

**UCHWAŁA NR XXXIII/ /2026
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE**

z dnia 27 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gospodarz

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/643/2023 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gospodarz, 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., Rada Miejska w Rzgowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gospodarz, 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. Plan dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr LXV/643/2023 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gospodarz.

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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazów kulturowych oraz 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) strefa zieleni izolacyjnej;
- 5) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) działka, która bez udziału działki sąsiedniej w zakresie dostępu do drogi publicznej nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej;
- 7) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 8) symbole przeznaczenia terenu.

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

- 1) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wybudowany po 12 grudnia 2001 roku wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 1 metra;
- 2) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia wybudowanego przed 12 grudnia 2001 roku.

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

§ 5. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U;
- 2) tereny usług lub produkcji oznaczone symbolami 1U-P, 2U-P;
- 3) teren zabudowy związanej z rolnictwem oznaczony symbolem 1RZ;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR.

§ 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;
- 3) 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 ładu 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. Ustala się zachowanie istniejących obiektów budowlanych z możliwością ich remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania.

4. 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.

5. 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 rozgraniczającej.

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) 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, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

2. Jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych, dopuszcza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenów 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) dla istniejącego budynku mieszkalnego na terenie 1U-P jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. W granicach terenów 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.

6. 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.

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

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) dla terenów 1MN-U, 3MN-U – 1000 m²,
 - b) dla terenu 2MN-U – 600 m²,
 - c) dla terenów 1U-P i 2U-P – 3000 m²;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi w przedziale od 70⁰ do 110⁰.

Rozdział 5.

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

§ 10. 1. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, 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.

2. W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej ustalenia dotyczące strefy ochronnej nie obowiązują.

3. Oznacza się na rysunku planu istniejący gazociąg średniego ciśnienia, budowany 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.

4. Oznacza się na rysunku planu oś istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, o ciśnieniu gazu powyżej 0,4 MPa, wybudowanego przed 12 grudnia 2001 r. oraz strefę kontrolowaną o szerokości 30,0 m (po 15,0 m w z obu stron osi gazociągu), w granicach której szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów określają przepisy odrębne z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W granicach terenów 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, usług, 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) na terenach 1MN-U i 2MN-U 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 z zastrzeżeniem pkt 4:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla zabudowy jednorodzinnej:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z zastrzeżeniem pkt 6: 25%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy jednorodzinnej: 40%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy z zastrzeżeniem pkt 8: 60%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla zabudowy jednorodzinnej: 50%;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 10: 12 m;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy budynków gospodarczych lub garaży: 6 m;
- 11) budynki nie mogą mieć więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 12) dachy o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych do 45°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów 1MN-U i 3MN-U: 1000 m².

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenu 2MN-U: 600 m².

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1U-P**, **2U-P** ustala się przeznaczenie jako teren usług lub produkcji.

2. W granicach terenów 1U-P, 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;
- 3) budynków gospodarczych lub garażowych;
- 4) wiat, dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Na terenie 2U-P przy lokalizacji zabudowy nakazuje się realizację strefy zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.

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

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie 1U-P dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, jednak nie wyższych niż 6 metrów;
- 2) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,4;

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 7) budynki nie mogą mieć więcej niż trzy kondygnacje nadziemne;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m².

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

2. W granicach terenu 1RZ ustala się możliwość lokalizacji związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego budynków gospodarczych, wiat, altan, budowli rolniczych oraz dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

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

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

Rozdział 7.

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 15. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem za pomocą terenu 1KR oraz poprzez istniejące drogi graniczące z obszarem planu.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez istniejącą drogę publiczną bezpośrednio graniczącą z obszarem planu.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1MN-U za pomocą istniejących zjazdów z drogi publicznej bezpośrednio graniczącej z obszarem planu.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu 2MN-U za pomocą terenu 1KR.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu 3MN-U za pomocą terenu 1KR.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1U-P za pomocą terenu 1KR lub za pomocą istniejących zjazdów z drogi publicznej bezpośrednio graniczącej z obszarem planu.

7. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu 2U-P za pomocą terenu 1KR.

8. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR o szerokości zmiennej od 5,8 m do 15,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

9. Szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu nie może być mniejsza niż 10 metrów.

10. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc do parkowania:

- 1) minimalna ilość miejsc do parkowania dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
 - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 miejsce na 4 zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) dla pozostałych obiektów nie ustala się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów;
- 3) jeżeli powierzchnia użytkowa obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług jest większa niż 400 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 4) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc do parkowania może być realizowane powierzchniowo na gruncie lub w garażach;
- 5) w strefach zamieszkania oraz strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 16. 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 lub przebudowy.

