÓW
	STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
	DZIAŁKI LUB ICH FRAGMENTY, KTÓRE BEZ UDZIAŁU DZIAŁKI SĄSIEDNIEJ W ZAKRESIE DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODZIELNEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ
	10 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

	MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	MN-U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
	MN-RZM	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	U	TEREN USŁUG
	U-P	TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
	IK	TEREN KANALIZACJI
	IG	TEREN GAZOWNICTWA
	RN	TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
	Z	TEREN ZIELENI
	KDZ	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
	KDL	TEREN DROGI LOKALNEJ
	KDD	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	KR	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

	68-52/5	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP
		OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O PRAWDOPODOBIENSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI WYNOŚĄCYM 1%
		OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O PRAWDOPODOBIENSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI WYNOŚĄCYM 10%
		ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA WYBUDOWANY PO 12 GRUDNIA 2001 ROKI WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ O SZEROKOŚCI 1 METRA
		GRANICA STREFY KONTROLOWANEJ GAZOCIĄGU WYBUDOWANEGO PRZED DNIEM 12 GRUDNIA 2001 ROKU
		GRANICA STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 50M
		GRANICA STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 150M

OZNACZENIA INFORMACYJNE

		OŚ GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA WYBUDOWANEGO PRZED 12 GRUDNIA 2001 ROKU
		OŚ ISTNIEJĄCEJ NAPIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	110kV	OŚ ISTNIEJĄCEJ NAPIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
	220kV	OŚ ISTNIEJĄCEJ NAPIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847, z 2026 r. poz. 24), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668) Rada Miejska w Rzgowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Burmistrza Rzgowa uwag wniesionych do projektu planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Wnioskodawca	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miejską w Rzgowie		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
I WYŁOŻENIE PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU						
1.	04.06.2025 r.	Osoba fizyczna	Działka nr 246/3			<u>1. Treść nieuwzględnionej części uwagi:</u> Wnoszę o wykreślenie zapisów w § 12 ust. 9 pkt. 1 (Rozdział 7) dla linii 220 kV: <i>„9. W strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć ustala się:</i> <i>1) możliwość lokalizacji urządzeń i instalacji związanych z wytwarzaniem energii z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego poza obszarami wokół słupów w kształcie koła o promieniu, co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w psie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami powiększonej o 5 metrów w każdą stronę;”</i> i zastosowanie analogicznego rozwiązania jak w przypadku napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, dla której w projekcie mpzp nie ma zapisanych

					żadnych takich ograniczeń dotyczących lokalizacji urządzeń i instalacji związanych z wytwarzaniem energii z odnawialnych źródeł pod liniami elektroenergetycznymi. W praktyce oba przypadki (220 kV i 110 kV) są analogicznie w kwestii dopuszczalnego poziomu oddziaływania elektromagnetycznego, wysokości słupów, przewodów itd. W istocie dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV mają wówczas zastosowanie tylko zapisy zezwalające bez ograniczeń obszarowych z par. 20 ust. 2 pkt. 3 projektowanego dokumentu, co też powinno mieć swoje analogiczne odzwierciedlenie dla linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV. W obu przypadkach lokalizacja w/w urządzeń i instalacji powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych. <u>2. Treść nieuwzględnionej części uwagi:</u> Wnoszę o wykreślenie zapisów w § 12 ust. 9 pkt. 2 (Rozdział 7) dla linii 220 kV: <i>„9. W strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć ustala się:</i> <i>2) zakaz lokalizacji parkingów.”</i> i zastosowanie analogicznego rozwiązania jak w przypadku napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, dla której w projekcie mpzp <u>nie ma zapisanych żadnych takich ograniczeń</u> dotyczących zakazu lokalizacji parkingów pod tymi liniami. Ponadto lokalizacja parkingów nie jest tożsama z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, dla których zakaz jest już słusznie zapisany w par. 21 ust. 7 (dla 220 kV) i par. 21 ust. 6 (dla 110 kV). Ma zaś za zadanie usprawnić komunikację na zagospodarowywanym terenie i możliwość pozostawiania pojazdów m.in. dla przyjeżdżających pracowników, którzy w czasie pracy przebywają w obiektach budowlanych poza strefą linii napowietrznych elektroenergetycznych. W obecnym kształcie ustaleń (zakazie lokalizacji parkingów pod
--	--	--	--	--	---

