

UCHWAŁA NR XXXI/ /2026 RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE

z dnia 29 kwietnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kalino rejon wschodni

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436, z 2026 r. poz. 252), 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/647/2023 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kalino rejon wschodni, 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 Kalino rejon wschodni, 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/647/2023 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kalino rejon wschodni.

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) dóbr kultury współczesnej;

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

§ 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) objęty ochroną cmentarz wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji cmentarza;
- 6) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 7) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć;
- 8) strefa zieleni izolacyjnej;
- 9) 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;
- 11) symbole przeznaczenia terenu.

2. Oznaczeniem wynikającym z przepisów odrębnych jest strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych.

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 zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem literowym RZM;
- 5) teren usług oznaczony symbolem literowym U;
- 6) teren usług lub produkcji lub elektrowni słonecznej oznaczony symbolem literowym U-P-PEF;
- 7) teren usług lub produkcji lub produkcji energii oznaczony symbolem literowym U-P-PE;
- 8) teren produkcji energii lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczony symbolem literowym PE-RZP;
- 9) teren elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem oznaczony symbolem literowym PEF-RZ;
- 10) teren ujęcia wód oznaczony symbolem literowym IWU;
- 11) teren zabudowy związanej z rolnictwem oznaczony symbolem literowym RZ;
- 12) teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony symbolem literowym RN;
- 13) teren lasu oznaczony symbolem literowym L;

- 14) teren cmentarza zamkniętego oznaczony symbolem literowym CZ;
- 15) teren autostrady oznaczony symbolem literowym KDA;
- 16) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem literowym KDZ;
- 17) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem literowym KDL;
- 18) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem literowym KDD;
- 19) 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, z 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 bezpieczeństwem i porządkiem publicznym, ochroną przeciwpożarową, nauką, oświatą, wychowaniem, działalnością kulturalną, zdrowiem, opieką społeczną i socjalną, administracją publiczną, sportem i rekreacją, ochroną zdrowia;
- 4) nieuciążliwych obiektach produkcyjnych - należy przez to rozumieć produkcyjne obiekty budowlane oraz urządzenia lub instalacje, niezaliczone do przedsięwzięć mogący znacząco oddziaływać na środowisko, których negatywne oddziaływanie nie wykracza poza granice działki, na której są zlokalizowane;
- 5) 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.

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.

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 budynków istniejących przed wejściem w życie planu, znajdujących się w całości lub częściowo pomiędzy liniami rozgraniczającymi a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak planowana rozbudowa nie może naruszać przepisów odrębnych, w szczególności o drogach publicznych.

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 linii 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, za wyjątkiem biogazowni na terenach 2PE-RZP i 1U-P-PE oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko będących chowem lub hodowlą zwierząt, za wyjątkiem terenu 2PE-RZP;
- 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;
- 5) lokalizacji biogazowni z wyłączeniem terenów 2PE-RZP i 1U-P-PE;
- 6) lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

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

3. W granicach terenów oznaczonych symbolami literowymi U-P-PEF oraz U-P-PE 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. Zmiany stosunków gruntowo-wodnych nie mogą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

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

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

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

- 1) zachowanie historycznego układu, wejść i rozplanowania alejek wraz z ochroną istniejącego drzewostanu;
- 2) zachowanie minimum 80% powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) możliwość lokalizacji wyłącznie obiektów i budowli oraz infrastruktury technicznej związanej z cmentarzem;
- 4) przy remoncie, odbudowie lub przebudowie ogrodzenia cmentarza należy uwzględnić zachowanie formy architektonicznej, detalu oraz użytych materiałów z możliwością zastosowania kamienia, cegły, blachy oraz elementów metalowych.

2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji cmentarza wpisanego do gminnej ewidencji zabytków w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem:

- 1) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę i siecią wodociągową na terenie IIWU;
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 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-PEF, U-P-PE, IWU należy przyjmować jak dla minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) powierzchnia działek dla terenu 1CZ nie mniejsza niż 1000 m²;
- 3) szerokość frontu działki dla terenów oznaczonych symbolami literowymi U, U-P-PEF, U-P-PE oraz CZ nie mniejsza niż 35 m;
- 4) szerokość frontu działki dla terenów 1MN, 1MN-U, 2IWU nie mniejsza niż 18 m;
- 5) szerokość frontu działki dla terenu IIWU nie mniejsza niż 6 m;
- 6) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MN, MN-U, U, U-P-PEF, U-P-PE, IWU, CZ w przedziale od 70⁰ do 110⁰;
- 7) 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 18 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°;
- 8) na terenach oznaczonych symbolem literowym PE-RZP dopuszcza się przeprowadzenie scalania i podziału nieruchomości, w ramach którego będą wydzielane działki pod produkcję energii niezwiązaną z działalnością rolniczą, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 30 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°;
- 9) na terenach oznaczonych symbolem literowym PEF-RZ dopuszcza się przeprowadzenie scalania i podziału nieruchomości, w ramach którego będą wydzielane działki pod elektrownie słoneczne, przy zachowaniu następujących warunków:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
- b) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 25 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.

Rozdział 6.

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

§ 11. 1. Przy lokalizacji obiektów budowlanych nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na rysunku planu oznaczono strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych w których obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności Prawo wodne.

3. 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.

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

5. Lokalizacja obiektów budowlanych w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych.

6. 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.

7. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 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.

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

Rozdział 7.

Ustalenia szczególne dla poszczególnych terenów

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

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

3. Ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub grupowej;

2) wyłącznie usług lub nieuciążliwych obiektów produkcyjnych na działce budowlanej.

4. Dopuszcza się lokalizację usług lub nieuciążliwych obiektów produkcyjnych, jednak ich powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej na działce budowlanej.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 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: 0,7;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z zastrzeżeniem pkt 5: 20%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 40%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 8: 9 m;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy budynków gospodarczych lub garaży: 6 m;
- 9) 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.

§ 13. 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 mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) usług;
- 3) nieuciążliwych obiektów produkcyjnych;
- 4) wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Ustala się zakaz lokalizacji:

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

4. Dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych obiektów produkcyjnych, jednak ich powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług zlokalizowanych na działce budowlanej.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 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: 0,7;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z zastrzeżeniem pkt 5: 20%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 40%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 8: 9 m;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy budynków gospodarczych lub garaży: 6 m;
- 9) 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 terenów oznaczonych symbolami **1MN-RZM, 2MN-RZM, 3MN-RZM, 4MN-RZM, 6MN-RZM, 7MN-RZM, 9MN-RZM, 13MN-RZM, 14MN-RZM** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenów 1MN-RZM, 2MN-RZM, 3MN-RZM, 4MN-RZM, 6MN-RZM, 7MN-RZM, 9MN-RZM, 13MN-RZM, 14MN-RZM ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowy zagrodowej;
- 3) usług;
- 4) nieuciążliwych obiektów produkcyjnych;
- 5) wiat, altan, szklarni, budowli rolniczych, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Ustala się zakaz lokalizacji:

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

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

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 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: 0,7;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z zastrzeżeniem pkt 5: 20%;

- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej: 40%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 8, 9 i 10: 11 m;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy nowych budynków mieszkalnych: 9 m;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy silosów i zbiorników: 15 m;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy budynków gospodarczych lub garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 6 m;
- 11) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

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

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **5MN-RZM, 8MN-RZM, 10MN-RZM, 12MN-RZM** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenów 5MN-RZM, 8MN-RZM, 10MN-RZM, 12MN-RZM ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowy zagrodowej;
- 3) usług;
- 4) nieuciążliwych obiektów produkcyjnych;
- 5) wiat, altan, szklarni, budowli rolniczych, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Ustala się zakaz lokalizacji:

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

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

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 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: 0,7;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7, 8 i 9: 11 m;

- 7) maksymalna wysokość zabudowy nowych budynków mieszkalnych: 9 m;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy silosów i zbiorników: 15 m;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy budynków gospodarczych lub garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 6 m;
- 10) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

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

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **11MN-RZM** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenu 11MN-RZM ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowy zagrodowej;
- 3) usług;
- 4) nieuciążliwych obiektów produkcyjnych;
- 5) wiat, altan, szklarni, budowli rolniczych, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Ustala się zakaz lokalizacji:

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

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

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 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: 0,7;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 i 8: 9 m;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy silosów i zbiorników: 15 m;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy budynków gospodarczych lub garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 6 m;
- 9) 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 **1RZM** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy zagrodowej.

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

- 1) zabudowy zagrodowej;
- 2) związanych z zabudową zagrodową wiat, budowli rolniczych, urządzeń budowlanych, dojazdów i dojazdów.

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: 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 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°.

§ 18. 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, 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: 0,5,
 - b) maksymalna: 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 1%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

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

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1U-P-PEF**, **2U-P-PEF**, **3U-P-PEF** ustala się przeznaczenie jako teren usług lub produkcji lub elektrowni słonecznej.

2. W granicach terenów 1U-P-PEF, 2U-P-PEF, 3U-P-PEF 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 o szerokości 10 metrów zgodnie z rysunkiem planu.

4. W strefie zieleni izolacyjnej dopuszcza się lokalizację ogrodzeń, podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej.

5. Na działkach przylegających do lasu ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 20 metrów od granicy lasu.

6. Linie rozgraniczające terenów 1U-P-PEF, 2U-P-PEF, 3U-P-PEF są jednocześnie:

- 1) granicami terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
- 2) granicami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,00001,
 - b) maksymalna: 1,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6: 30 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy budynków: 20 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°.

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

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

2. W granicach terenu 1U-P-PE 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 oraz biogazowni, 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. Linie rozgraniczające terenu 1U-P-PE są jednocześnie:

- 1) granicami terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz biogazowni o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
- 2) granicami strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz biogazowni o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,00001,
 - b) maksymalna: 1,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6: 30 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy budynków: 20 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°.

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

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1PE-RZP** ustala się przeznaczenie jako teren produkcji energii lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich.

2. W granicach terenu 1PE-RZP ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) 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;
- 2) obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich;
- 3) budynków gospodarczych lub garażowych;
- 4) wiat, dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Linie rozgraniczające terenu 1PE-RZP są jednocześnie:

- 1) granicami terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;

2) granicami strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

4. Przy lokalizacji zabudowy nakazuje się realizację strefy zieleni izolacyjnej o szerokości 10 metrów zgodnie z rysunkiem planu.

5. W strefie zieleni izolacyjnej dopuszcza się lokalizację ogrodzeń, podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,00001,

b) maksymalna: 0,5;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;

5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6: 30 m;

6) maksymalna wysokość zabudowy budynków: 20 m;

7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2PE-RZP** ustala się przeznaczenie jako teren produkcji energii lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

2. W granicach terenu 2PE-RZP ustala się możliwość lokalizacji:

1) obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z wytwarzaniem energii z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz biogazowni, w tym również o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;

2) obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

3) budynków gospodarczych lub garażowych;

4) wiat, dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Linie rozgraniczające terenu 2PE-RZP są jednocześnie:

1) granicami terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz biogazowni o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;

2) granicami strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz biogazowni o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,00001,

- b) maksymalna: 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6: 30 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy budynków: 20 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1PEF-RZ, 2PEF-RZ, 3PEF-RZ, 4PEF-RZ, 5PEF-RZ** ustala się przeznaczenie jako teren elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem.

2. W granicach terenu 1PEF-RZ, 2PEF-RZ, 3PEF-RZ, 4PEF-RZ, 5PEF-RZ ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) 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;
- 2) budynków gospodarczych, budowli rolniczych, wiat lub szklarń związanych z rolnictwem;
- 3) urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Linie rozgraniczające terenów 1PEF-RZ, 2PEF-RZ, 3PEF-RZ, 4PEF-RZ, 5PEF-RZ są jednocześnie:

- 1) granicami terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
- 2) granicami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,00001,
 - b) maksymalna: 0,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z zastrzeżeniem pkt 4: 5%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy związanej z rolnictwem: 50%;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6: 5%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla zabudowy związanej z rolnictwem: 30%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 8: 10 m;
- 8) maksymalna wysokość silosów i zbiorników: 15 m;
- 9) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1IWU i 2IWU** ustala się przeznaczenie jako teren ujęć wód.