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 po jej wybudowaniu;
- 2) 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, 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. 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. Ustala się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW z zastrzeżeniem ust. 12.

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

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

Rozdział 9.

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

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

Rozdział 10.

Ustalenia końcowe

§ 18. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia:

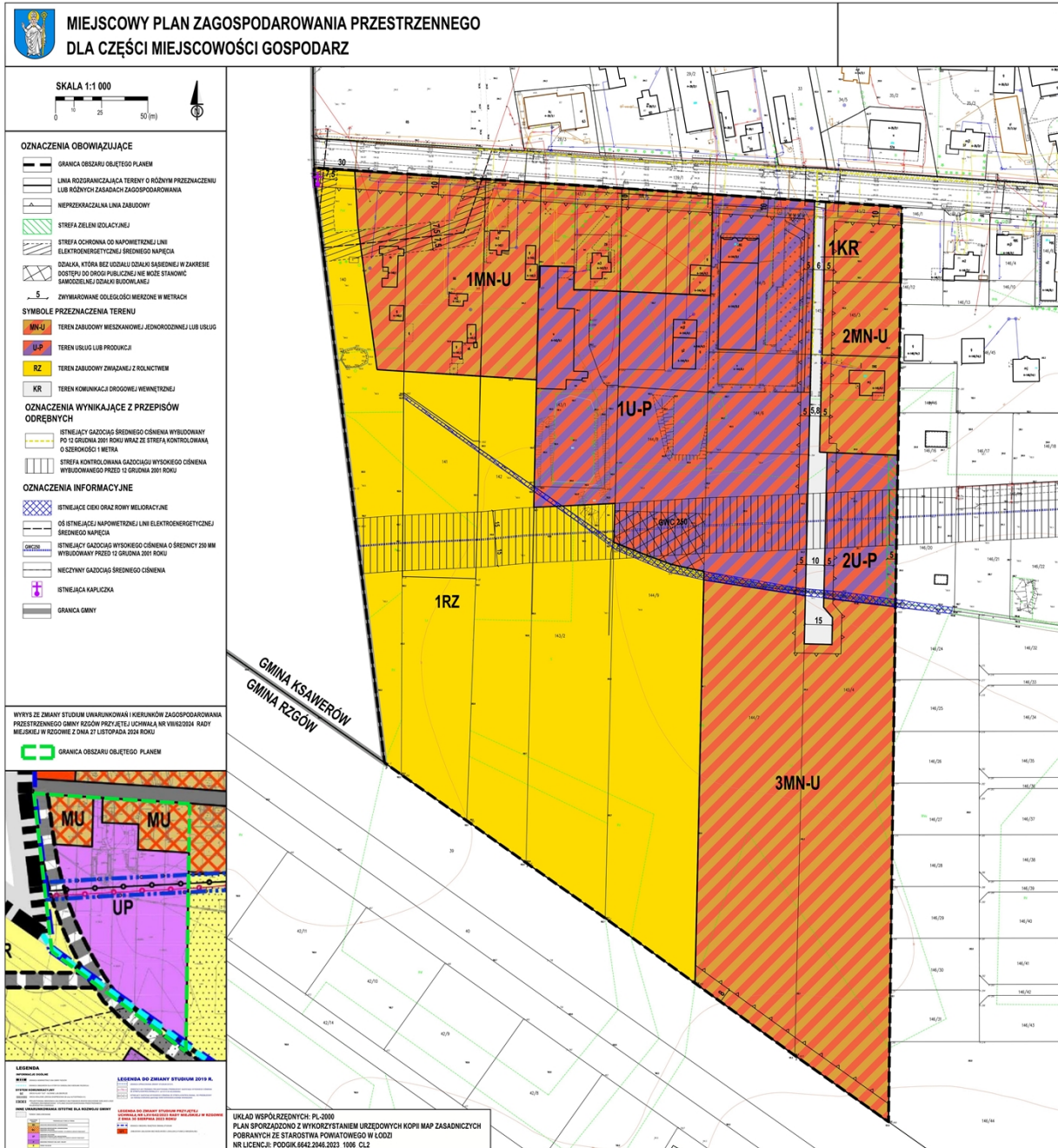
- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, przyjętego uchwałą Nr XI/95/2003 Rady Gminy Rzgów z dnia 22 lipca 2003 r.;
- 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Gospodarz (cz. działek nr 143/1, 143/2, 144/3, 144/4), przyjętego uchwałą Nr XLV/360/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 grudnia 2017 r.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Rzgowie

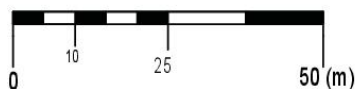
Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXIII/ /2026
 Rady Miejskiej w Rzgowie
 z dnia 27 maja 2026 r.