					liniami) przy realizacji inwestycji lokalizacja parkingów musiałaby się odbywać tylko na części działki poza obszarem strefy linii napowietrznej elektroenergetycznej, a to istotnie zmniejszyłoby możliwą powierzchnię zabudowy terenu, a co za tym idzie zmniejszyłoby skalę biznesu i atrakcyjności inwestycyjnej tego terenu, a w efekcie końcowym zmniejszyłoby wpływy do budżetu Gminy m.in. z tytułu podatków, w tym podatku od nieruchomości. <u>Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi z punktu 1, 2:</u> Zapisy zawarte w § 12 dotyczące linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 220 kV wynikają z wniosku zarządcy linii 220 kV, czyli Polskich Sieci Elektroenergetyczny, które są organem opiniującym projekt planu.
2.	04.06.2025 r.	Osoba fizyczna	Działki 335/6, 335/7, 336/5, 330/3, 387/3		<u>Treść nieuwzględnionej części uwagi:</u> Zmiana maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na 70%. <u>Uzasadnienie nieuwzględnienia części uwagi:</u> Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach wyznaczonego w studium terenu U - usługi, dla którego studium ustala w części „Parametry i wskaźniki urbanistyczne” dla zabudowa usługowy o charakterze komercyjnym „stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,6”. Natomiast dla zabudowy usługowej – magazyny „stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,7”. W związku z powyższym dla terenu 3U ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy na 60%, natomiast 70% zostało ustalone dla usług wraz z budynkami magazynowymi.

3.	04.06.2025 r.	Osoba fizyczna	Działka nr 327/2			<u>Treść nieuwzględnionej części uwagi:</u> Zmiana maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na 70%. <u>Uzasadnienie nieuwzględnienia części uwagi:</u> Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach wyznaczonego w studium terenu U - usługi, dla którego studium ustala w części „Parametry i wskaźniki urbanistyczne” dla zabudowa usługowy o charakterze komercyjnym „stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,6”. Natomiast dla zabudowy usługowej – magazyny „stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,7”. W związku z powyższym dla terenu 3U ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy na 60%, natomiast 70% zostało ustalone dla usług wraz z budynkami magazynowymi.
----	---------------	----------------	------------------	--	--	---

4.	04.06.2025 r.	Osoba fizyczna	Działki nr 327/3, 328, 329			<u>Treść nieuwzględnionej części uwagi:</u> Zmiana maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na 70%. <u>Uzasadnienie nieuwzględnienia części uwagi:</u> Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach wyznaczonego w studium terenu U - usługi, dla którego studium ustala w części „Parametry i wskaźniki urbanistyczne” dla zabudowa usługowy o charakterze komercyjnym „stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,6”. Natomiast dla zabudowy usługowej – magazyny „stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,7”. W związku z powyższym dla terenu 3U ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy na 60%, natomiast 70% zostało ustalone dla usług wraz z budynkami magazynowymi.
----	---------------	----------------	-------------------------------	--	--	---

II WYŁOŻENIE PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

5.	31.12.2025 r.	Osoba fizyczna	Działka nr 246/3			<u>Treść uwagi nr 1:</u> Wnoszę o wykreślenie zapisów w § 12 ust. 9 pkt. 2 (Rozdział 7) dla linii 220 kV: <i>„9. W strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć ustala się:</i> <i>2) zakaz lokalizacji parkingów.”</i> i zastosowanie analogicznego rozwiązania jak w przypadku napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, dla której w projekcie mpzp <u>nie ma zapisanych żadnych takich ograniczeń</u> dotyczących zakazu lokalizacji parkingów pod tymi liniami. W praktyce obie sytuacje energetyczne 110 kV i 220 kV są
----	---------------	----------------	------------------	--	--	---

