

### Obszar 1MU – Centrum Rzgowa

Obszar położony jest w strefie mieszkaniowo - usługowej. Obejmuje układ urbanistyczny o historycznych wartościach przestrzennych. Prawie całe Centrum objęte jest strefą „B” konserwatorskiej ochrony układu rozplanowania. Ponieważ jest to jedna z najbardziej charakterystycznych części Rzgowa, powinny obowiązywać tu ścisłe rygory odnośnie zagospodarowania i użytkowania terenu. Centrum jest przestrzenią publiczną i wymaga opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przy pracach planistycznych na tym obszarze należy dążyć do nadania całemu zespołowi odpowiedniego znaczenia jako wizytówki miasta. Wzmocnieniu powinna ulec funkcja turystyczna, handlowa, administracyjna i kulturalna.

USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ustalenie	opis	obszar/teren
Funkcja podstawowa obszaru	<b>Zabudowa mieszkaniowo-usługowa</b>	
Tereny w obszarze o funkcji podstawowej	Zabudowa śródmiejska wielofunkcyjna - mieszkaniowa jedno i wielorodzinna - usługowa (usługi publiczne i komercyjne)	MUc
	Zabudowa usługowa w zakresie usług publicznych tj. administracji, zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji itp.	Up
	Zabudowa usługowa kultu religijnego	UK
	Zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne	U
	Zieleń urządzona -park miejski	ZP
Tereny w obszarze o innej funkcji	Zabudowa usługowa, produkcyjna i magazynowa (adaptacja)	UP
zakazy	<ul style="list-style-type: none"><li>• lokalizacji usług z zakresu obsługi komunikacji, handlu hurtowego oraz hipermarketów,</li><li>• lokalizacji nowych funkcji produkcyjnych, baz i składów,</li><li>• lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,</li><li>• lokalizacji budynków o wysokości powyżej 13 m, za wyjątkiem wież kościołów i punktowych dominant wysokościowych,</li></ul>	cały obszar
nakazy	<ul style="list-style-type: none"><li>• realizacji zabudowy w zabudowie śródmiejskiej, o układzie obrzeżnym, bez przerw w pierzejach - za wyjątkiem wjazdów oraz wejść,</li><li>• lokalizacji obiektów o szczególnych wymaganiach architektonicznych,</li><li>• zachowania pasa terenu o szerokości minimum po 5 m na każdą stronę od cieków Struga, mającego postać rowu melioracyjnego, wolnego od zabudowy,</li><li>• ochrony konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych stref oraz przepisami odrębnymi.</li></ul>	cały obszar
postulaty	<ul style="list-style-type: none"><li>• objęcie terenów działaniami rehabilitacyjnymi – uporządkowanie struktury zespołu,</li><li>• uporządkowanie zabudowy, elewacji, eliminacja dysharmonii przestrzennych oraz atrakcyjne zagospodarowanie poszczególnych terenów,</li><li>• dążenie do przekształcenia funkcji produkcyjnych na usługowe,</li><li>• ograniczanie ruchu kołowego, wprowadzenie strefy ruchu uspokojonego,</li><li>• wprowadzenie i uporządkowanie zieleni, w tym alei i szpalerów drzew,</li></ul>	cały obszar

	<p>oświetlenia oraz elementów małej architektury o jednolitym charakterze,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wprowadzanie usług do parterów budynków,</li> <li>• rozwiązanie problemu braku miejsc parkingowych,</li> <li>• wprowadzenie jednolitych nawierzchni ciągów komunikacyjnych,</li> <li>• uporządkowanie i zagospodarowanie placów publicznych,</li> <li>• ochrona przed chaotycznym zagospodarowywaniem wnętrza urbanistycznych ulic (powierzchnia i przestrzeń wnętrza, elewacje i ogrodzenia nieruchomości),</li> <li>• wprowadzenie ścieżek rowerowych i powiązanie ich z systemem zieleni,</li> <li>• wprowadzanie zieleni urządzonej (skwery, szpalery),</li> <li>• wykorzystanie rzeki Strugi wraz z nabrzeżem na cele rekreacyjne (bulwar spacerowy, ścieżki rowerowe, ławeczki, połączenie doliny rzeki Ner z terenami rekreacyjnymi przy ulicy Literackiej oraz z kompleksem kulturowo – sportowym, itp.).</li> </ul>	
--	--	--

#### Obszar 2MU – obszar mieszkaniowy południe w Rzgowie

Obszar położony jest w strefie mieszkaniowo - usługowej, w obrębie drogi krajowej Nr 91 i projektowanej drogi zbiorczej - w ciągu ul. Rzemieślniczej. Uzupełnienie charakteru mieszkaniowego stanowią ośrodki usługowe. Zabudowa mieszkaniowa ukształtowana jest przeważnie w formie domów jednorodzinnych. Struktura przestrzenna zespołu charakteryzuje się dość regularnym układem geometrycznym z odkształceniami spowodowanymi przebiegiem cieku Struga oraz projektowanej drogi. Niezwykle istotnymi miejscami w obszarze są tereny przeznaczone pod usługi i działalność produkcyjną (większość obiektów adaptowana), będące najbardziej wyekspozowanymi terenami m. Rzgowa. Stanowią swoista wizytówkę Rzgowa. Należy je właściwie zagospodarować, a także wyposażyć w zieleni urządzonej. Teren ten wymaga uporządkowania, dlatego wskazuje się potrzebę dla nowo zagospodarowywanych terenów opracowania nowych planów miejscowych. Możliwość wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej.

USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ustalenie	opis	obszar/teren
Funkcja podstawowa obszaru	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	
Tereny w obszarze o funkcji podstawowej	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi w tym usługi publiczne	MN
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa (realizowane na równorzędnych zasadach do ustalenia w planie miejscowym)	MU
	Zabudowa usługowa, zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej bez dalszego wskazywania jej rozwoju	UM
	Zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne, - dopuszczenie lokalizacja obiektu o powierzchni sprzedaży powyżej 400m <sup>2</sup> .	U
	Zabudowa usługowa w zakresie usług publicznych tj. administracji, zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji itp.	Up
	Zabudowa usług sportu i rekreacji i zabudowa usługowa w tym usługi publiczne (realizowane na równorzędnych zasadach określonych w MPZP)	Us/U
Tereny w obszarze o innej funkcji	Zabudowa usługowa, produkcyjna i magazynowa	UP
	Tereny rolnicze, w tym zabudowa zagrodowa,	R
zakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji hipermarketów,</li> <li>• lokalizacji budynków o wysokości powyżej 12 m,</li> <li>• lokalizacji zabudowy w strefach ograniczonego użytkowania od sieci gazu wysokiego ciśnienia,</li> </ul>	cały obszar



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji nowych funkcji produkcyjnych, baz i składów</li> <li>• lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.</li> </ul>	w terenach MN
nakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jako zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, tylko w terenach MN możliwość wprowadzenia zabudowy bliźniaczej, rezydencjonalnej i wielorodzinnej,</li> <li>• ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,</li> <li>• lokalizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych w sposób pozwalający na zachowania drożności istniejącej sieci drenażowej na terenach sąsiednich,</li> <li>• zachowania pasa terenu o szerokości minimum po 5 m na każdą stronę od cieku Struga, wolnego od zabudowy,</li> <li>• granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zostanie uszczegółowiona na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy, inwestycji celu publicznego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,</li> <li>• zagospodarowania terenów w granicach obszaru zagrożenia powodziowego - powódź raz na 10, 100 i 500 lat zgodnie z prawem wodnym.</li> </ul>	cały obszar
postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wprowadzenie i uporządkowanie zieleni, w tym alei i szpalerów drzew, oświetlenia oraz elementów małej architektury o jednolitym charakterze,</li> <li>• wykorzystanie cieku Struga wraz z nabrzeżem na cele rekreacyjne (bulwar spacerowy, ścieżki rowerowe, ławeczki, połączenie doliny rzeki Ner z terenami rekreacyjnymi przy ulicy Literackiej oraz z kompleksem kulturowo – sportowym, itp.),</li> <li>• wprowadzenie jednolitych nawierzchni ciągów komunikacyjnych,</li> <li>• ochrona przed chaotycznym zagospodarowywaniem wnętrza urbanistycznych ulic (powierzchnia i przestrzeń wnętrza, elewacje i ogrodzenia nieruchomości),</li> <li>• wprowadzenie ścieżek rowerowych i powiązanie ich z systemem zieleni,</li> <li>• wprowadzanie zieleni urządzonej (skwery, szpalery),</li> <li>• lokalizacja usług związanych z obsługą podróży (handel, gastronomia, turystyka) przy projektowanych lub istniejących drogach ponadlokalnych,</li> <li>• lokalizacja domów handlowych, sklepów wielodziałowych o powierzchni sal sprzedażowych 600-1999 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	cały obszar

#### Obszar 3MU – obszar mieszkaniowy wschód w Rzgowie

Obszar położony jest w strefie mieszkaniowo - usługowej. Dominuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i w znacznie mniejszym stopniu zagrodowa. Sporadycznie pojawia się również zabudowa wielorodzinna. Ze względu na położenie w sąsiedztwie centrum Rzgowa (wśród zabudowy mieszkaniowej) w terenach nie powinien pojawiać się funkcje uciążliwe, zwłaszcza produkcyjne. Proponuje się rozwijać głównie funkcję mieszkaniową jednorodziną.

USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ustalenie	opis	obszar/teren
Funkcja podstawowa obszaru	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	
Tereny w obszarze o	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi w tym usługi publiczne	MN