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI GOSPODAF

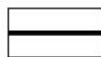
SKALA 1:1 000



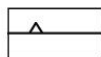
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRA CZALNA LINIA ZABUDOWY



STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ



STREFA OCHRONNA OD NAWIETRZNEJ LINII
ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA



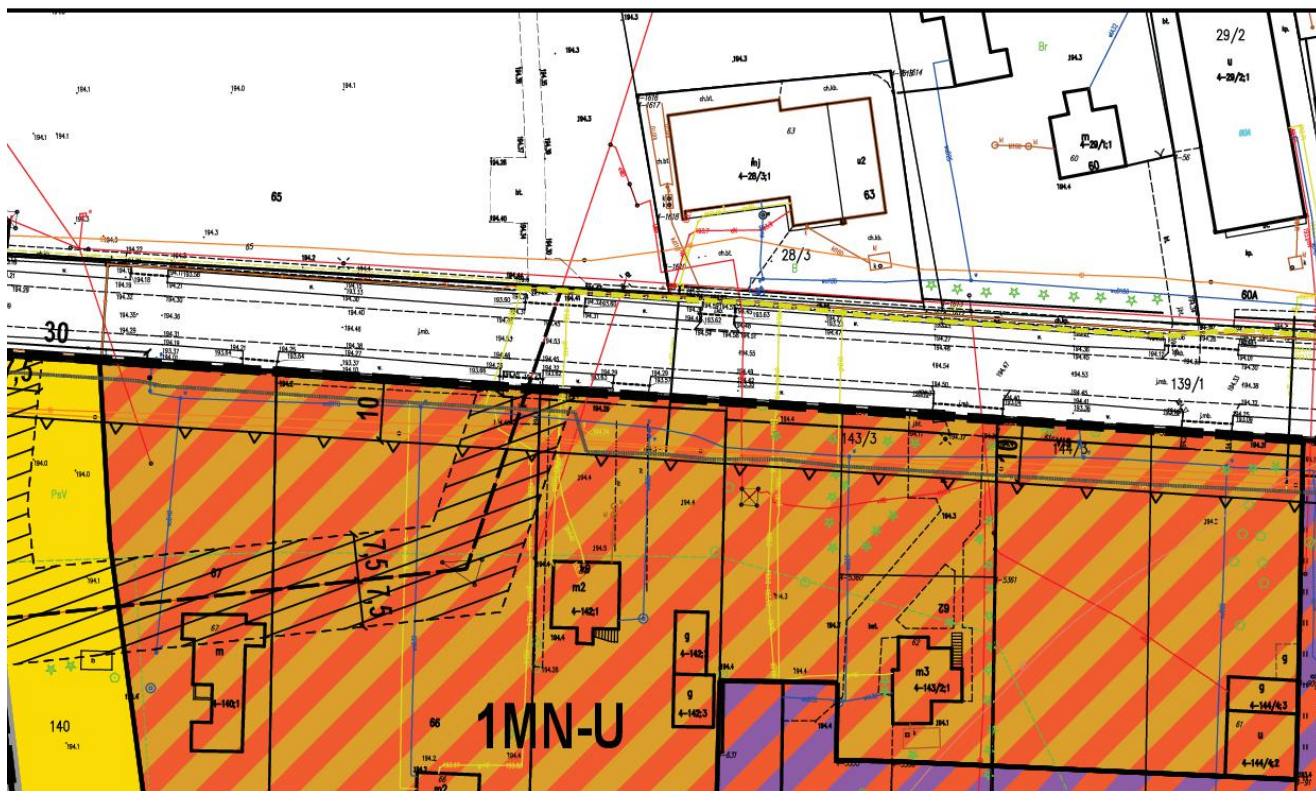
DZIAŁKA, KTÓRA BEZ UDZIAŁU DZIAŁKI SĄSIEDNIEJ W ZAKRESIE
DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ NIE MOŻE STANOWIĆ
SAMODZIELNEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ



ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH







WIA PRZESTRZENNEGO MIASTO







5 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH


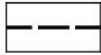




SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
-  TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
-  TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
-  TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ


OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

-  ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA WYBUDOWANY PO 12 GRUDNIA 2001 ROKU WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ O SZEROKOŚCI 1 METRA
-  STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA WYBUDOWANEGO PRZED 12 GRUDNIA 2001 ROKU