2. W granicach terenów 1IWU i 2IWU ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę i siecią wodociągową 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: 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 500 m².

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RZ** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy związanej z rolnictwem.

2. W granicach terenu 1RZ ustala się możliwość lokalizacji wyłącznie związanych z rolnictwem:

- 1) budynków gospodarczych,
- 2) budowli rolniczych, wiat lub szklarni;
- 3) infrastruktury technicznej;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 5: 9 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy silosów i zbiorników: 15 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **2RZ, 3RZ, 4RZ** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy związanej z rolnictwem.

2. W granicach terenów 2RZ, 3RZ, 4RZ ustala się możliwość lokalizacji wyłącznie związanych z rolnictwem:

- 1) budynków inwentarskich i gospodarczych;
- 2) budowli rolniczych, wiat lub szklarni,
- 3) infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,

- b) maksymalna: 0,7;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 5: 9 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy silosów i zbiorników: 15 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1RN**, **2RN** ustala się przeznaczenie jako teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1L**, **2L**, **3L**, **4L**, **5L** ustala się przeznaczenie jako teren lasów.

2. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

3. Dopuszcza się lokalizację niewymagających wyłączenia gruntów z produkcji leśnej urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1CZ** ustala się przeznaczenie jako teren cmentarza zamkniętego.

2. W granicach terenu 1CZ ustala się możliwość lokalizacji wyłącznie budowli związanych z miejscem pamięci, pomników, masztów, tablic pamiątkowych lub informacyjnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych z cmentarzem.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDA** ustala się przeznaczenie jako teren autostrady.

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

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** 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.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD**, **2KDD** 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.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD** 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.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KR, 2KR, 3KR** ustala się przeznaczenie jako teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

Rozdział 8.

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 35. 1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi KDA, 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 1KDA, 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 2KDD oraz poprzez istniejące drogi bezpośrednio graniczące z obszarem planu.

3. Ustala się teren autostrady oznaczony symbolem 1KDA o szerokości zmiennej od 12,8 m do 21,3 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ o szerokości 13,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się tereny dróg lokalnych:

- 1) teren 1KDL o szerokości zmiennej od 7,9 m do 23,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDL o szerokości zmiennej od 6,9 m do 15,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się tereny dróg dojazdowych:

- 1) teren 1KDD o szerokości zmiennej od 9,1 m do 25,4 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDD o szerokości zmiennej od 5,0 m do 15,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDD o szerokości zmiennej od 8,5 m do 29,6 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren 4KDD o szerokości zmiennej od 2,0 m do 6,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, będący poszerzeniem drogi publicznej.

7. Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej:

- 1) teren 1KR o szerokości zmiennej od 3,6 m do 3,7 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KR o szerokości zmiennej od 5,0 m do 10,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KR o szerokości 4,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

8. W granicach terenów oznaczanych symbolami literowymi U-P-PEF:

- 1) szerokość pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu nie może być mniejsza niż 15 metrów;

2) na końcach ślepo zakończonych dróg wewnętrznych o których mowa w pkt 1 należy zapewnić plac do zawracania o wymiarach minimum 20 m x 20 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 4 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, z wyłączeniem produkcji energii nie mniej niż 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
 - h) dla składów i magazynów nie mniej niż 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
 - i) 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 9.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 36. 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 ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- 2) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników, 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. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

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

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

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

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

11. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW z zastrzeżeniem ust. 12.

12. Na terenach oznaczonych symbolami literowymi U-P-PEF, U-P-PE, PE-RZP, PEF-RZ plan ustala możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

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

Rozdział 10.

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

§ 37. Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 11.

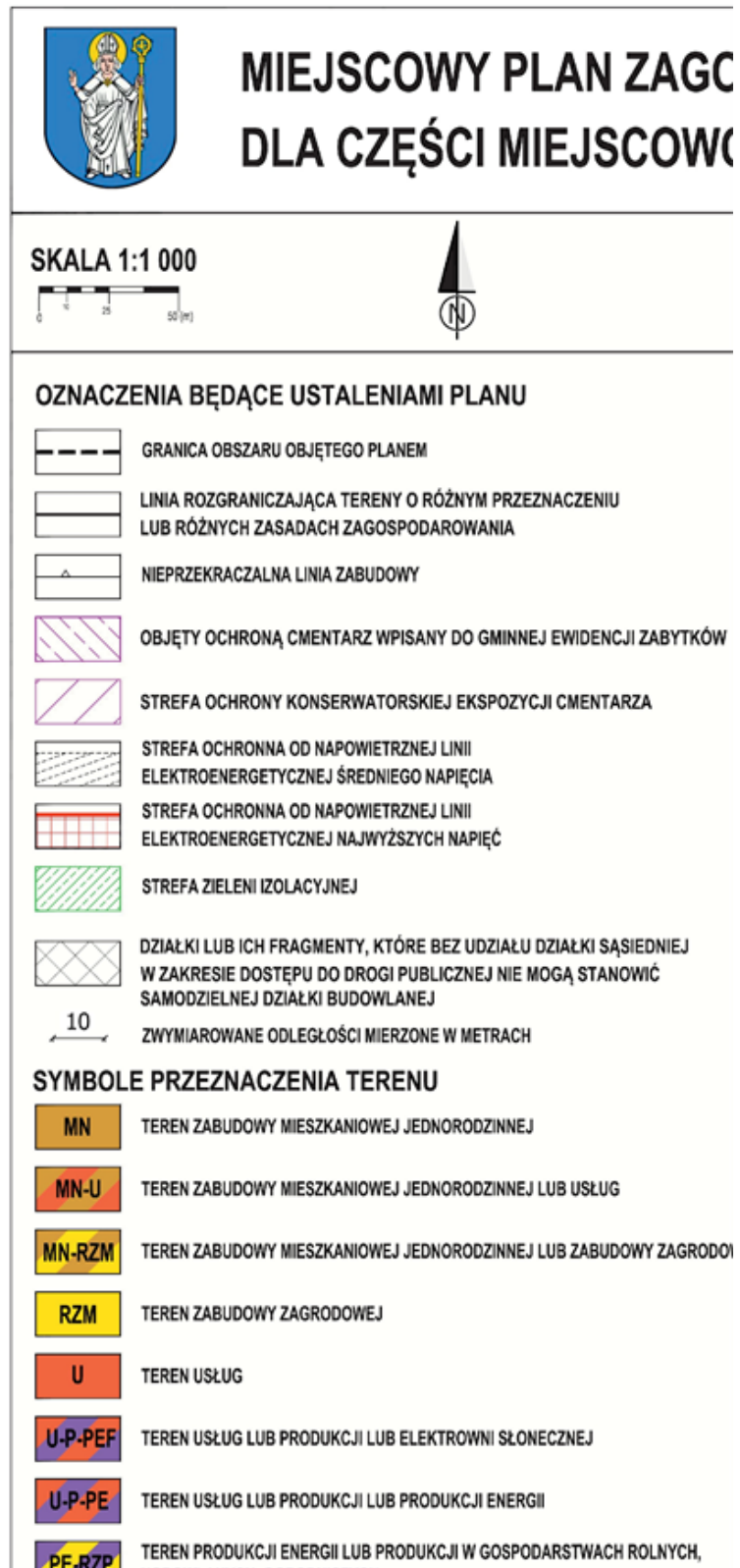
Ustalenia końcowe

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

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, przyjętego uchwałą Nr XI/95/2003 Rady Gminy Rzgów z dnia 22 lipca 2003 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr ewid. 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390/1, 391, położonych w obrębie geodezyjnym Kalino, przyjętego uchwałą Nr XLIII/398/2014 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 19 marca 2014 r.

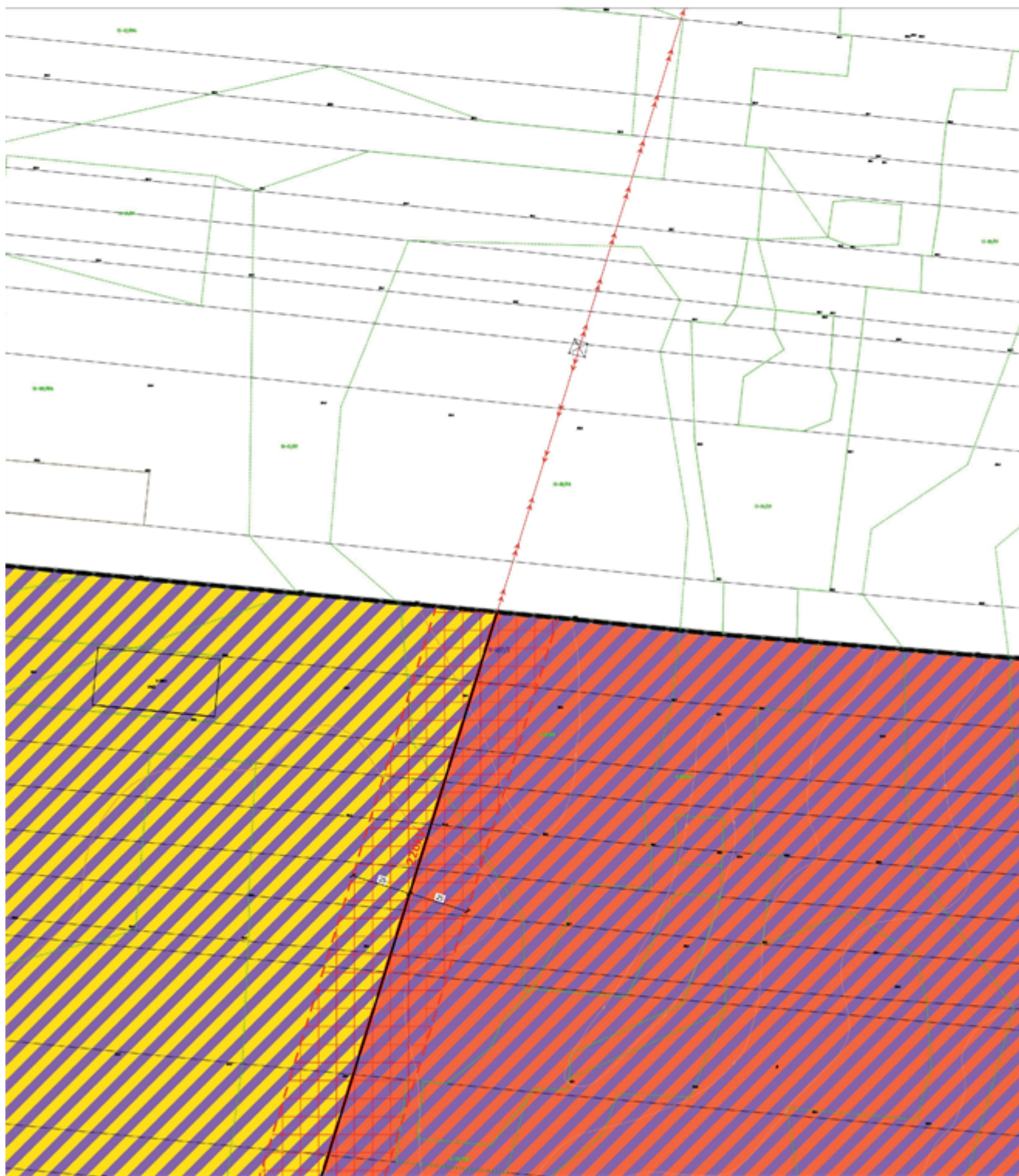
§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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