funkcji podstawowej	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa, (realizowane na równorzędnych zasadach do ustalenia w planie miejscowym)	MU
	Zabudowa usługowa w zakresie usług sportu i rekreacji	US
	Zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne	U
Tereny w obszarze o innej funkcji	Teren wydobywania surowców naturalnych - teren górniczy (zawieszony), po zakończeniu wydobywania i rekultywacji zalecane wykorzystanie terenu na cele sportowo-rekreacyjne,	PG
	rolnicza, w tym zabudowa zagrodowa,	R
zakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji hipermarketów,</li> <li>• lokalizacji funkcji produkcyjnej, baz i składów,</li> <li>• lokalizacji budynków mieszkalnych o wysokości powyżej 12 m, oprócz dominant wysokościowych,</li> <li>• lokalizacja budynków usługowych w terenach US o wysokości powyżej 16m, oprócz dominant wysokościowych lub niezbędnych rozwiązań architektonicznych w obiektach sportowych,</li> <li>• lokalizacja zabudowy w strefach ograniczonego użytkowania od linii wysokiego napięcia i wodociągu chyba, że przepisy odrębne ustanawiają odstępstwa.</li> </ul>	cały obszar
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.</li> </ul>	tereny MN
nakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zachowania rezerwy terenu pod budowę projektowanej drogi zbiorczej łączącej centrum Rzgowa z trasą „Górna” w Łodzi</li> <li>• ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,</li> <li>• lokalizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych w sposób pozwalający na zachowania drożności istniejącej sieci drenażowej na terenach sąsiednich,</li> <li>• granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zostanie uszczegółowiona na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy, inwestycji celu publicznego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,</li> <li>• zagospodarowania terenów w granicach obszaru zagrożenia powodziowego - powódź raz na 10, 100 i 500 lat zgodnie z prawem wodnym.</li> </ul>	cały obszar
postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ochrona przedwojennego układu wiejskiego (ul. Polna, ul. Południowa),</li> <li>• ochrona przed chaotycznym zagospodarowywaniem wnętrza urbanistycznych ulic (powierzchnia i przestrzeń wnętrza, elewacje i ogrodzenia nieruchomości),</li> <li>• uporządkowanie zieleni przydrożnej,</li> <li>• wyznaczenie i urządzenie terenów rekreacyjnych oraz parkingów,</li> <li>• uporządkowanie struktury zespołu, usunięcie elementów zakłócających oraz atrakcyjne zagospodarowanie poszczególnych terenów,</li> <li>• lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenie MU jako wolnostojącej,</li> <li>• lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w terenie MN jako wolnostojącej, bliźniaczej, rezydencjonalnej i wielorodzinnej,</li> <li>• nasycenie terenu zielenią urządzoną,</li> <li>• wprowadzenie ścieżek rowerowych i powiązanie ich z systemem zieleni.</li> </ul>	cały obszar



<ul style="list-style-type: none"> <li>• atrakcyjne zagospodarowanie na funkcje wypoczynkowo -sportowe, w tym urządzenie ścieżek spacerowych, tras rowerowych z zielenią i innych obiektów sportowo-rekreacyjnych, dostosowanie do organizacji imprez masowych.</li> </ul>	tereny US
<ul style="list-style-type: none"> <li>• zalecane powiązanie funkcjonalne terenu U z terenami US</li> </ul>	Tereny U

#### Obszar 4U – obszar usługowy północno-wschodni w Rzgowie

Obszar położony jest w strefie aktywności gospodarczej, w której dominują funkcje usługowe ale również produkcyjna. Jest to teren w dużej mierze zainwestowany zabudową usługową i w mniejszej części zabudową mieszkaniową, zlokalizowane są tu również zakłady produkcyjne. Ogólnie dla całego obszaru proponuje się rozwój funkcji usługowej z możliwością lokalizacji produkcji nie kolidującej z zabudową mieszkaniową, którą się zachowuje z zaleceniem ograniczania dalszego jej rozwoju. Na terenie występują obecnie różnorodne funkcje, w tym: małe zakłady usługowe, typu: zakłady fryzjerskie, stolarskie oraz większe zakłady produkcyjne i duże obiekty usługowo-handlowe. W tym obszarze zlokalizowany jest nieczynny, zabytkowy cmentarz.

USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ustalenie	opis	obszar/teren
funkcja podstawowa obszaru	<b>Zabudowa usługowa i usługowo-produkcyjna</b>	
Tereny w obszarze o funkcji podstawowej	Zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne, dopuszczenie magazynów	U
	Zabudowa usługowa, produkcyjna i magazynowa - zabudowa usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> (tylko w terenie wskazanym na rysunku)	UP
	Zabudowa usługowa zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej bez wskazywania dalszego jej rozwoju	UM
	Zabudowa usługowa w zakresie usług publicznych tj. administracji, zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji itp.	Up
Tereny w obszarze o innej funkcji	cmentarz (nieczynny)	ZCz
zakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji hipermarketów (z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem UP zlokalizowanego pomiędzy ulicami Rudzką i Łódzką),</li> <li>• lokalizacji budynków mieszkalnych o wysokości powyżej 12 m,</li> <li>• lokalizacja budynków produkcyjnych i usługowych o wysokości powyżej 15 m (z wyłączeniem obiektów wieżowych i części budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji),</li> <li>• lokalizacji zabudowy w strefach ograniczonego użytkowania od linii wysokiego napięcia i gazociągu, chyba, że przepisy odrębne ustanawiają odstępstwa.</li> </ul>	cały obszar
nakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji zabudowy usługowej na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających do drogi krajowej nr 91,</li> <li>• ochrona konserwatorska zabytkowego nieczynnego cmentarza</li> <li>• ograniczenie uciążliwości dla środowiska od układów komunikacyjnych i zakładów produkcyjnych,</li> </ul>	cały obszar
postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ograniczenie dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wprowadzenie zieleni izolacyjnej dla zabudowy jednorodzinnej od zakładów,</li> <li>• ochrona przed chaotycznym zagospodarowywaniem wnętrza urbanistycznych ulic (powierzchnia i przestrzeń wnętrza, elewacje i ogrodzenia nieruchomości),</li> <li>• uporządkowanie struktury zespołu, usunięcie elementów zakłócających oraz atrakcyjne zagospodarowanie poszczególnych terenów, objęcie zabudowy działaniami rehabilitacji,</li> <li>• wykształcenie ośrodka usługowego dla mieszkańców,</li> <li>• lokalizacja usług związanych z obsługą podróżnych i stacji obsługi samochodów,</li> <li>• wprowadzenie ścieżek rowerowych i powiązanie ich z systemem zieleni.</li> </ul>	cały obszar
--	--	-------------