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  ISTNIEJĄCE CIEKI ORAZ ROWY MELIORACYJNE
-  OŚ ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
-  ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA O ŚREDNICY 250 MM WYBUDOWANY PRZED 12 GRUDNIA 2001 ROKU
-  NIECZYNNY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
-  ISTNIEJĄCA KAPLICZKA
-  GRANICA GMINY

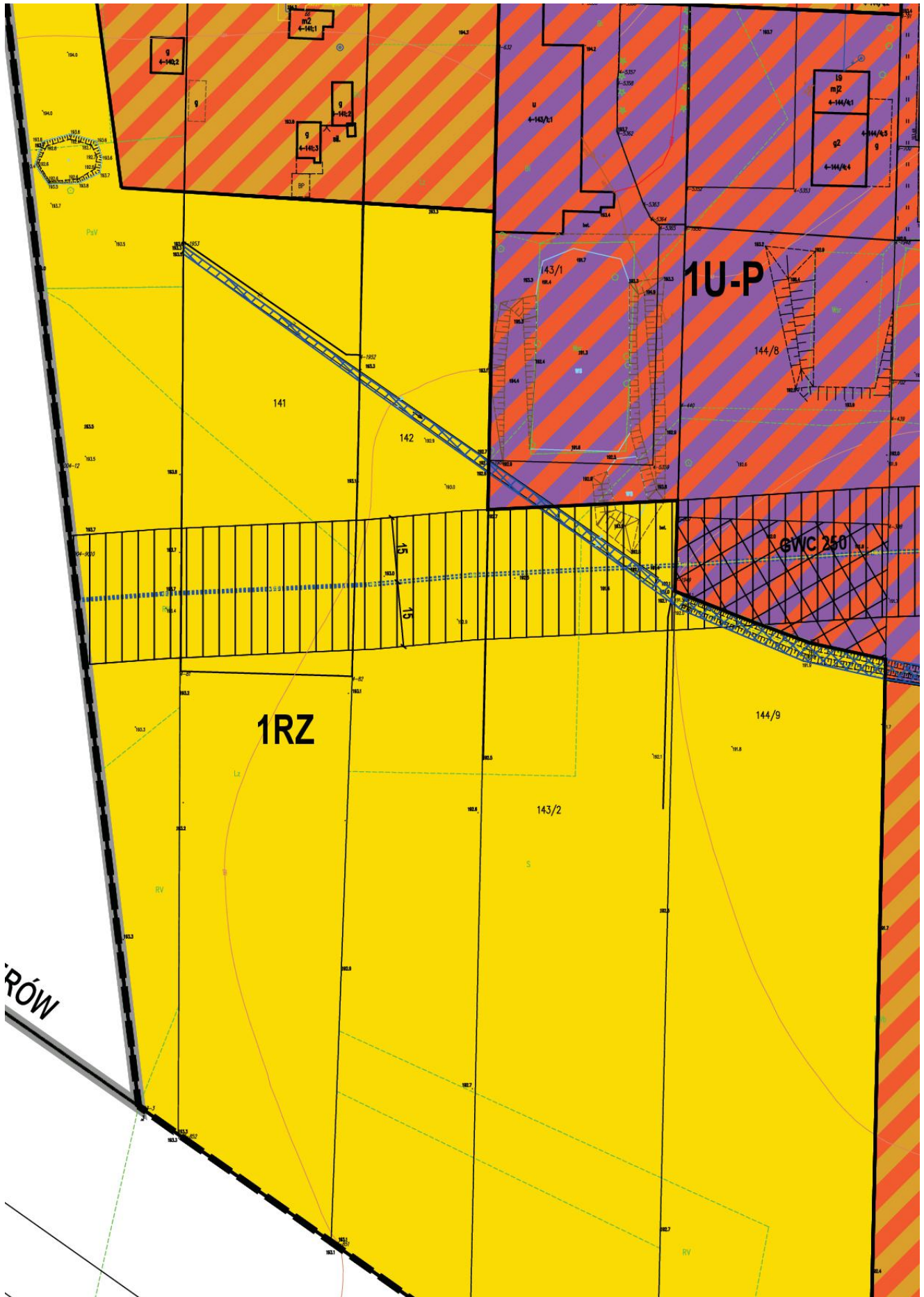
WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZGÓW PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR VIII/62/2024 RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE Z DNIA 27 LISTOPADA 2024 ROKU