					identyczne, a tylko dla jednego rodzaju linii (220 kV) zostały sformułowane takie zapisy zakazujące. W obu przypadkach w kwestii lokalizacji parkingów obszary te powinny podlegać uzgodnieniom z zarządcą linii 110 kV i 220 kV. Ponadto lokalizacja parkingów nie jest tożsama z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, dla których zakaz jest już słusznie zapisany w par. 21 ust. 7 (dla 220 kV) i par. 21 ust. 6 (dla 110 kV). Ma zaś za zadanie usprawnić komunikację na zagospodarowywanym terenie i możliwość pozostawiania pojazdów m.in. dla przyjeżdżających pracowników, którzy w czasie pracy przebywają w obiektach budowlanych poza strefą linii napowietrznych elektroenergetycznych. W obecnym kształcie ustaleń (zakazie lokalizacji parkingów pod liniami) przy realizacji inwestycji lokalizacja parkingów musiałaby się odbywać tylko na części działki poza obszarem strefy linii napowietrznej elektroenergetycznej, a to istotnie zmniejszyłoby możliwą powierzchnię zabudowy terenu, a co za tym idzie zmniejszyłoby skalę biznesu i atrakcyjności inwestycyjnej tego terenu, a w efekcie końcowym zmniejszyłoby wpływy do budżetu Gminy m.in. z tytułu podatków, w tym podatku od nieruchomości. <u>Treść uwagi nr 2:</u> Wnoszę o wykreślenie zapisów w § 12 ust. 9 pkt. 1 (Rozdział 7) dla linii 220 kV: <i>„9. W strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć ustala się:</i> <i>1) możliwość lokalizacji urządzeń i instalacji związanych z wytwarzaniem energii z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego poza obszarami wokół słupów w kształcie koła o promieniu, co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w psie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami powiększonej o 5 metrów w każdą stronę;”</i> i zastosowanie analogicznego rozwiązania jak w przypadku napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, dla której w projekcie mpzp <u>nie ma zapisanych</u>
--	--	--	--	--	--

					żadnych takich ograniczeń dotyczących lokalizacji urządzeń i instalacji związanych z wytwarzaniem energii z odnawialnych źródeł pod liniami elektroenergetycznymi. W rzeczywistości oba przypadki (220 kV i 110 kV) są analogicznie w kwestiach technicznych i powinny być traktowane jednakowo. W istocie dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV mają wówczas zastosowanie tylko zapisy zezwalające bez ograniczeń obszarowych z par. 20 ust. 2 pkt. 3 projektowanego dokumentu, co też powinno mieć swoje analogiczne odzwierciedlenie dla linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV. W obu przypadkach lokalizacja w/w urządzeń i instalacji powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych. Co więcej, jak spojrzeć na rysunek i rozmieszczenie słupów i skrajanych przewodów to przy takich zapisach, w tym powiększających pas jeszcze o 5 metrów od skrajnych przewodów na każdą ze stron jak powyżej opisane w rzeczywistości praktycznie eliminuje możliwość instalacji urządzeń związanych z wytwarzaniem energii z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego. Dlatego zapisy powinny być analogiczne jak dla linii 110 kV o charakterze oddziaływania jak 220 kV dla tamtej lokalizacji. <u>Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi z punktu 1, 2:</u> Zapisy zawarte w § 12 dotyczące linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 220 kV wynikają z wniosku zarządcy linii 220 kV, czyli Polskich Sieci Elektroenergetycznej, które są organem opiniującym projekt planu.
--	--	--	--	--	--

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH
PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847, z 2026 r. poz. 24), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668), Rada Miejska w Rzgowie stwierdza, iż po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Stara Gadka rejon ul. Kombajnowej, ul. Czartoryskiego, ul. Nasiennej przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- budowa, rozbudowa oraz przebudowa dróg realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- środki finansowe będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak środki strukturalne, fundusze unijne, programy rządowe, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy,
- nakłady inwestycyjne zostaną zrównoważone poprzez wzrost wpływów do budżetu gminy w wyniku realizacji ustaleń planu,
- na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej mogą zostać wykorzystane dochody wynikające ze wzrostu podatku od nieruchomości,
- finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej, będzie określone w uchwałach budżetowych i odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXX/ /2026

Rady Miejskiej w Rzgowie

z dnia 25 marca 2026 r.

Zalacznik4.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Stara Gadka rejon ul. Kombajnowa, ul. Czartoryskiego, ul. Nasienna

1. Podstawa prawna

Uchwała została podjęta 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 i 1436), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847, z 2026 r. poz. 24), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668) oraz w związku z uchwałą nr LXV/645/2023 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Stara Gadka rejon ul. Kombajnowa, ul. Czartoryskiego, ul. Nasienna, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

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

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do obowiązującego planu, zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy oraz istniejącego zagospodarowania.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem nie posiada wysokich walorów architektonicznych lub krajobrazowych. Ustalone wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z obowiązującym na tym terenie planem miejscowym oraz obowiązującym studium. Plan ustala zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym, lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

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

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko związanych z chowem lub hodowlą zwierząt, zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Zakazuje się również wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Na terenach 3U, 1U-P, 2U-P ustalono strefy zieleni izolacyjnej dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Dla części terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono klasyfikacje akustyczną terenów. Dodatkowo w granicach terenów 1U-P i 2U-P ustalono zakaz lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów pomocy społecznej - zaliczonych do terenów chronionych akustycznie, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

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

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

W granicach obszaru planu nie występują grunty leśne.