#### Obszar 5U – obszar usługowy po lewej stronie ulicy Katowickiej (Rzgów- Stara Gadka)

Obszar położony jest w strefie aktywności gospodarczej, w której dominują funkcje usługowe i usługowo-produkcyjne. Jest bardzo zróżnicowany pod względem zagospodarowania. Zlokalizowane są tu obiekty o różnych funkcjach (przemysłowe, usługowe, mieszkalne), o różnym standardzie i stanie technicznym. Ponieważ ulica Katowicka stała się znaczną barierą przestrzenną, obszar ten jest oddzielony od stref sąsiednich. Powinno się dążyć do spójnego zagospodarowania obszaru i połączenia go z pozostałą częścią miasta ciągami komunikacyjnymi, podkreślonymi szpalerami drzew.

USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ustalenie	Opis	obszar/teren
funkcja podstawowa obszaru	<b>Zabudowa usługowa i usługowo-produkcyjna</b>	
Tereny w obszarze o funkcji podstawowej	Zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne, dopuszczenie magazynów	U
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa, (realizowane na równorzędnych zasadach do ustalenia w planie miejscowym)	MU
	Zabudowa usługowa, produkcyjna i magazynowa, - zabudowa usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> (tylko w terenie wskazanym na rysunku)	UP
Tereny w obszarze o innej funkcji	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z usługami towarzyszącymi, w tym usługi publiczne	MW
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi w tym usługi publiczne	MN
	Cmentarz czynny	ZC
	Cmentarz nieczynny	ZCz
zakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji budynków mieszkalnych wysokości powyżej 12 m,</li> <li>• lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w terenie MU (z dostępem od ul. Nasiennej) na działkach (nieruchomościach) o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>,</li> <li>• lokalizacja funkcji produkcyjnych, baz i składów oraz innych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego</li> <li>• lokalizacja zabudowy usługowej i produkcyjnej wyższej niż 15 m,</li> <li>• lokalizacja zabudowy w strefach ograniczonego użytkowania od linii</li> </ul>	cały obszar



	wysokiego napięcia chyba, że przepisy odrębne ustanawiają odstępstwa	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji budynków mieszkaniowych i innych funkcji wynikających z przepisów odrębnych w odległości do 50 m od granicy czynnego cmentarza.</li> </ul>	
nakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ograniczenie uciążliwości dla środowiska od układów komunikacyjnych i zakładów produkcyjnych lub usługowych</li> <li>• lokalizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych w sposób pozwalający na zachowania drożności istniejącej sieci drenażowej na terenach sąsiednich</li> <li>• ochrona konserwatorska zabytkowego nieczynnego cmentarza</li> </ul>	cały obszar
postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rozwiązanie problemu braku miejsc parkingowych,</li> <li>• zachowanie, bez możliwości powiększania terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej,</li> <li>• wprowadzenie zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości ok. 10 m przy istniejących terenach mieszkaniowych od strony terenów usługowo – produkcyjnych.</li> </ul>	cały obszar

**Obszar 6UP – obszar południowy usługowo - produkcyjny w rejonie ulic: Tuszyńska, Literacka**

Obszar położony jest w strefie aktywności gospodarczej, obecnie, o dominującej funkcji usługowej, docelowo przewiduje się dominację funkcji usługowo-produkcyjnej.

Obszar jest bardzo zróżnicowany pod względem zagospodarowania. Zlokalizowane są tu obiekty o różnych funkcjach (usługowej, mieszkalnej a także w mniejszym zakresie produkcyjnej), o różnym standardzie i stanie technicznym. W zakresie usług dominuje funkcja handlowa - istniejące obiekty hal handlowo - targowych.

Obszar ma bardzo korzystne położenie w stosunku do węzła „Rzgów”, pozwalającego w szybki i bezkolizyjny sposób dostać się na trasę ekspresową S-8 oraz autostradę A-1, oraz bardzo dobre warunki i możliwości dalszej rozbudowy istniejącej sieci infrastruktury technicznej.

Z tych względów jest to obszar preferowany dla rozwoju funkcji usługowo-produkcyjno- magazynowych, w tym handlu i sukcesywnego wycofywania się z istniejącej na tym terenie funkcji mieszkaniowej.

Ponieważ ulica Tuszyńska stała się ulicą reprezentacyjną miasta, powinno się dążyć do spójnego zagospodarowania obszaru i połączenia go z pozostałą częścią miasta ciągami pieszymi podkreślonymi szpalerami drzew.

USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ustalenie	opis	obszar/teren
Funkcja podstawowa obszaru	Zabudowa usługowo-produkcyjna	
Tereny w obszarze o funkcji podstawowej	Zabudowa usługowa, produkcyjna i magazynowa,	UP
	Zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa - głównie zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej bez wskazywania dalszego jej rozwoju	UM
Tereny w obszarze o innej funkcji	Zabudowa usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> (tylko w terenach UP wskazanych na rysunku)	UP (z gwiazdką)
zakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji budynków mieszkalnych o wysokości powyżej 13 m,</li> <li>• lokalizacji budynków usługowych i produkcyjnych o wysokości powyżej 20 m,</li> <li>• lokalizacji siłowni wiatrowych i biogazowi.</li> </ul>	cały obszar

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego</li> </ul>	na terenach UM
nakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zachowania rezerwy terenu pod budowę projektowanej drogi, łączącej centrum Rzgowa z trasą „Górna” w Łodzi (fragment obwodnicy aglomeracyjnej)</li> <li>• lokalizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych w sposób pozwalający na zachowania drożności istniejącej sieci drenażowej na terenach sąsiednich,</li> <li>• opracowania nowego planu miejscowego w granicach określonych w studium.</li> </ul>	cały obszar
postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ukształtowanie reprezentacyjnych elewacji i wejść od nowoprojektowanej drogi - przedłużenie ul. Rzemieślniczej i od ulicy Tuszyńskiej,</li> <li>• lokalizacja usług związanych z obsługą podróżnych (handel, gastronomia, turystyka),</li> <li>• likwidacja parterowej zabudowy o charakterze pawilonowym,</li> <li>• zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych,</li> <li>• przekształcanie ulicy Tuszyńskiej w reprezentacyjną aleję handlową,</li> <li>• wprowadzenie ścieżek rowerowych i powiązanie ich z systemem zieleni,</li> <li>• wprowadzanie zieleni urządzonej (skwery, szpalery).</li> </ul>	cały obszar

**Obszar 7UP– obszar zachodni usługowo - produkcyjny w Rzgowie w rejonie ulic: Krasieckiego, Guzewska**

Obszar położony jest w strefie aktywności gospodarczej. Obszar ma bardzo dogodne warunki do rozwijania funkcji usługowych i przemysłowych. Studium przewiduje zainwestowanie głównie w formie zabudowy przemysłowo – usługowej oraz dopuszcza adaptację i uzupełnienia przestrzenne w formie zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Studium dopuszcza możliwość adaptacji i uzupełnień przestrzennych istniejącej zabudowy mieszkaniowej, preferuje jednak wariant, w którym dynamicznie rozwija się funkcja usługowa natomiast mieszkaniowa w pierwszym etapie jest zachowywana a następnie wypierana przez funkcje usługowe.

Ze względu na położenie po zachodniej stronie miasta i dominujące kierunki wiatrów nie należy tu lokalizować obiektów uciążliwych dla środowiska pod względem odorowym. Teren w całości jest objęty prawem miejscowym<sup>82</sup>.

USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ustalenie	opis	obszar/teren
Funkcja podstawowa obszaru	<b>Zabudowa usługowo-produkcyjna</b>	
Tereny w obszarze o funkcji podstawowej	Zabudowa usługowa, produkcyjna i magazynowa,	UP
	Zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne, dopuszczenie magazynów	U
	Zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa - głównie zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej bez wskazywania dalszego jej rozwoju	UM
Tereny w obszarze o innej funkcji	Zabudowa usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> (tylko w terenach UP wskazanych na rysunku)	UP (z gwiazdką)

<sup>82</sup> Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rzgów, Guzew, Babich, uchwała Nr XIX/161/2004 z dn. 01.04.2004 Rady Gminy Rzgów Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 158, poz. 1454 z dnia 09.06.2004 r.



	Tereny, w których dopuszcza się możliwość lokalizacji farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100kW (tylko w terenie UP wskazanym na rysunku)	teren UP (oznaczony graficznie)
	Tereny Lasów	ZL
zakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji zabudowy w strefach ograniczonego użytkowania od sieci gazu wysokiego ciśnienia,</li> <li>• lokalizacji siłowni wiatrowych i biogazowi.</li> </ul>	cały obszar
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego</li> </ul>	teren UM
nakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wizualnego buforowania zapleczy technicznych budynków od strony ulicy Katowickiej - drogi krajowej Nr 91 oraz nowoprojektowanej drogi,</li> <li>• lokalizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych w sposób pozwalający na zachowania drożności istniejącej sieci drenażowej na terenach sąsiednich,</li> <li>• zachowania pasa terenu o szerokości minimum po 5 m na każdą stronę od cieku wodnego lub rowu melioracyjnego (wskazanych graficznie na rysunkach) wolnego od zabudowy,</li> <li>• wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o średniej szerokości minimum 10 m dla terenów mieszkaniowych od funkcji uciążliwych,</li> <li>• sukcesywnego ograniczanie uciążliwości dla środowiska,</li> <li>• zgłoszenia do Dowództwa Sił Powietrznych, wszystkich obiektów o wysokości powyżej 50 m n.p.t., przed wydaniem pozwolenia na budowę, , w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów,</li> <li>• lokalizacji strategicznych lokalnych parkingów ogólnodostępnych o charakterze publicznym, uwzględniająca intensywność zagospodarowania i użytkowania terenów</li> </ul>	cały obszar
postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wprowadzanie pasa izolacyjnego pomiędzy terenami zabudowy o funkcji mieszkaniowej a terenami przeznaczonymi pod funkcje uciążliwe w postaci zabudowy usługowej lub pasa zieleni izolacyjnej o średniej szerokości minimum 10 m,</li> <li>• ochrona przed chaotycznym zagospodarowywaniem wnętrza urbanistycznych ulic (powierzchnia i przestrzeń wnętrza, elewacje i ogrodzenia nieruchomości),</li> </ul>	cały obszar
wysokości zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacja budynków o wysokości nie większej niż 20 m</li> </ul>	teren U tereny UP
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacja budynków o wysokości nie większej niż 13 m</li> </ul>	teren UM
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nie wprowadza się ograniczeń wysokościowych dla obiektów stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.</li> </ul>	cały obszar