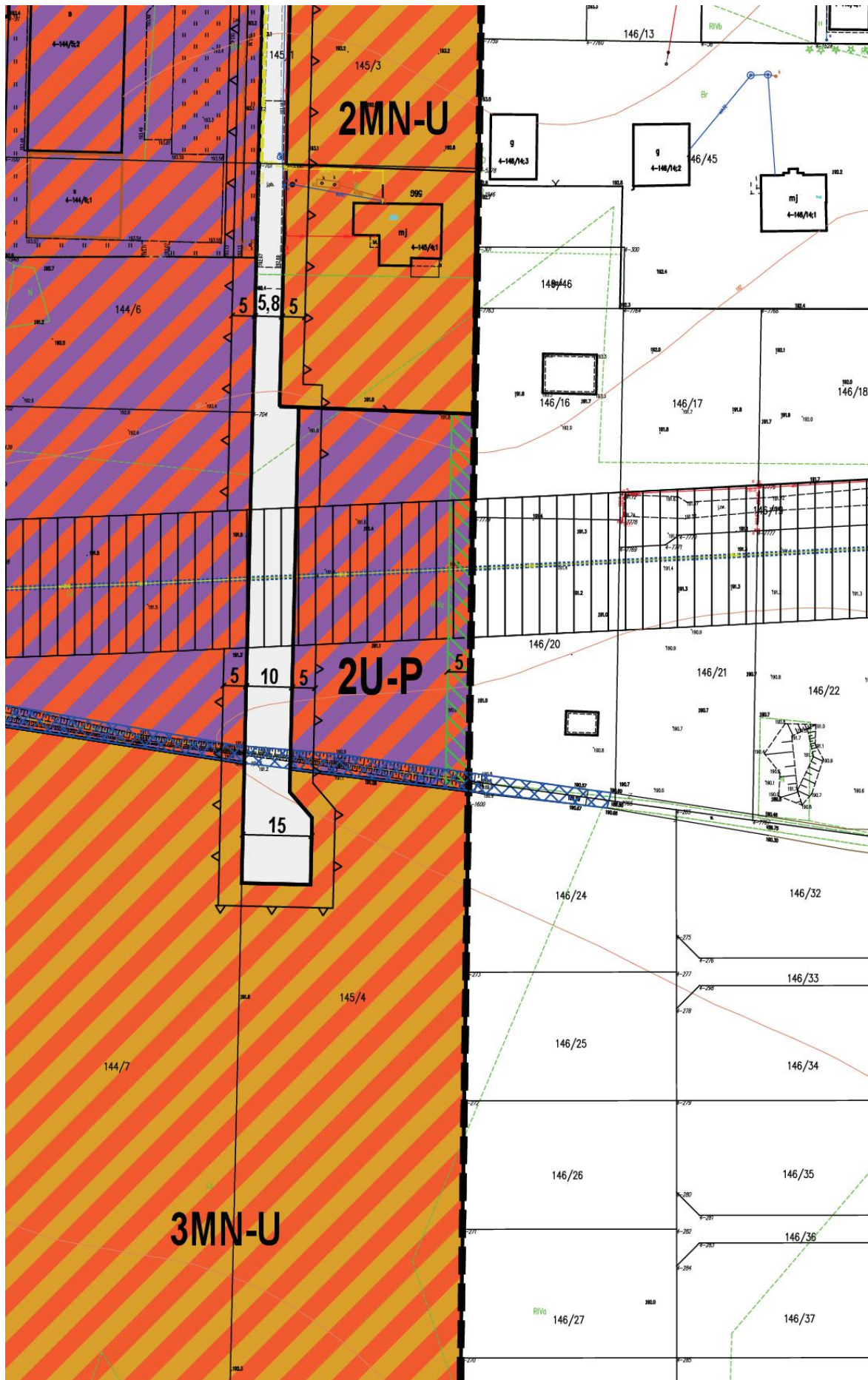
 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