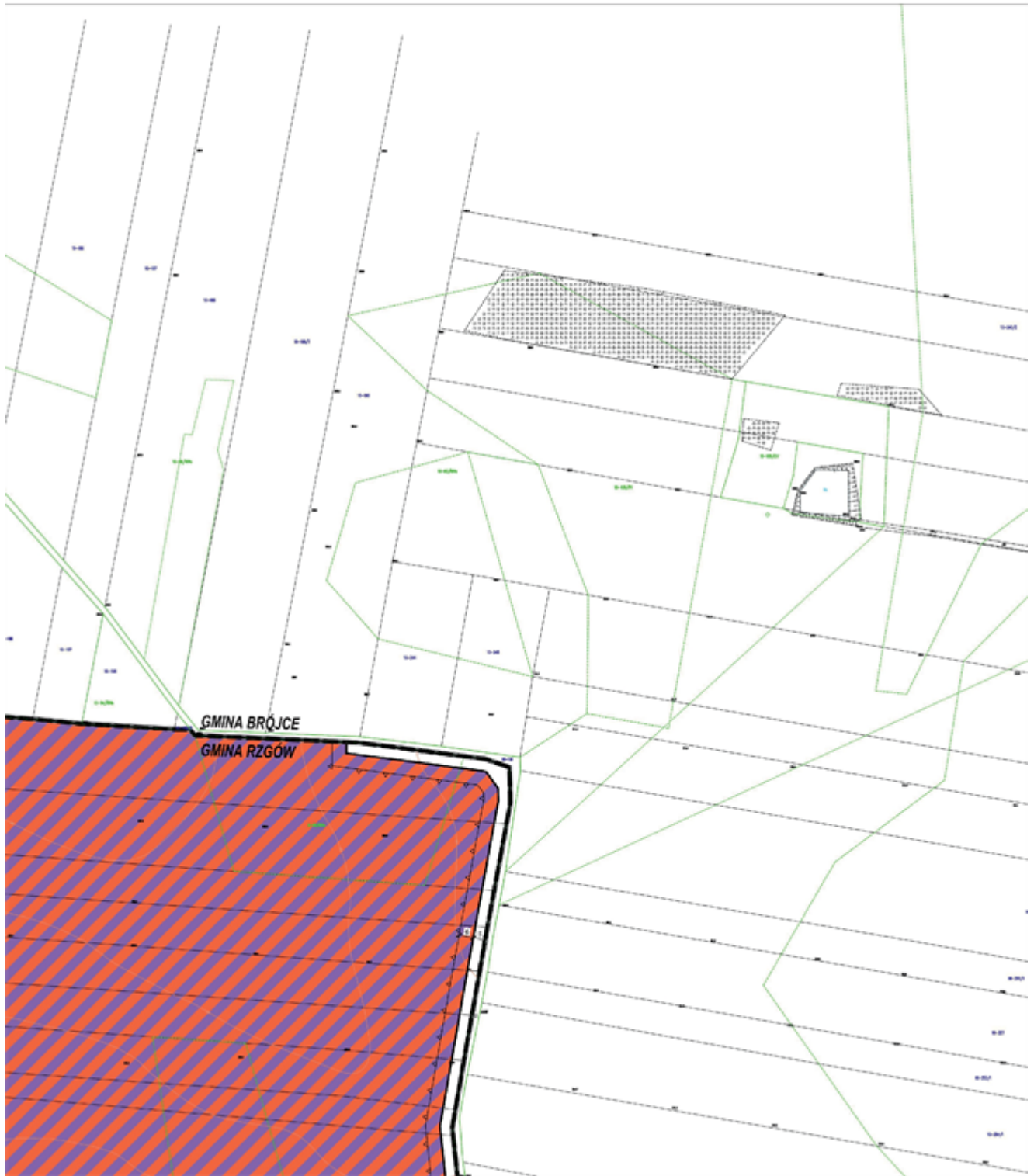


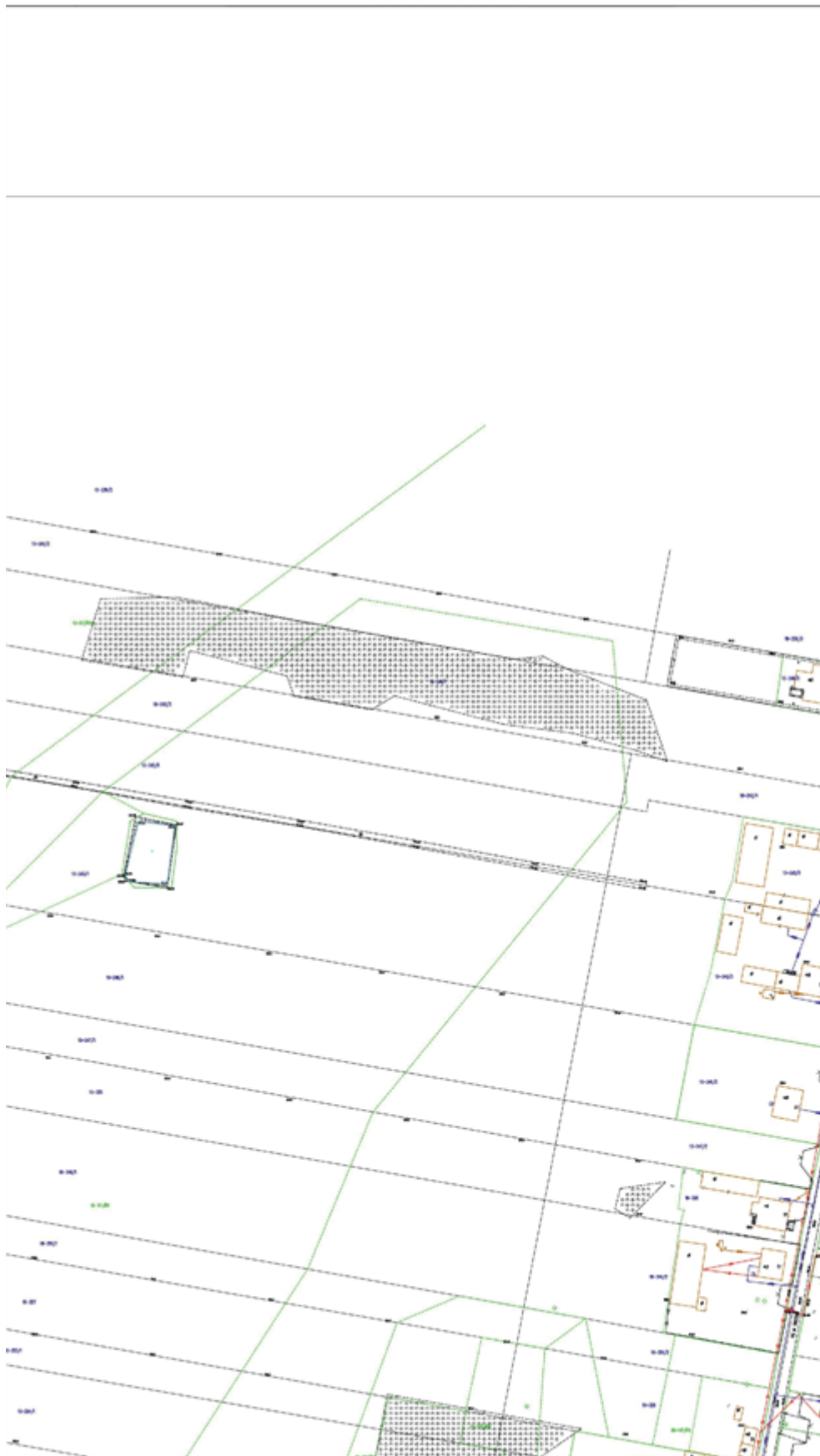
GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTOŚCI KALINO REJON WSCHODNI































	TEREN PRODUKCJI ENERGII LUB PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH
	TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
	TEREN UJĘCIA WÓD
	TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
	TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
	TEREN LASU
	TEREN CMENTARZA ZAMKNIĘTEGO
	TEREN AUTOSTRADY
	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
	TEREN DROGI LOKALNEJ
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

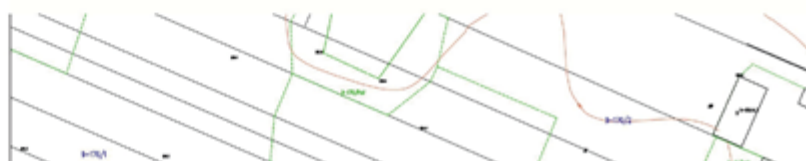
OZNACZENIE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

	STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
---	---

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

	RADIOLINIA ZE STREFAMI ODDZIAŁYWANIA ANTEN
	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY RZGÓW
	OŚ ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	OŚ ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZYCH NAPIĘCIA
	UJĘCIE WÓD PODZIEMNYCH
	GRUNTY ROLNE KLASY IIIb
	DOCELOWA GRANICA PASA DROGOWEGO POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 401 "NIECKA ŁÓDZKA"