#### Obszar 8AG – obszar aktywności gospodarczej w Rzgowie

Obszar położony jest w strefie aktywności gospodarczej. Obszar ma bardzo dogodne warunki do rozwijania funkcji usługowych i produkcyjnej. Istniejące skrzyżowanie na drodze krajowej nr 1 - ul. Katowickiej (w rejonie zakładu KERAKOLL) umożliwia wylot w kierunku Łodzi lub Katowic oraz wjazd na trasę ekspresową S-8 i autostradę A-1, niestety jego przepustowość jest bardzo ograniczona. Bezpośrednie sąsiedztwo tras ruchu szybkiego umożliwia bardzo sprawne przemieszczanie się w każdym kierunku na terenie naszego kraju oraz

poza jego granice. Drugim wjazdem umożliwiającym obsługę zarówno obszaru 8AG jak i obszaru 7UP jest skrzyżowanie projektowanej drogi zbiorczej w ciągu ulic Dąbrowskiego-Rzemieślniczej (fragment obwodnicy aglomeracyjnej) z ul. Katowicką. Ze względu na uciążliwość komunikacji przyszłe zainwestowanie powinno rozwijać się w kierunku usługowo-produkcyjnym/przemysłowym. W tej części strefy Studium ustala zainwestowanie o większej intensywności zabudowy produkcyjno – usługowej, z dopuszczeniem realizacji obiektów wystawienniczych i targowych oraz obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>. Studium dopuszcza możliwość zachowania istniejącej (bardzo nielicznej) zabudowy mieszkaniowej, natomiast nie przewiduje dalszego utrwalania tej funkcji w obecnym kształcie. Docelowy rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej przewiduje się w południowej części strefy. Funkcja mieszkaniowa powinna być buforowana od funkcji usługowo – produkcyjnych projektowanymi strefami zieleni izolacyjnej lub strefą usług nieuciążliwych. W ramach strefy aktywności gospodarczej Studium dopuszcza powierzchniowe strefy dominant wysokościowych. Ich wyznaczenie ma na celu wysokościowe zaakcentowanie docelowego skrzyżowania ulicy Katowickiej – drogi krajowej Nr 91 z projektowaną drogą zbiorczą w ciągu ulic Dąbrowskiego-Rzemieślniczej. Ze względu na szczególny charakter terenu aktywności gospodarczej, Studium dopuszcza realizację dominanty przestrzennej w formie obiektu lub zespołu obiektów o charakterze wysokościowym. Ze względu na położenie po zachodniej stronie miasta i dominujące kierunki wiatrów nie należy tu lokalizować obiektów uciążliwych dla środowiska pod względem odorowym. Teren w całości jest objęty prawem miejscowym<sup>83</sup>.

USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ustalenie	opis	obszar/teren
Funkcja podstawowa obszaru	<b>Zabudowa usługowo-produkcyjna</b>	
Tereny w obszarze o funkcji podstawowej	Funkcja podstawowa: Tereny aktywności gospodarczej z przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjną, bazy, składy i magazyny, obiekty usług komercyjnych z obiektami towarzyszącymi, zabudowa i obiekty wystawiennicze i targowe, parkingi, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m <sup>2</sup> (tylko w terenach wskazanych na rysunku - oznaczonych gwiazdką)	AG
	Funkcja symbiotyczna: zabudowa mieszkaniowa, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych	
	Zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne, dopuszczenie magazynów	U
	Zabudowa usługowa, produkcyjna i magazynowa	UP
Tereny w obszarze o innej funkcji	urządzenia elektroenergetyczne - RPZ	E
Strefy dominant	• strefa „bramy wjazdowej miasta”	teren AG,

<sup>83</sup> Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rzgów, Guzów, Babich, uchwała Nr XIX/161/2004 z dn. 01.04.2004 Rady Gminy Rzgów Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 158, poz. 1454 z dnia 09.06.2004 r. oraz Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rzgów (teren położony między ulicami Żeromskiego, trasą nr 1, drogą do wsi Babich, granicą administracyjną sołectwa Rzgów i wsi Guzów, uchwała XII/80/99 z dn. 14.10.1999 r. Rady Gminy Rzgów Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 128, poz. 1375 z dnia 10.11.1999 r., Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części m. Rzgowa, rejon ulic: Dąbrowskiego, Kusocińskiego, Krasickiego (Uchwała Nr XLVII/346/2009 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 14.10.2009), Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa, rejon ulic: Katowickiej, Żeromskiego i Kusocińskiego (Uchwała Nr IV/24/2011 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 02.02.2011 r.)