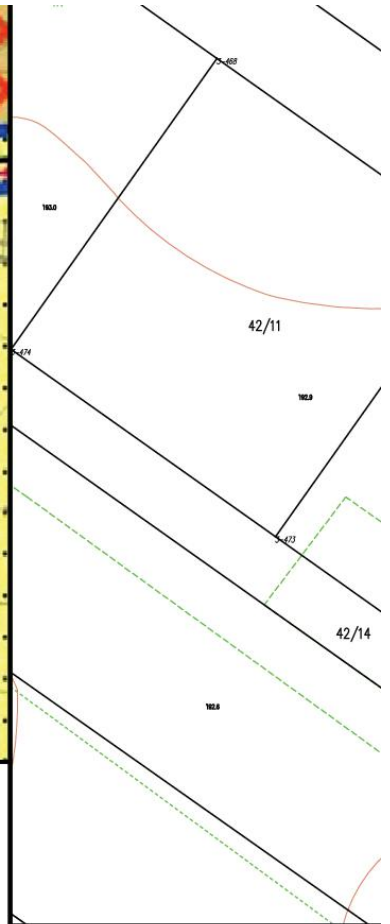
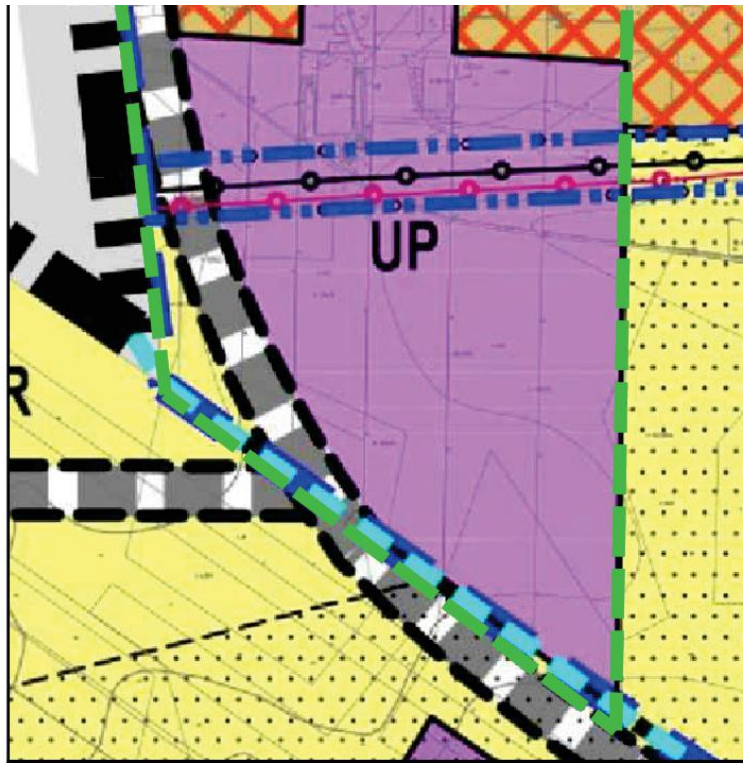


GMINA KSAWERÓW
GMINA RZGÓW

RV







LEGENDA

INFORMACJE OGÓLNE

- INFORMACJA O KRAJOWYM SYSTEMIE WYKAZU
- SYMBOLY WSKAZUJĄCE NA WYKAZ WYKAZU

SYSTEM KOMUNIKACYJNY

- SYMBOLY WSKAZUJĄCE NA SYSTEM KOMUNIKACYJNY

INNE UWARUNKOWANIA ISTOTNE DLA ROZWOJU GMINY

- SYMBOLY WSKAZUJĄCE NA INNE UWARUNKOWANIA

| SYMBOL | OPIS |
|--------|---------------|
| ME | STREFA WYKAZU |
| UP | STREFA WYKAZU |
| P | STREFA WYKAZU |
| R | STREFA WYKAZU |