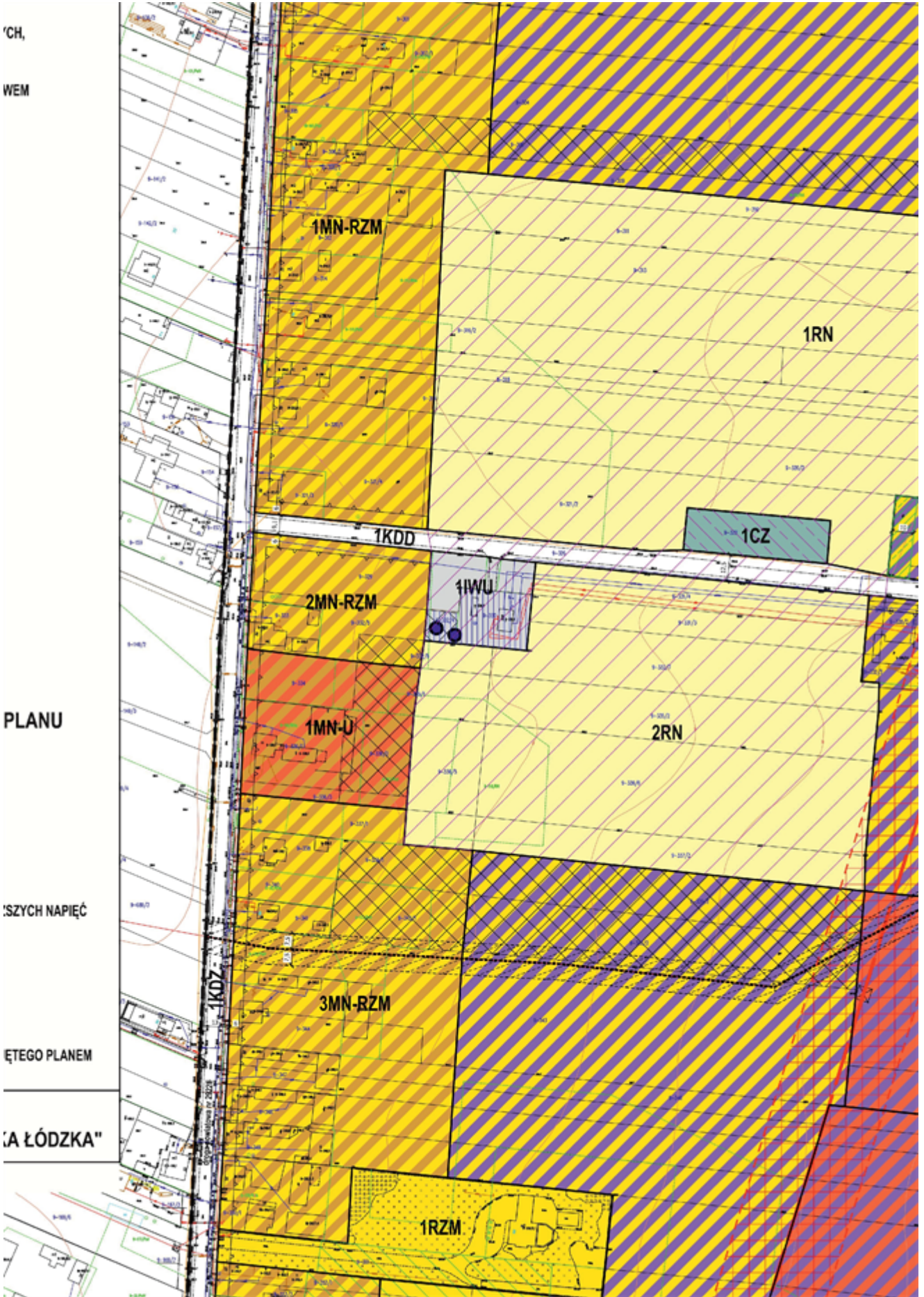
CH,
WEM

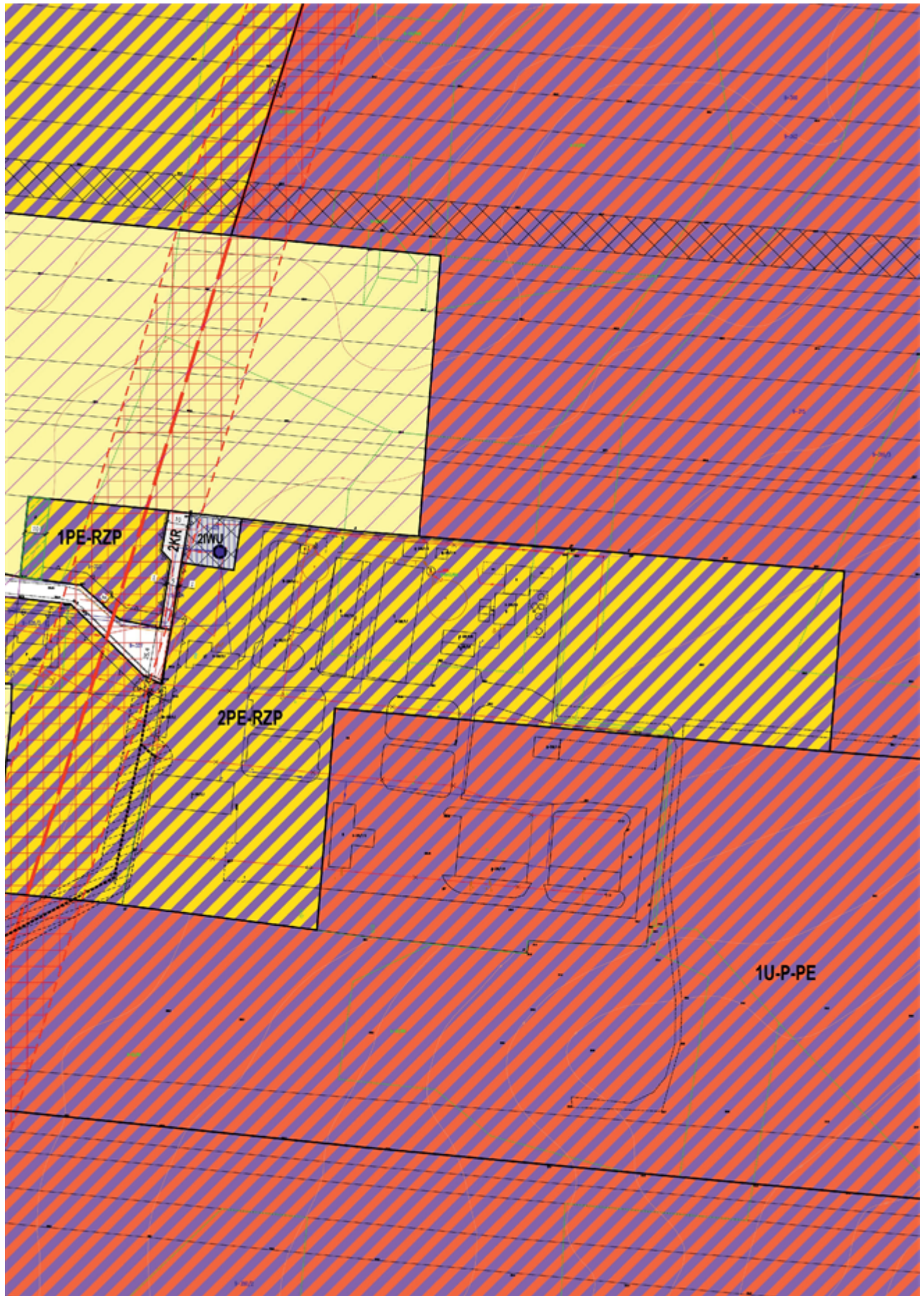
PLANU

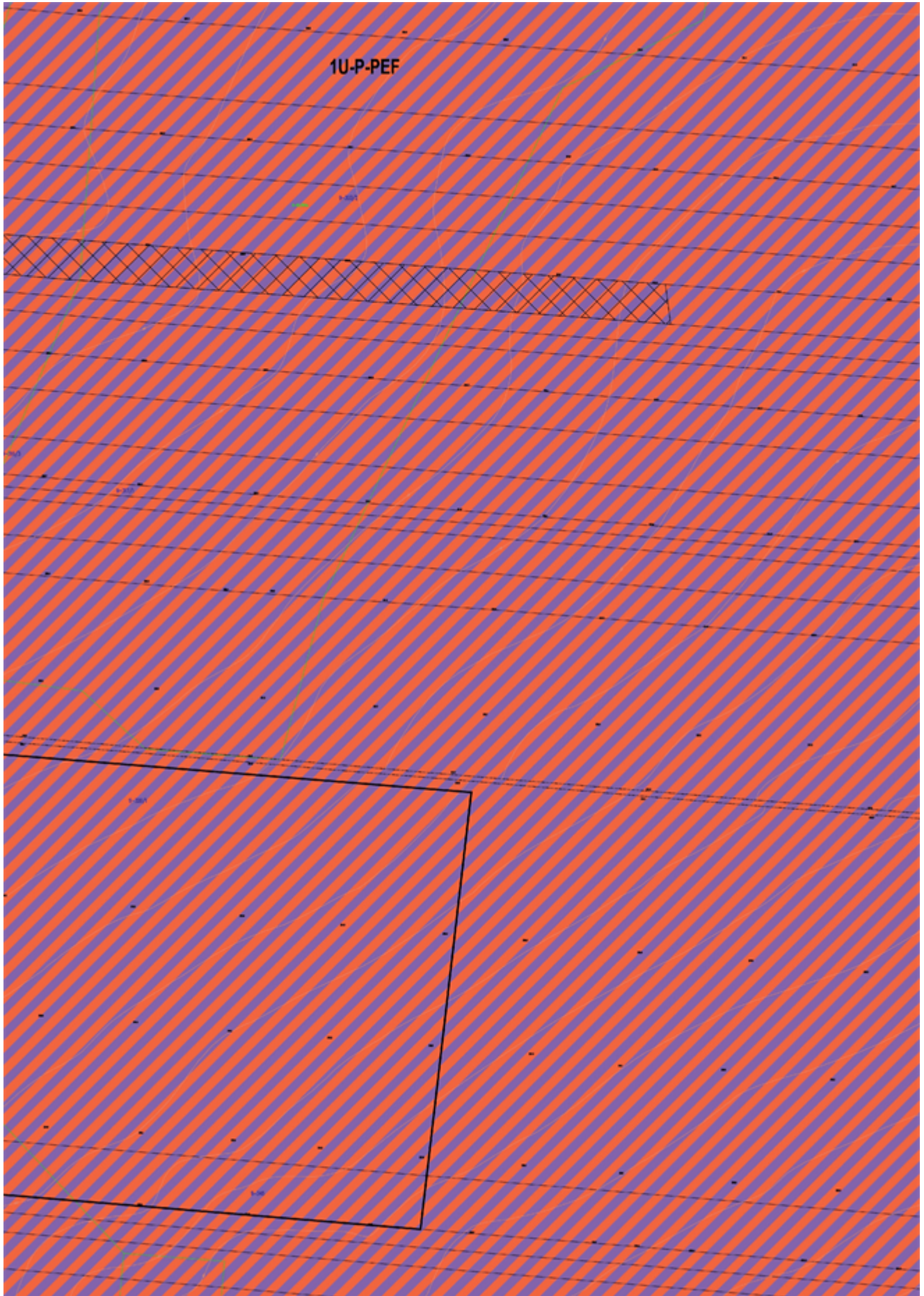
SZYCH NAPIĘĆ

ĘTEGO PLANEM

IA ŁÓDZKA"