W granicach terenów 1U-P i 2U-P oraz na fragmencie terenu 1KDD (południowa część) występują grunty rolne klasy III. Grunty rolne klasy III w granicach terenów 1U-P i 2U-P zostały przeznaczone na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Stara Gadka, Gospodarz rejon ul. Czartoryskiego – Nasiennej – Kombajnowej, przyjętym uchwałą Nr V/43/2011 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 16 marca 2011 r. oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ul. Nasiennej oraz części wsi Gospodarz działka nr 246/4, droga bez nazwy, przyjętym uchwałą Nr LXI/483/2018 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 15 listopada 2018 r.

Analiza wniosku o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla obowiązującego planu z 2011 r. wykazała, że dla fragmentu drogi 1KDD koniecznym jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 04 kwietnia 2025 r. (znak sprawy: DNI.tr.602.372.2024) wydał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III zlokalizowanych w granicach terenu 1KDD na cele nierolnicze.

Plan miejscowy wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej.

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

Na rysunku planu zaznaczono lokalizację stanowisk archeologicznych dla których ustalono strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

e)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.)

Oznaczono na rysunku planu osie gazociągów oraz strefy kontrolowane w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, w tym lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Przez obszar planu przechodzą linie elektroenergetyczne dla których ustalono strefy ochronne w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Od granic terenu cmentarza wyznaczonego w obowiązującym planie miejscowym wyznaczono strefy sanitarne. W strefach sanitarnych od cmentarza w odległości do 150 m od terenu cmentarza obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych, w tym zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowywujących artykuły żywności i studni.

W zachodniej części obszaru planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego, jednak nie obejmują one terenów przeznaczonych pod zabudowę.

f)walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Stara Gadka z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych oraz istniejącej infrastruktury technicznej. W projekcie planu, zgodnie ze studium, powiększono tereny pod obiekty usługowe i produkcyjno – magazynowe, zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości co może przyczynić się do aktywizacji gospodarczej tego fragmentu Gminy Rzgów.

g)prawo własności;

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

h)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

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

i)potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego pozwoli zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości o co m.in. wnioskowali

właściciele nieruchomości składając wniosek do projektu nowego planu. W zdecydowanej większości niezabudowany obszar planu, zgodnie ze studium przeznaczono pod tereny usług lub produkcji, co może przyczynić się do aktywizacji gospodarczej tego fragmentu Gminy Rzgów.

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

W granicach obszaru objętego planem lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie występuje m.in. sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna i gazociągowa. Obszar objęty planem obejmuje nieruchomości, które posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej pozwalającej na realizację ustalonego przeznaczenia oraz mają bezpośredni lub pośredni dostęp do ponadlokalnej drogi publicznej. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

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

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

Po podjęciu przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały Nr LXV/645/2023 z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Stara Gadka rejon ul. Kombajnowa, ul. Czartoryskiego, ul. Nasienna ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 24 stycznia 2024 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono jeden wniosek, który został uwzględniony przez Burmistrza Rzgowa.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 kwietnia 2025 roku do 20 maja 2025 roku. Dnia 8 maja 2025 roku o godz. 13:00 w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 4 czerwca 2025 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. Do projektu planu złożono cztery uwagi, które zostały częściowo uwzględnione przez Burmistrza Rzgowa.

Z uwagi na wprowadzenie zmian do projektu planu, m.in. w zakresie zapewnienia minimalnej liczby miejsc parkingowych, renty planistycznej, dopuszczeniu lokalizacji magazynów na terenie 3U, zwiększeniu wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy na terenie 3U, projekt planu, w niezbędnym zakresie przesłano do ponownego zaopiniowania i uzgodnienia. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 listopada 2025 roku do 16 grudnia 2025 roku. Dnia 12 grudnia 2025 roku o godz. 12:00 w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 31 grudnia 2025 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. Do projektu planu złożono jedną uwagę, która została częściowo uwzględniona przez Burmistrza Rzgowa. Z uwagi na niewielkie zmiany wprowadzone do projektu planu, uchwałę przekazano Radzie Miejskiej celem uchwalenia planu miejscowego.

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

l)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

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

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

W obszarze objętym planem zlokalizowane są wodociągi o średnicy 160 mm i 110 mm, które zapewniają dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się możliwość lokalizacji i wykorzystywania indywidualnych ujęć wody.