wysokościowych <sup>84</sup>		zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku studium
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• strefa wizualnej dominacji przestrzennej</li> </ul>	teren AG, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku studium
zakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• utrwalania istniejącej zabudowy mieszkaniowej na obrzeżach obszaru</li> </ul>	cały obszar
nakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wizualnego buforowania zapleczy technicznych budynków od strony ulicy Katowickiej - drogi krajowej Nr 91 oraz nowoprojektowanej drogi wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o średniej szerokości minimum 10 m dla terenów mieszkaniowych od funkcji uciążliwych,</li> <li>• lokalizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych w sposób pozwalający na zachowania drożności istniejącej sieci drenażowej na terenach sąsiednich,</li> <li>• zachowania rezerwy terenu pod budowę projektowanej drogi łączącej centrum Rzgowa z trasą „Górna” w Łodzi (fragment obwodnicy aglomeracyjnej)</li> <li>• sukcesywnego ograniczanie uciążliwości dla środowiska,</li> <li>• zgłoszenia do Dowództwa Sił Powietrznych, wszystkich obiektów o wysokości powyżej 50 m n.p.t., przed wydaniem pozwolenia na budowę, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów,</li> <li>• lokalizacji strategicznych lokalnych parkingów ogólnodostępnych o charakterze publicznym, uwzględniająca intensywność zagospodarowania i użytkowania terenów.</li> </ul>	cały obszar
postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wprowadzanie pasa izolacyjnego pomiędzy terenami zabudowy o funkcji mieszkaniowej a terenami przeznaczonymi pod funkcje uciążliwe w postaci zabudowy usługowej lub pasa zieleni izolacyjnej o średniej szerokości minimum 10 m,</li> <li>• ochrona przed chaotycznym zagospodarowywaniem wnętrza urbanistycznych ulic (powierzchnia i przestrzeń wnętrza, elewacje i ogrodzenia nieruchomości),</li> <li>• lokalizacja giełdy rolnej,</li> <li>• zachowanie ujęcia wody i hydroforni,</li> <li>• w przypadku lokalizacji wysokościowej dominanty przestrzennej w formie obiektu lub zespołu obiektów maksymalna wysokość 80 m,</li> <li>• możliwość lokalizacji lądowiska dla potrzeb lokalnych,</li> <li>• realizacja parkingów podziemnych.</li> </ul>	cały obszar
wysokości	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacja zabudowy o wysokości nie większej niż 24 m n.p.t., z</li> </ul>	

<sup>84</sup> Ustalenia parametrów wysokościowych i wskaźników zostały zawarte w dalszej części opracowania

	dopuszczeniem możliwości zwiększenia maksymalnej wysokości do 35 m, w przypadku lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej i pylonów reklamowych.	teren AG
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacja zabudowy usługowej w strefie „bramy wjazdowej miasta” o wysokości nie większej niż 80 m n.p.t,</li> <li>• lokalizacja zabudowy produkcyjnej, baz, składów, magazynów w strefie „bramy wjazdowej miasta” o wysokości nie większej niż 24 m n.p.t</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacja zabudowy usługowej w strefie wizualnej dominacji przestrzennej o wysokości nie większej niż 50 m n.p.t,</li> <li>• lokalizacja zabudowy produkcyjnej, baz, składów, magazynów w strefie „bramy wjazdowej miasta” o wysokości nie większej niż 24 m n.p.t</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacja zabudowy produkcyjnej, baz, składów, magazynów o wysokości nie większej niż 20 m n.p.t</li> </ul>	teren UP
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nie wprowadza się ograniczeń wysokościowych dla obiektów stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.</li> </ul>	cały obszar

#### Obszar 9MN – obszar mieszkaniowy w Rzgowie przy ulicy Łódzkiej (Osiedle)

Obszar położony jest w strefie mieszkaniowej o charakterze miejskim. Jest to teren w przeważającej mierze zainwestowany pod budownictwo mieszkaniowe i w mniejszym stopniu, usługi. Ogólnie dla całego obszaru proponuje się utrzymać istniejący kierunek rozwoju. Na terenie występują różnorodne funkcje, w tym: OSP, budynki inwentarskie, budynki produkcyjne oraz usługi handlu. Dla nowo uruchamianych terenów pod zabudowę mieszkaniową niezbędne będzie wykonanie planów miejscowych.

USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ustalenie	opis	obszar
Funkcja podstawowa obszaru	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi	
Tereny w obszarze o funkcji podstawowej	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi w tym usługi publiczne	MN
	Zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,	U
	Zabudowa usługowa w zakresie usług publicznych tj. administracji, zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji itp.	Up
Tereny w obszarze o innej funkcji	Zabudowa usługowa, produkcyjna i magazynowa	UP
	Tereny rolnicze, w tym zabudowa zagrodowa	R
	Tereny rolne przeznaczone do dolesień	DZL
	Cmentarz	ZC
	Urządzenia gazownicze – stacja redukcyjna gazu	G
zakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji hipermarketów,</li> <li>• lokalizacji budynków o wysokości powyżej 12 m,</li> <li>• lokalizacji zabudowy w strefach ograniczonego użytkowania od linii wysokiego napięcia i gazociągu wysokiego ciśnienia, chyba, że przepisy odrębne ustanawiają odstępstwa.</li> <li>• lokalizacji budynków mieszkalnych i innych funkcji wynikających z przepisów odrębnych w odległości do 50 m od granicy czynnego cmentarza,</li> </ul>	cały obszar



nakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych i czynnego cmentarza,</li> <li>lokalizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych w sposób pozwalający na zachowania drożności istniejącej sieci drenażowej na terenach sąsiednich,</li> <li>wykonanie planów miejscowych dla nowo uruchamianych terenów pod zabudowę,</li> <li>granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zostanie uszczegółowiona na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy, inwestycji celu publicznego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,</li> <li>zagospodarowania terenów w granicach obszaru zagrożenia powodziowego - powódź raz na 10, 100 i 500 lat zgodnie z prawem wodnym.</li> </ul>	cały obszar
postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>ukształtowanie reprezentacyjnych elewacji i wejść od strony ulicy Łódzkiej,</li> <li>zachowanie z możliwością rozbudowy OSP.</li> </ul>	cały obszar