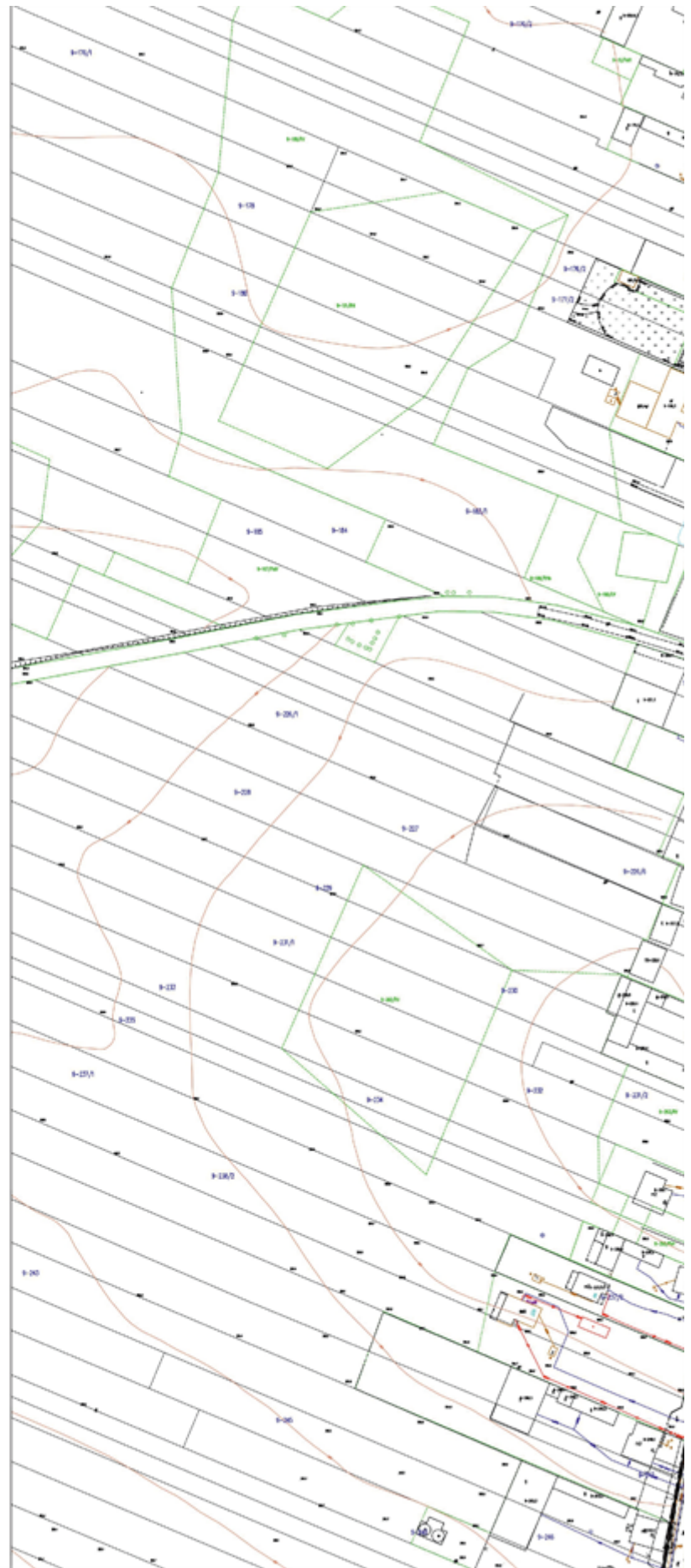


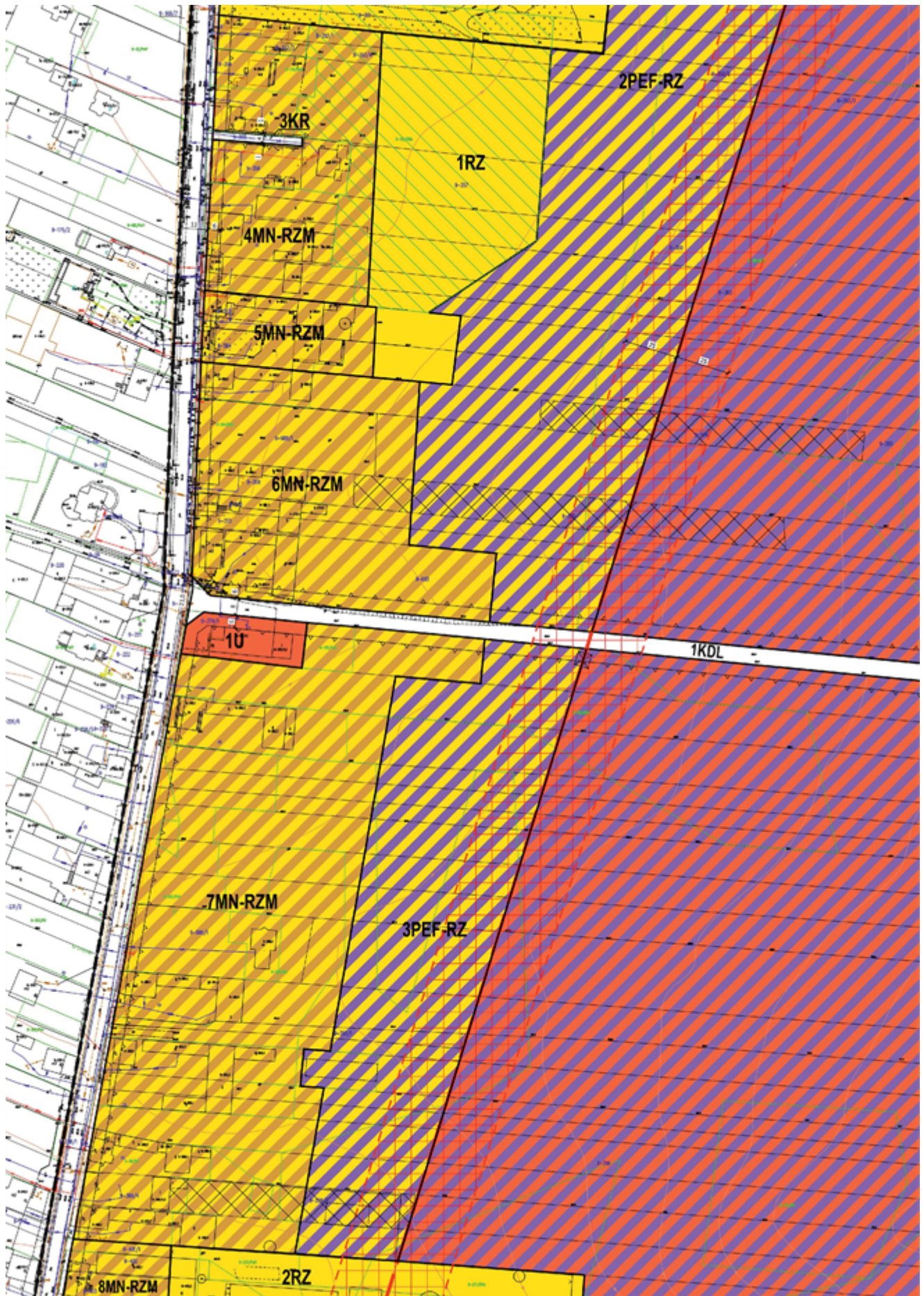


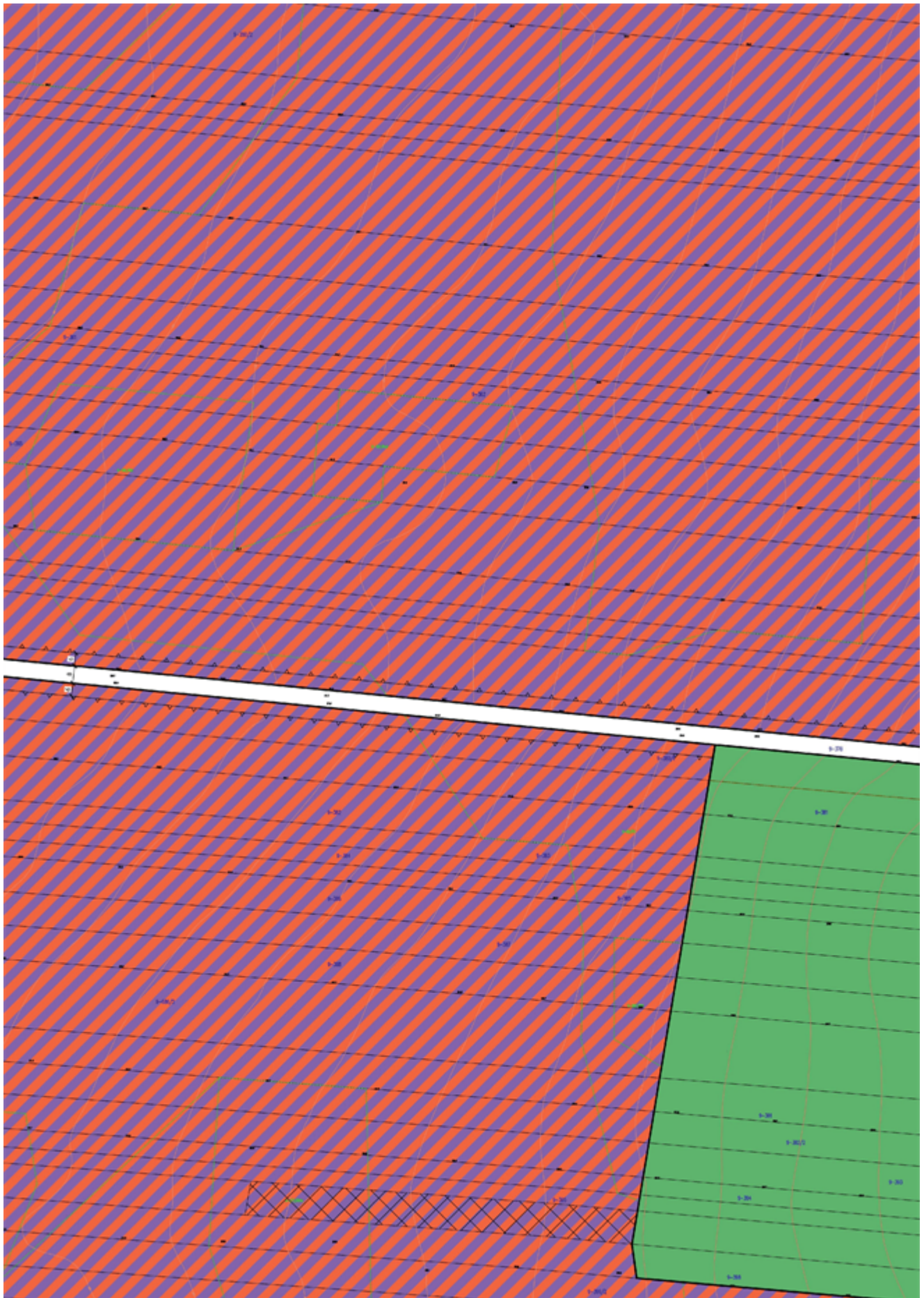


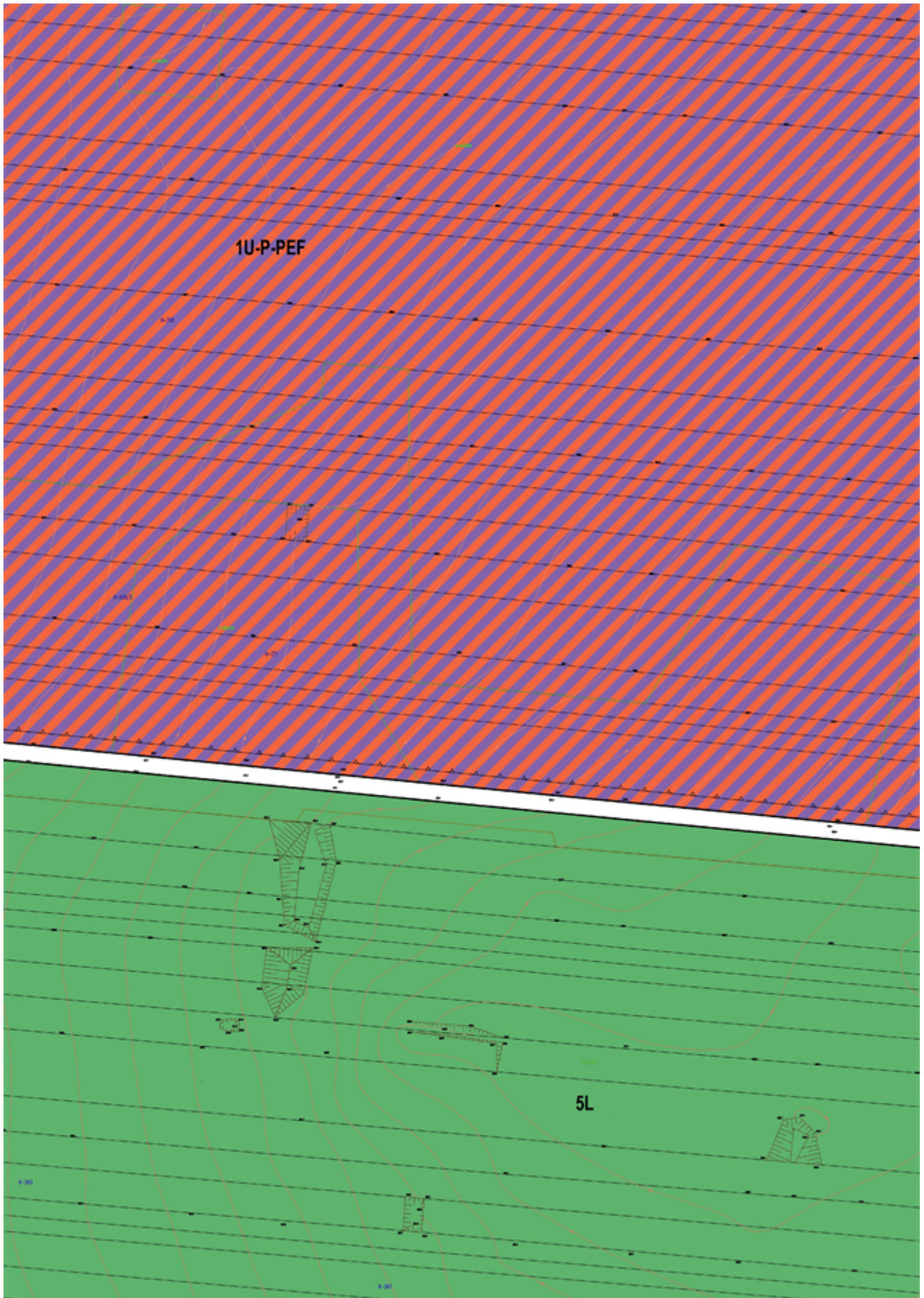


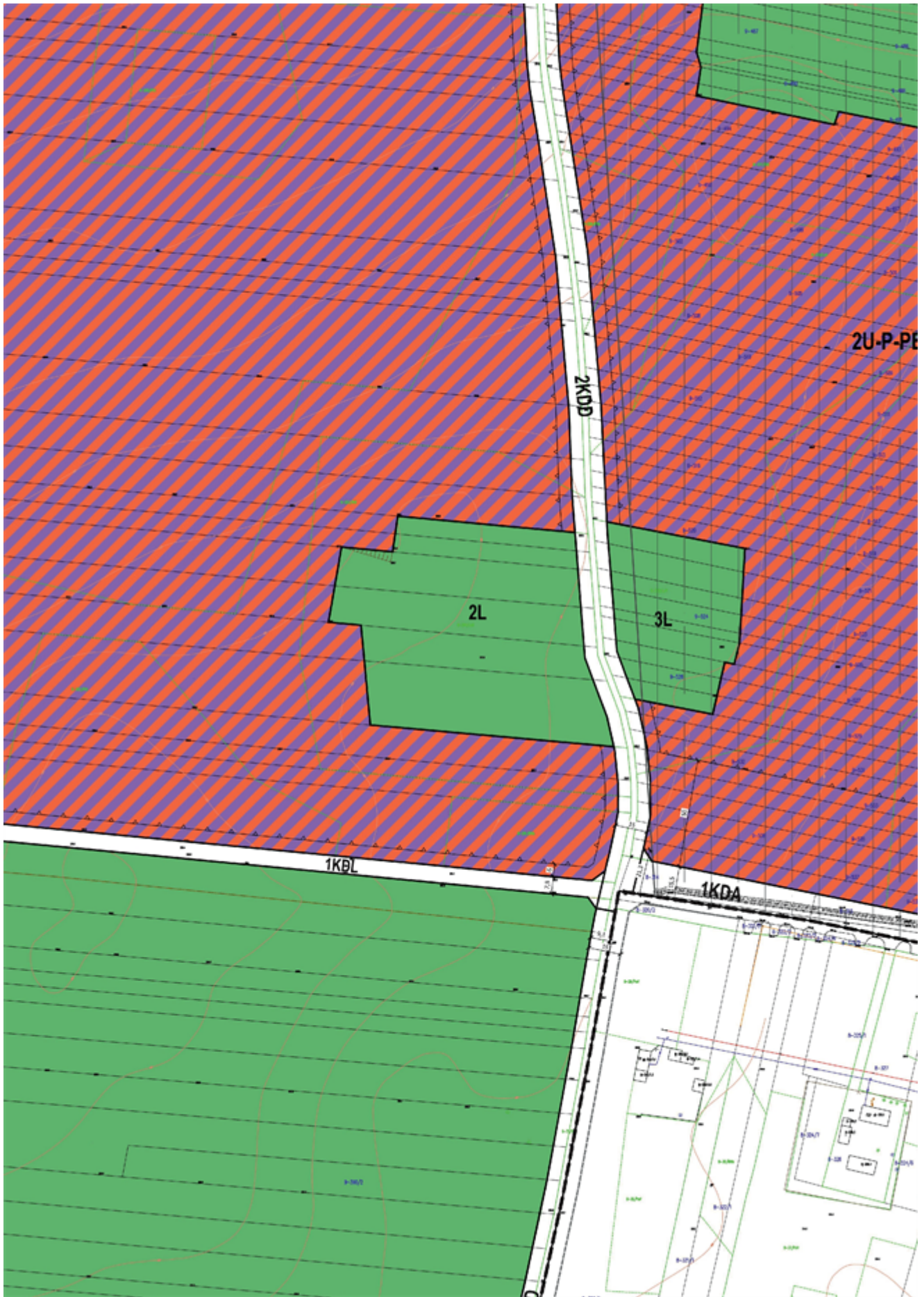


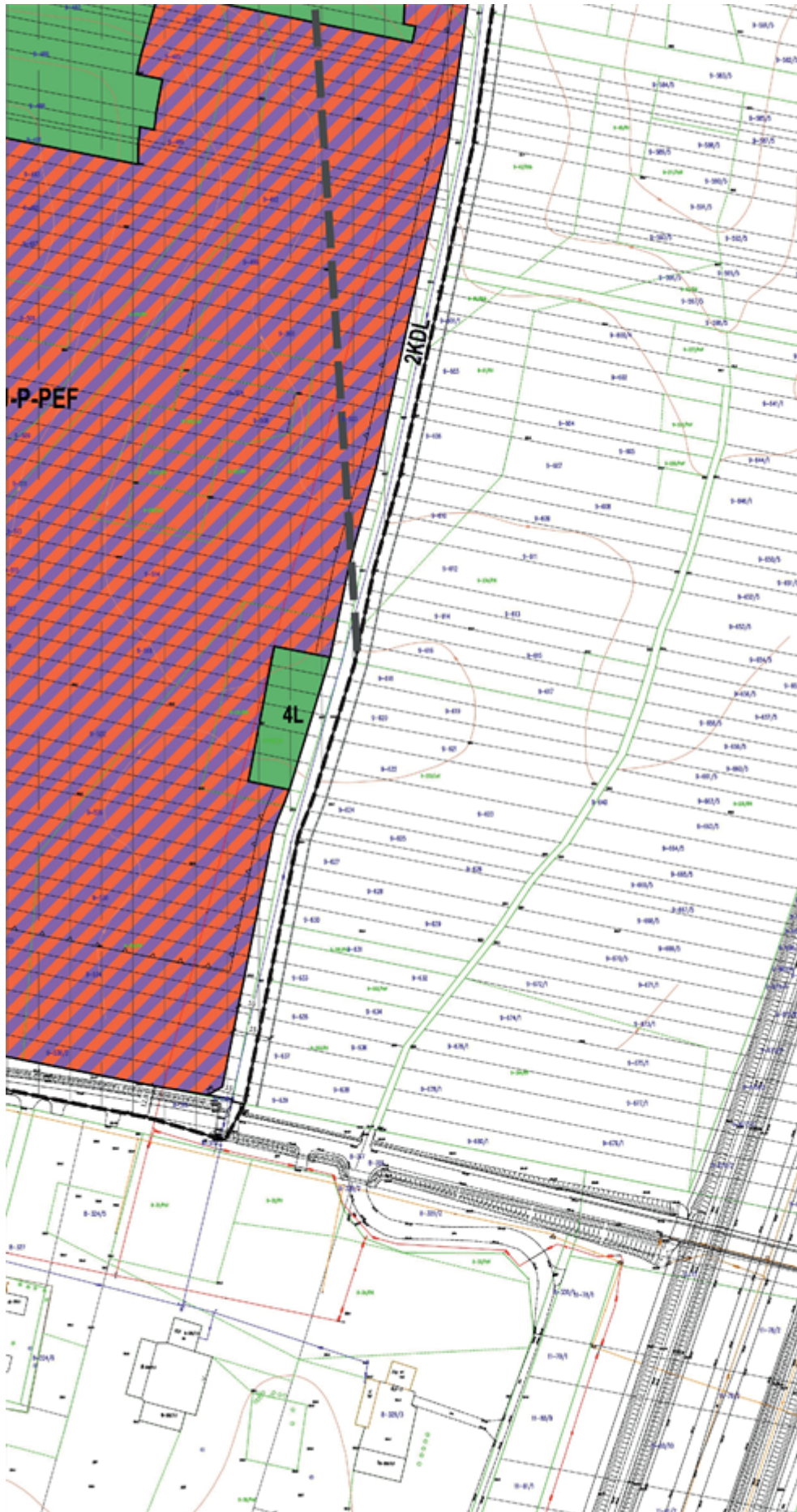


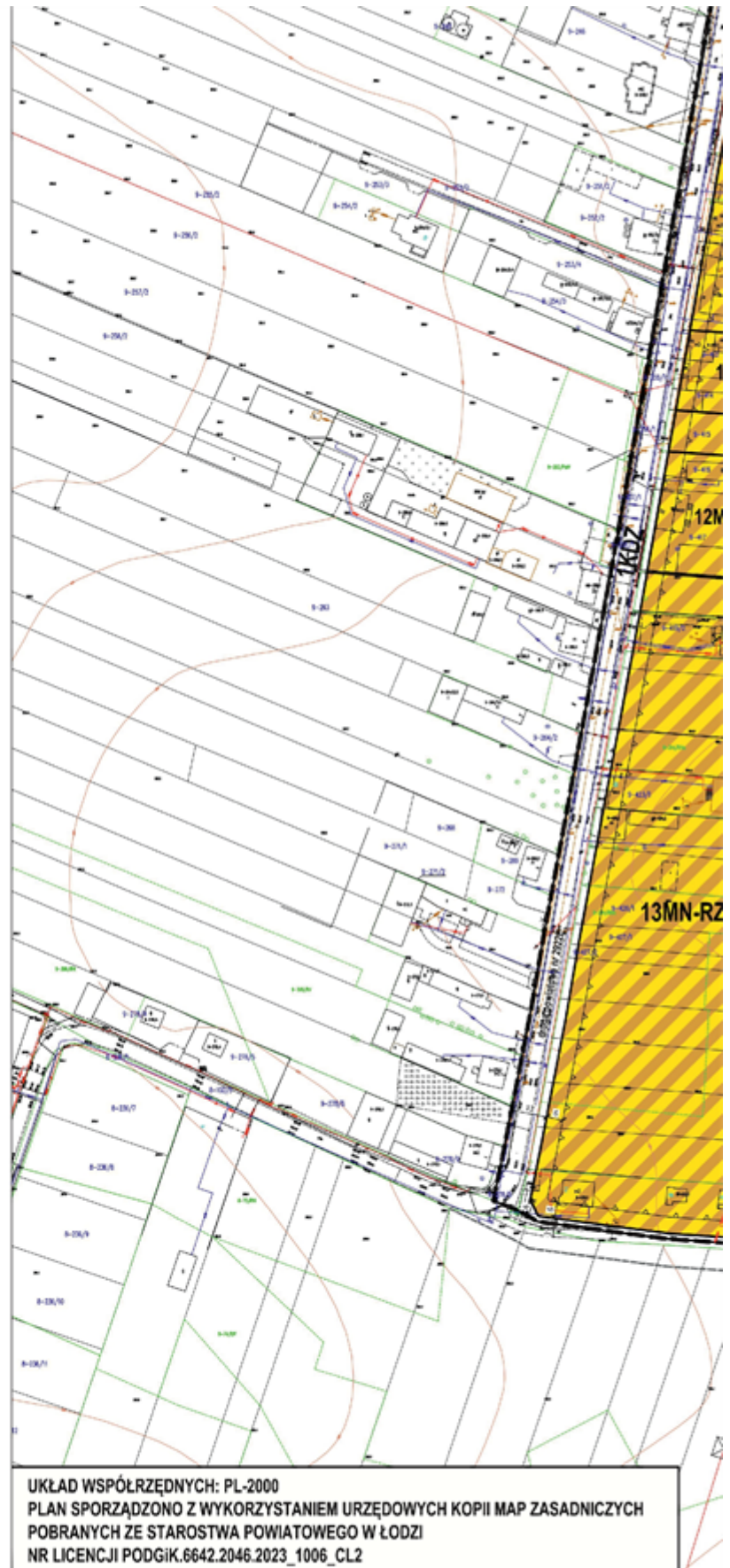


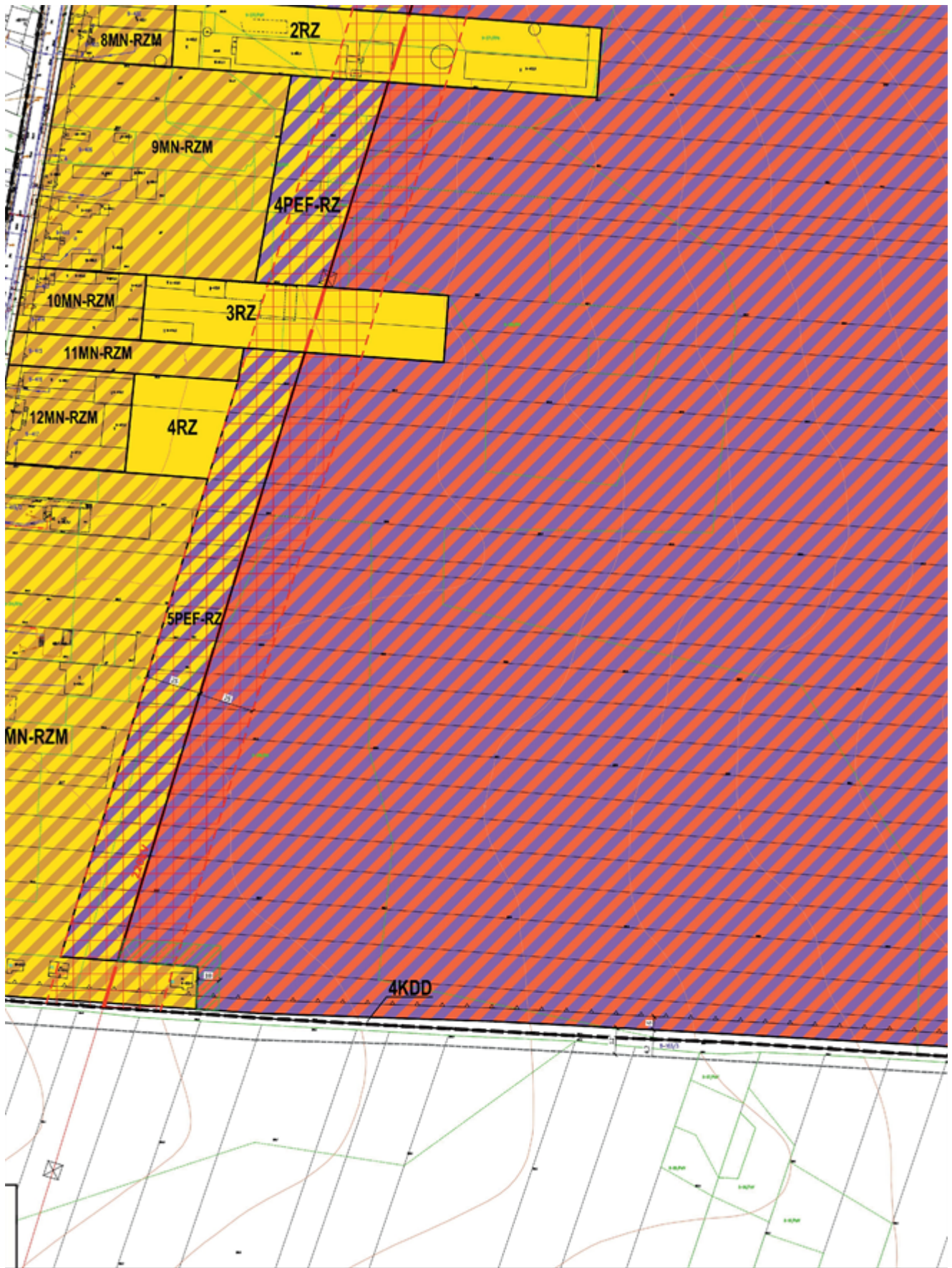


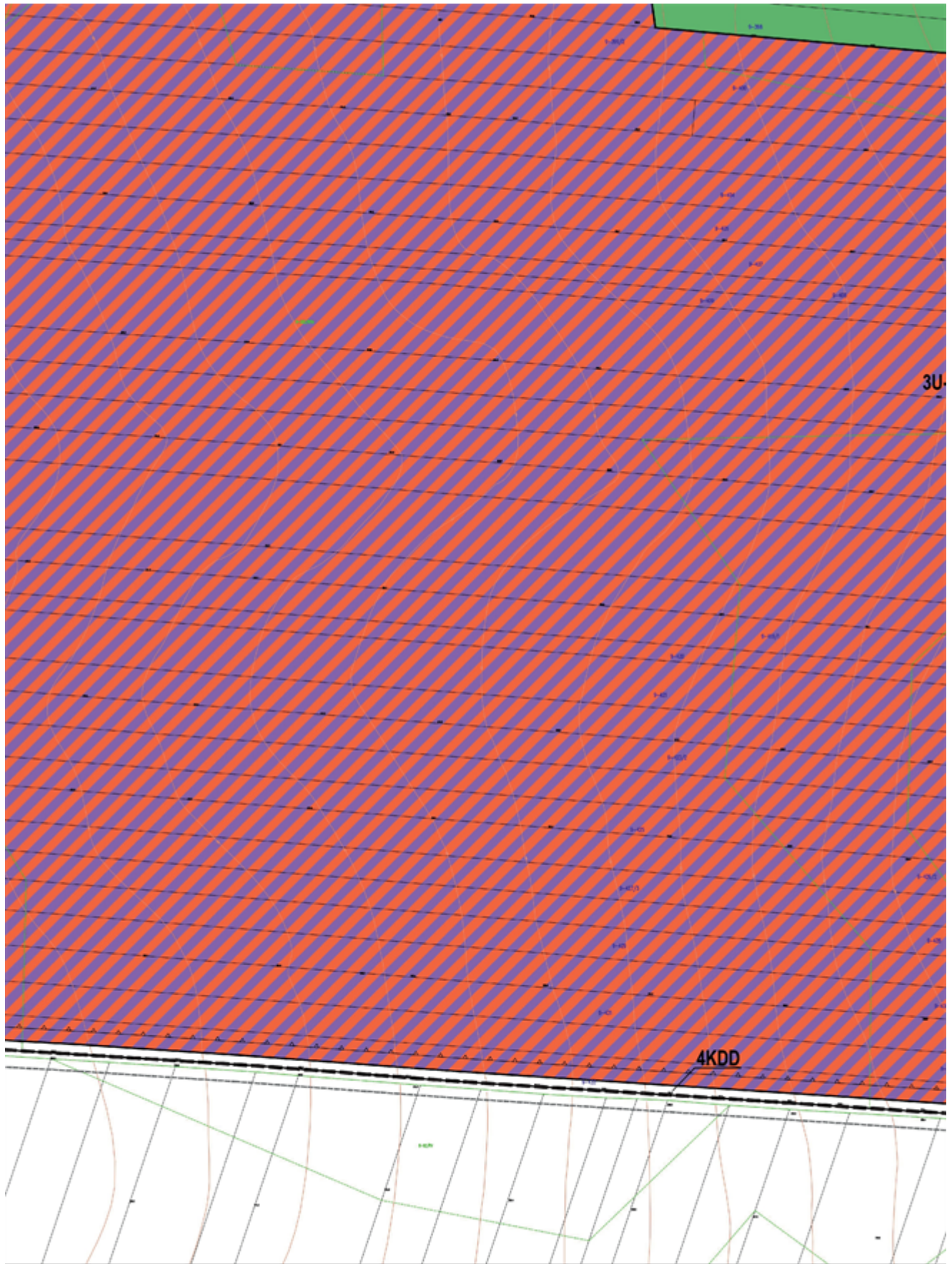


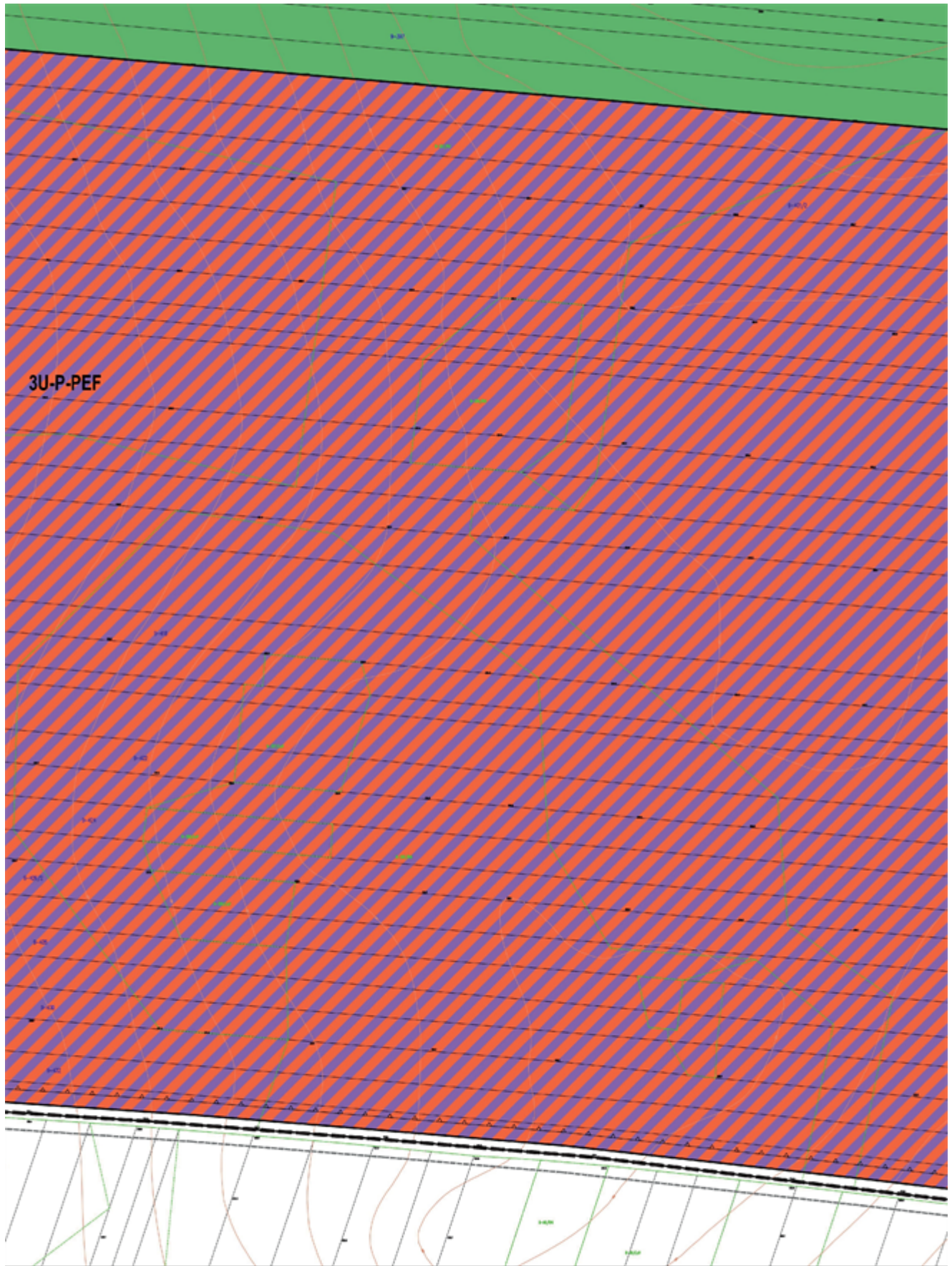


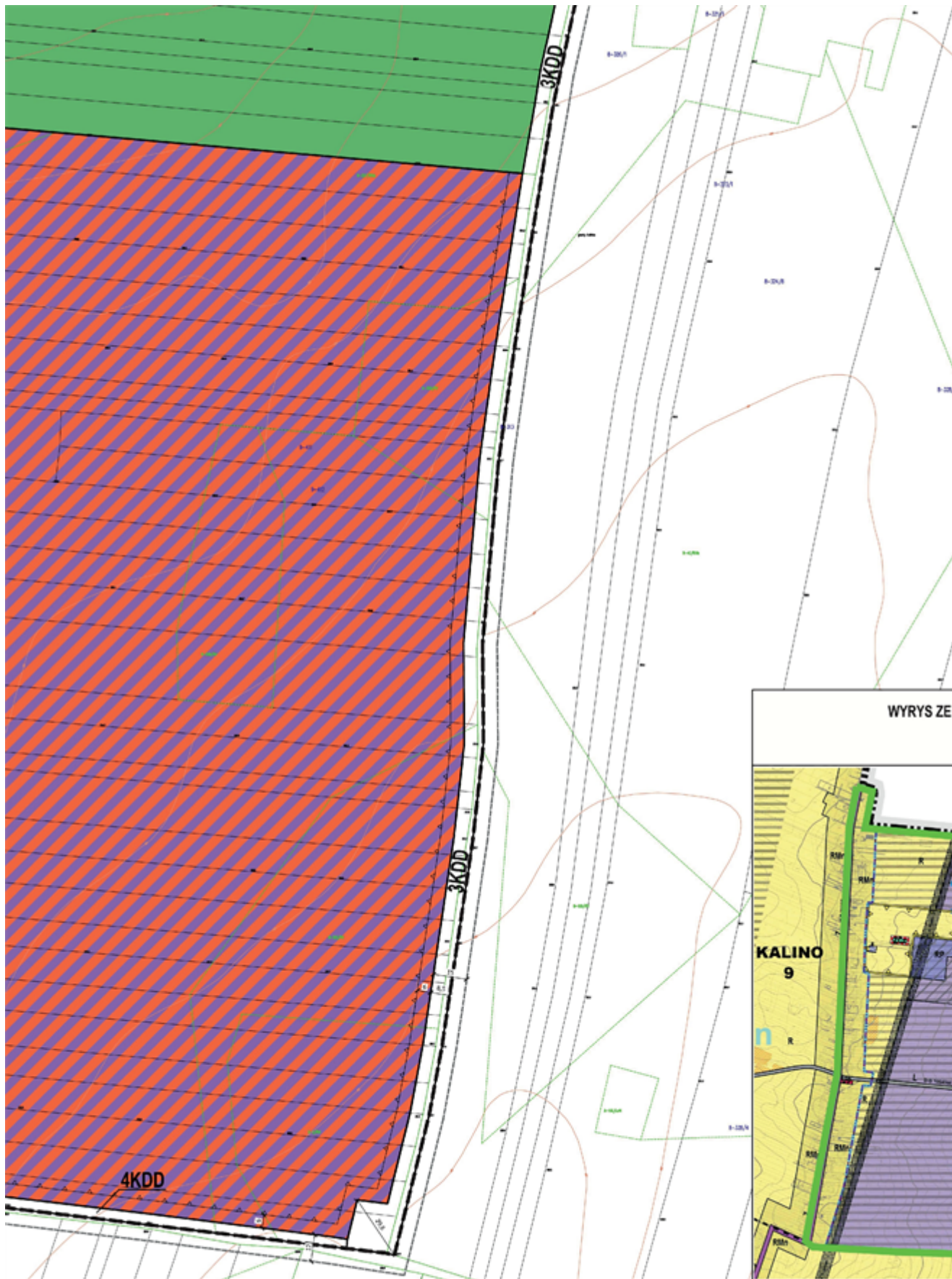









































OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBJĘTY OCHRONĄ CMENTARZ WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ EKSPOZYCJI CMENTARZA
	STREFA OCHRONNA OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	STREFA OCHRONNA OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ
	STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
	DZIAŁKI LUB ICH FRAGMENTY, KTÓRE BEZ UDZIAŁU DZIAŁKI SĄSIEDNIEJ W ZAKRESIE DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODZIELNEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ
	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
	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TEREN USŁUG
	TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI LUB ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
	TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI LUB PRODUKCJI ENERGII
	TEREN PRODUKCJI ENERGII LUB PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH
	TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
	TEREN UJĘCIA WÓD
	TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
	TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
	TEREN LASU
	TEREN CMENTARZA ZAMKNIĘTEGO
	TEREN AUTOSTRADY
	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
	TEREN DROGI LOKALNEJ
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

	STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
---	---

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

	RADIOLINIA ZE STREFAMI ODDZIAŁYWANIA ANTEN
	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY RZGÓW
	OŚ ISTNIEJĄCEJ NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	OŚ ISTNIEJĄCEJ NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ
	UJĘCIE WÓD PODZIEMNYCH
	GRUNTY ROLNE KLASY IIIb
	DOCELOWA GRANICA PASA DROGOWEGO POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

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.
1.	04.12.2025 r.	Osoba fizyczna.	Działki nr 335/1, 336/5 obr. Kalino			Treść nieuwzględnionej części uwagi: 1)Proszę o powiększenie jednostki 1MN-U na działkę nr 335/1. 2)Przeznaczenie działki 336/5 pod zabudowę mieszkaniową. Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Dla działki nr ewid. 335/1 obr. Kalino obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów ustala kierunki zagospodarowania przestrzennego częściowo jako tereny rolnicze, a częściowo, jako zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Burmistrz Rzgowa nie uwzględnił uwagi w zakresie części działki, dla której studium określa kierunki zagospodarowania jako tereny rolnicze. Przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną naruszałoby ustalenia obowiązującego studium. Dla działki nr ewid. 336/5 obr. Kalino obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów ustala kierunki zagospodarowania, jako tereny rolnicze, w związku z tym przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną naruszałoby ustalenia obowiązującego studium.

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