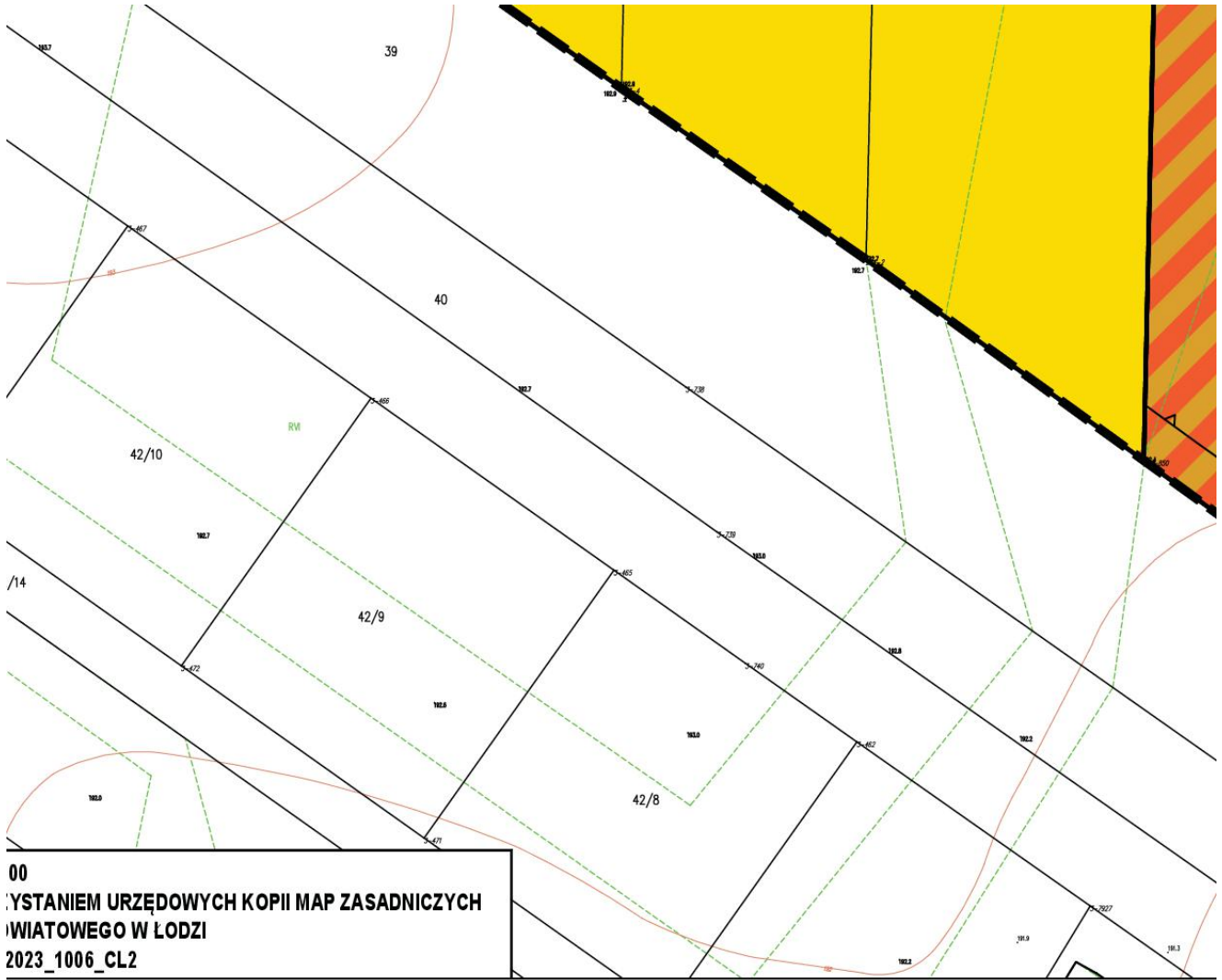
LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM 2019 R.

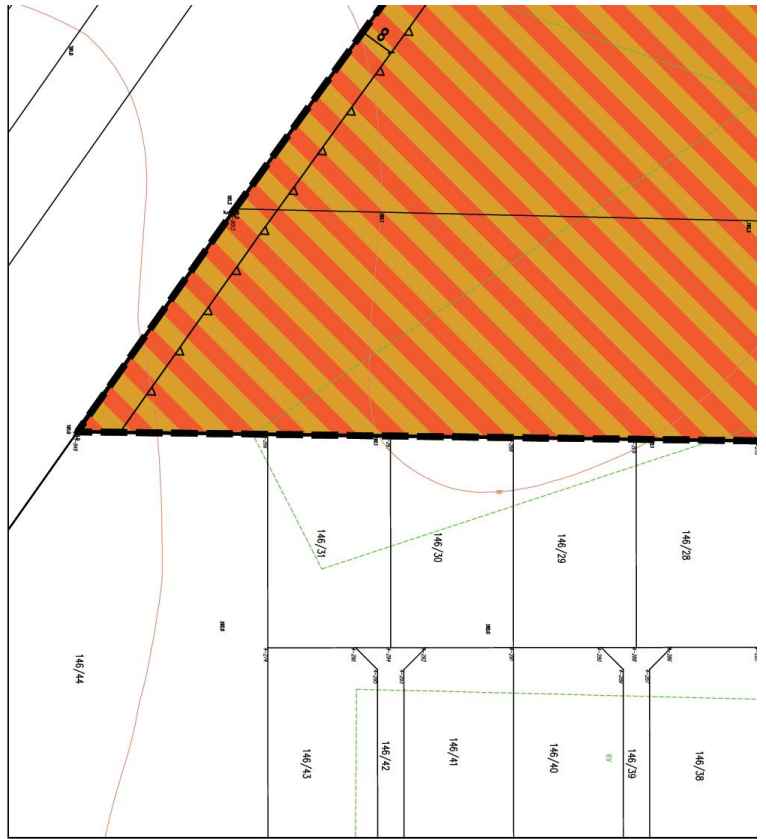
- SYMBOLY WSKAZUJĄCE NA ZMIANĘ STUDIUM 2019 R.