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

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

Procedura planistyczna ma na celu zastąpić w granicach obszaru objętego planem ustalenia:

1)miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Starowa Góra – zachód i części wsi Stara Gadka, przyjętego uchwałą Nr XXIX/240/2001 Rady Gminy Rzgów z dnia 24 października 2001 r.;

2)miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, przyjętego uchwałą Nr XI/95/2003 Rady Gminy Rzgów z dnia 22 lipca 2003 r.;

3)miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Stara Gadka, Gospodarz rejon ul. Czartoryskiego – Nasiennej – Kombajnowej, przyjętego uchwałą Nr V/43/2011 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 16 marca 2011 r.;

4)miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ul. Nasiennej oraz części wsi Gospodarz działka nr 246/4, droga bez nazwy, przyjętego uchwałą Nr LXI/483/2018 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 15 listopada 2018 r.

Na obszarze objętym planem nie występują szczególnie cenne uwarunkowania przyrodnicze lub z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków. Fragmenty obszaru planu przyległe do rzeki Ner przeznaczono pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy (symbole literowe RN) lub tereny zieleni (symbole literowe Z). W granicach obszaru planu zauważalny jest ruch inwestycyjny dotyczący zabudowy usługowej i produkcyjno-magazynowej, co odzwierciedlają m.in. wnioski o zmianę ustaleń obowiązujących planów w tym zakresie. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Stara Gadka z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych oraz istniejącej infrastruktury technicznej. W projekcie planu, zgodnie ze studium, powiększono tereny pod obiekty usługowe i produkcyjno – magazynowe, zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości co może przyczynić się do aktywizacji gospodarczej tego fragmentu Gminy Rzgów. Uchwalenie nowego planu dla tego obszaru pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązującym planie miejscowym, które uniemożliwiały lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego przez właścicieli nieruchomości. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości o co m.in. wnioskowali właściciele nieruchomości składając wniosek do nowego planu. Obszar objęty planem obejmuje nieruchomości, które posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej pozwalającej na realizację ustalonego przeznaczenia oraz mają bezpośredni lub pośredni dostęp do ponadlokalnej drogi publicznej. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały Nr LXV/645/2023 z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Stara Gadka rejon ul. Kombajnowa, ul. Czartoryskiego, ul. Nasienna ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 24 stycznia 2024 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniach złożono jeden wniosek, który został uwzględniony przez Burmistrza Rzgowa.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 kwietnia 2025 roku do 20 maja 2025 roku. Dnia 8 maja 2025 roku o godz. 13:00 w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 4 czerwca 2025 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. Do projektu planu złożono 4 uwagi, które zostały częściowo uwzględnione przez Burmistrza Rzgowa.

Z uwagi na wprowadzenie zmian do projektu planu, m.in. w zakresie zapewnienia minimalnej liczby miejsc parkingowych, renty planistycznej, dopuszczeniu lokalizacji magazynów na terenie 3U, zwiększeniu wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy na terenie 3U, projekt planu, w niezbędnym zakresie przesłano do ponownego zaopiniowania i uzgodnienia. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 listopada 2025 roku do 16 grudnia 2025 roku. Dnia 12 grudnia 2025 roku o godz. 12:00 w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 31 grudnia 2025 r. każdy zainteresowany mógł złożyć

uwagi do projektu planu. Do projektu planu złożono jedną uwagę, która została częściowo uwzględniona przez Burmistrza Rzgowa. Z uwagi na niewielkie zmiany wprowadzone do projektu planu, uchwałę w sprawie uchwalenia planu miejscowego przekazano Radzie Miejskiej celem jej uchwalenia.

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

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

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią fragment już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Stara Gadka. Część terenów jest już częściowo zabudowana. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne i zbiorowe środki transportu. W sąsiedztwie obszaru planu, przy drodze publicznej zlokalizowany jest przystanek autobusowy komunikacji zbiorowej ogólnodostępnej.

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

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

6.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Obszar objęty ustaleniami planu obejmuje głównie działki prywatne. Ustalenia planu przewidują konieczność budowy nowej drogi (teren 1KDD) oraz poszerzenie dróg istniejących (1KDL, 3KDL) co spowoduje konieczność wykupu części nieruchomości. W granicach planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana jest infrastruktura techniczna, jednak będzie ona musiała być rozbudowana do terenów niezabudowanych np. 3U. Rozbudowa istniejącego zakładu zlokalizowanego na terenie 2U-P i powstanie nowych obiektów na terenach 3U oraz 1U-P może zwiększyć wpływy z podatków i danin związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

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

Proponuje się przyjęcie dwóch etapów:

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

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

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