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) Rada Miejska w Rzgowie stwierdza, iż po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kalino rejon wschodni przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

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

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

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

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

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

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

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXI/ 2026
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 29 kwietnia 2026 r.

Załącznik4.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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kalino rejon wschodni

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436, z 2026 r. poz. 252), 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/647/2023 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kalino rejon wschodni, 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 wyznaczyć obszar lokalizacji budynków na poszczególnych terenach. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do obowiązującego planu miejscowego, 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. Ustalono wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z obowiązującym na tym terenie planem miejscowym oraz studium. Plan ustala zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym. Ustalono również m.in. zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub grupowej, lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego oraz elektrowni wiatrowych.

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, za wyjątkiem biogazowni na terenach 2PE-RZP i 1U-P-PE oraz inwestycji celu publicznego, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko będących chowem lub hodowlą zwierząt, za wyjątkiem terenu 2PE-RZP oraz 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, lokalizacji biogazowni z wyłączeniem terenów 2PE-RZP i 1U-P-PE oraz lokalizacji elektrowni wiatrowych. Na terenach 2U-P-PEF, 3U-P-PEF ustalono strefy zieleni izolacyjnej od istniejącej zabudowy, a na terenie 1PE-RZP od istniejącego cmentarza objętego ochroną konserwatorską. Dla części terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono klasyfikację akustyczną terenów. Dodatkowo w granicach terenów oznaczonych symbolami literowymi U-P-PEF oraz U-P-PE ustalano 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 rolnych na cele nierolnicze.

W granicach terenów 1RZM, 1RZ, 4MN-RZM występują grunty rolne klasy IIIb. Grunty rolne klasy III w granicach terenów 1RZM i 1RZ w projekcie planu są przeznaczone na cele rolnicze i nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Grunty rolne klasy IIIb w granicach terenu 4MN-RZM są już przeznaczone na cele nierolnicze – uchwała nr XI/95/2003 Rady Gminy Rzgów z dnia 22 lipca 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów. Ustalenia obowiązującego planu:

„§ 42. Ustalenia dla jednostki planistycznej J - sołectwa Kalino.

.....

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami JMR ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne pod zabudowę usługową i produkcyjną o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki;

..... ”.

Cały teren 4MN-RZM zlokalizowany jest w granicach terenu JMR przeznaczonego w obowiązującym planie m.in. pod zabudowę mieszkaniową, czyli na cele nie rolnicze. W związku z powyższym nie ma konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III występujących w granicach projektu planu na cele nierolnicze.