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

- SYMBOLY WSKAZUJĄCE NA ZMIANĘ STUDIUM PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR LXVI/642/2023 RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE Z DNIA 30 SIERPNI 2023 ROKU

**UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH: PL-2000
PLAN SPORZĄDZONO Z WYKORZYS
POBRANYCH ZE STAROSTWA POWI
NR LICENCJI: PODGIK.6642.2046.202**





Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIII/ /2026

Rady Miejskiej w Rzgowie

z dnia 27 maja 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu, Rada Miejska w Rzgowie nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag o których mowa w art. 17 pkt 14 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).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIII/ /2026

Rady Miejskiej w Rzgowie

z dnia 27 maja 2026 r.

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

- 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 XXXIII/ /2026

Rady Miejskiej w Rzgowie

z dnia 27 maja 2026 r.

**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 Gospodarz

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, 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/643/2023 Rady Miejskiej W Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gospodarz, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

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

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do obowiązującego planu, zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy oraz istniejącego zagospodarowania. Teren 3MN-U, zlokalizowany jest w studium w granicach obszaru UP - zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjna i magazynowa realizowane na równorzędnych zasadach do ustalenia w planach miejscowych. Teren 3MN-U stanowi mniej niż 30% powierzchni obszaru UP. Zgodnie z zapisami studium ze strony 223 („W poszczególnych obszarach wprowadzono funkcje podstawową uwzględniającą wiodący kierunek rozwoju wskazanego obszaru. Powinna obejmować ona minimum 70% terenów objętych daną funkcją.”) ustalenia planu w zakresie terenu 3MN-U nie naruszają ustaleń studium.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalone wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z obowiązującym na tym terenie planem miejscowym oraz obowiązującym studium. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę plan ustala zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym. Ustalono również zakaz 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, 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. Jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych, plan dopuszcza możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Na terenie 2U-P ustalono strefę zieleniny izolacyjnej terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej poza granicami planu. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono klasyfikację akustyczną terenów. Dodatkowo w granicach terenów 1U-P i 2U-P 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 i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W granicach obszaru planu nie występują grunty leśne oraz grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III.

Projekt planu miejscowego 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 obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

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 2022 r. poz. 2240);

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 przechodzi linia średniego napięcia dla której ustalono strefę ochronną w której 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 zlokalizowany jest w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej oraz istniejącej infrastruktury technicznej.

g)prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa.

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 wnioski do projektu nowego planu.

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, 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/643/2023 z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gospodarz ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 24 stycznia 2024 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniach złożono jeden wniosek, który zostały uwzględniony przez Burmistrza Rzgowa.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 stycznia 2026 roku do 11 lutego 2026 roku. Dnia 4 lutego 2026 roku o godz. 13:00 w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 25 lutego 2026 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu planu. Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

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

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego 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 zlokalizowany jest wodociąg o średnicy 110 mm, który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się możliwość lokalizacji i wykorzystywania indywidualnych ujęć wody.

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

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

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

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

2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Gospodarz (cz. działek nr 143/1, 143/2, 144/3, 144/4), przyjętego uchwałą Nr XLV/360/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 grudnia 2017 r.

Na obszarze objętym planem nie występują szczególnie cenne uwarunkowania przyrodnicze lub z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków. W granicach obszaru planu oraz w jego sąsiedztwie zauważalny jest wzmożony ruch inwestycyjny dotyczący zabudowy usługowej i produkcyjnej, związany z tekstyliami. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej oraz istniejącej infrastruktury technicznej. W projekcie planu, zgodnie ze studium, powiększono tereny pod obiekty usługowe i produkcyjno – magazynowe oraz ustalono teren mieszkalno-usługowy 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 wnioski 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/643/2023 z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gospodarz ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 24 stycznia 2024 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniach złożono jeden wniosek, który zostały uwzględniony przez Burmistrza Rzgowa.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 stycznia 2026 roku do 11 lutego 2026 roku. Dnia 4 lutego 2026 roku o godz. 13:00 w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 25 lutego 2026 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu planu.

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 Gospodarz. 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 nie przewidują konieczności budowy nowej drogi publicznej lub poszerzenia istniejącej przez co ustalenia planu nie spowodują konieczność wykupu nieruchomości niestanowiących własności Gminy Rzgów. W granicach planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana jest infrastruktura techniczna z wyjątkiem kanalizacji sanitarnej, która powinna być wybudowana do już istniejących oraz planowanych budynków mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych. Z uwagi na wyznaczenie nowego terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową konieczna będzie rozbudowa istniejącego wodociągu.

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 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 adiacenką. 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.