W granicach obszaru planu występują grunty leśne. Część gruntów leśnych przeznaczonych na cele nieleśne wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Są to fragmenty lasów pod poszerzenie dróg oraz niewielkie skupiska drzew śródpolnych zaliczonych do gruntów leśnych przeznaczonych pod zabudowę usługową i produkcyjną, w tym pod elektrownie słoneczne. Marszałek Województwa Łódzkiego decyzją z dnia 29 października RRI.7151.4.9.2025 wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dla wnioskowanych gruntów.

Teren 5L obejmuje grunty leśne stanowiące obszar rekultywowanego obszaru po zamkniętej kopalni piasku i żwiru.

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

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

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest cmentarz wpisany do gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną ustaleniami planu. Dla cmentarza ustalono również strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji cmentarza.

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.)

Przez obszar planu przechodzą linie elektroenergetyczne, w tym linia elektroenergetyczna 220 kV, 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.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar objęty planem obejmuje wschodnią część miejscowości Kalino w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Ten fragment planu przeznaczono pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową, usługową z dopuszczeniem nieuciążliwych obiektów produkcyjnych. Natomiast niezabudowane obszary planu na wschód od miejscowości, zgodnie ze studium, przeznaczono pod obiekty usługowe i produkcyjne – magazynowe, zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości co może przyczynić się do aktywizacji gospodarczej tego fragmentu Gminy Rzgów. Nowe tereny produkcyjno-usługowe wyznaczone w projekcie planu stanowią przedłużenie oferty inwestycyjnej Gminy Brójce, która w miejscowości Przypusta,

przeznaczyła w planie miejscowym obszary pod zabudowę produkcyjno-usługową. W bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonych obszarów inwestycyjnych znajduje się węzeł drogowy autostrady A1 „Wola Rakowa”.

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 polega na wyznaczeniu w projekcie planu, zgodnie ze studium, terenów pod zabudowę usługową i produkcyjną, co może przyczynić się do aktywizacji gospodarczej tego fragmentu Gminy Rzgów. Plan miejscowy pozwoli zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości o co m.in. wnioskowali właściciele nieruchomości.

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, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna. 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/647/2023 z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kalino rejon wschodni ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 26 marca 2024 roku. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 listopada 2025 roku do 16 grudnia 2025 roku. Dnia 12 grudnia 2025 roku o godz. 13:00 w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 31 grudnia 2025 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do projektu planu wpłynęła 1 uwaga, 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 wyłożeniu 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 dwa ujęcia wody oraz wodociągi o średnicy m.in. 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 gminy Rzgów, przyjętego uchwałą Nr XI/95/2003 Rady Gminy Rzgów z dnia 22 lipca 2003 r.;

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr ewid. 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390/1, 391, położonych w obrębie geodezyjnym Kalino, przyjętego uchwałą Nr XLIII/398/2014 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 19 marca 2014 r.

Na obszarze objętym planem nie występują szczególnie cenne uwarunkowania przyrodnicze lub z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków (za wyjątkiem nieczynnego cmentarza ewangelickiego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków). Obszar objęty planem obejmuje wschodnią część miejscowości Kalino w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Ten fragment projektu planu przeznaczono pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową, usługową z dopuszczeniem nieuciążliwych obiektów produkcyjnych. Natomiast niezabudowane obszary planu na wschód od miejscowości, zgodnie ze studium, przeznaczono pod obiekty usługowe i produkcyjno – magazynowe, zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości co może przyczynić się do aktywizacji gospodarczej tego fragmentu Gminy Rzgów. Nowe tereny produkcyjno-usługowe wyznaczone w projekcie planu stanowią przedłużenie oferty inwestycyjnej Gminy Brójce, która w miejscowości Przypusta, przeznaczyła w planie miejscowym obszary pod zabudowę produkcyjno-usługową. W bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonych obszarów inwestycyjnych znajduje się węzeł drogowy autostrady A1 „Wola Rakowa”. Obszar objęty planem obejmuje nieruchomości, które posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej (wodociągowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej) 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/647/2023 z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kalino rejon wschodni ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 26 marca 2024 roku. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 listopada 2025 roku do 16 grudnia 2025 roku. Dnia 12 grudnia 2025 roku o godz. 13:00 w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 31 grudnia 2025 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do projektu planu wpłynęła 1 uwaga, która została częściowo uwzględniona przez Burmistrza Rzgowa. Z uwagi na niewielkie zmiany wprowadzone do projektu planu, uchwałę przekazano Radzie Miejskiej celem uchwalenia planu miejscowego.

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 zagrodową, mieszkaniową, usługową z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych obiektów produkcyjnych stanowią fragment już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Kalino. Tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową stanowią będą ofertę inwestycyjną Gminy Rzgów.

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 rozbudowy dróg gminnych (teren 2KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDD) co spowoduje konieczność wykupu części nieruchomości oraz poniesienie kosztów związanych z ich faktycznym urządzeniem. W granicach planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są wodociągi, jednak będą one musiały być rozbudowane do terenów niezabudowanych np. 1U-P-PEF i 3U-P-PEF. W granicach obszaru planu nie występuje kanalizacja sanitarna.

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

Proponuje się przyjęcie dwóch etapów:

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

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

Ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%. 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.