#### Obszar 10MN – obszar mieszkaniowy wschód w Starowej Górze

Obszar położony jest w strefie mieszkaniowej o charakterze miejskim. Jest to teren w dużej mierze zainwestowany pod budownictwo mieszkaniowe, zagrodowe i usługi towarzyszące oraz zieleni. Ogólnie dla całego obszaru proponuje się utrzymać kierunek rozwoju o podstawowej funkcji mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi. Na terenie występują różnorodne funkcje, w tym: usługi sportu, dom świetlicowy, boiska, OSP i liczne usługi handlu i rzemiosła.

Teren w dużej części objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.<sup>85</sup>

USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ustalenie	opis	obszar/teren
Funkcja podstawowa obszaru	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi	
Tereny w obszarze o funkcji podstawowej	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi w tym usługi publiczne	MN
	Zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,	U
	Zabudowa usługowa w zakresie usług publicznych tj. administracji, zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji itp.	Up
Tereny w obszarze o innej funkcji	Tereny rolnicze, w tym zabudowa zagrodowa,	R
	Tereny lasów	ZL
zakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>lokalizacji hipermarketów,</li> <li>lokalizacji funkcji produkcyjnych, baz i składów,</li> <li>lokalizacji budynków o wysokości powyżej 12 m, oprócz dominant wysokościowych,</li> <li>lokalizacji zabudowy w strefach ograniczonego użytkowania od linii wysokiego napięcia i gazociągów wysokiego ciśnienia, chyba, że przepisy odrębne ustanawiają odstępstwa.</li> </ul>	cały obszar

<sup>85</sup> Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XVIII/138/2000 z dn. 26.06.2000 r. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 107, poz. 588 z dnia 22.08.2000; uchwała Nr XXXVIII/315/2002 z dnia 11.06.2002, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 163, poz. 2388 z dnia 12.07.2002 r.; uchwała Nr XXVII/237/2004 z dn. 16.12.2004 r., Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 56, poz. 576 z dnia 26.02.2005 r.; uchwała Nr XLVII/353/2006 z dn. 29.06.2006 r. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 299, poz. 2319 z dnia 23.08.2006 r.)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacja stacji benzynowych i myjni samochodowych,</li> </ul>	
nakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zachowania rezerwy terenu pod budowę projektowanej drogi łączącej centrum Rzgowa z trasą „Górna” w Łodzi (fragment obwodnicy aglomeracyjnej),</li> <li>• lokalizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych w sposób pozwalający na zachowania drożności istniejącej sieci drenażowej na terenach sąsiednich,</li> <li>• zachowania pasa terenu o szerokości minimum po 5 m na każdą stronę od cieków wodnych lub rowów melioracyjnych (wskazanych graficznie na rysunkach) wolnego od zabudowy,</li> <li>• wykonania planów miejscowych dla nowo uruchamianych terenów pod zabudowę,</li> <li>• uwzględnienia przy lokalizowaniu nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej uciążliwości wschodniej obwodnicy, w tym lokalizacja ekranów akustycznych, zieleni izolacyjnej, itp.</li> </ul>	cały obszar
postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ochrona przed chaotycznym zagospodarowywaniem wnętrza urbanistycznych ulic (powierzchnia i przestrzeń wnętrza, elewacje i ogrodzenia nieruchomości).</li> </ul>	cały obszar

#### Obszar 11MN – obszar mieszkaniowy Starowa Góra - zachód i Stara Gadka

Obszar położony jest w strefie mieszkaniowej o charakterze miejskim. Jest to teren w dużej mierze zainwestowany pod budownictwo mieszkaniowe i usługi towarzyszące oraz zieleni. Ogólnie dla całego obszaru proponuje się utrzymać istniejący kierunek rozwoju. Na terenie występują różnorodne funkcje, w tym: funkcje przemysłowe, usługi obsługi komunikacji (stacja benzynowa), usługi obsługi podróży, usługi sportu obejmujące boisko i liczne usługi handlu. Na terenie występują również dwa duże cmentarze. Jeden czynny i drugi nie czynny (cmentarz wojenny z 1918 r.). Teren w całości pokryty planami.<sup>86</sup>

USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ustalenie	opis	obszar/teren
Funkcja podstawowa obszaru	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi	
Tereny w obszarze o funkcji podstawowej	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi w tym usługi publiczne	MN
	Zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,	U
	Zabudowa usługowa w zakresie usług publicznych tj. administracji, zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji itp.	Up
	Zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi w tym usługi publiczne	RMn
zakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji hipermarketów</li> <li>• lokalizacji budynków o wysokości powyżej 12 m, oprócz dominant,</li> <li>• lokalizacji zabudowy w strefach ograniczonego użytkowania od linii wysokiego napięcia i wodociągu chyba, że przepisy odrębne ustanawiają odstępstwa.</li> <li>• lokalizacja nowych stacji benzynowych i myjni samochodowych.</li> </ul>	cały obszar
nakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych w sposób pozwalający na zachowania drożności istniejącej sieci drenażowej na terenach sąsiednich,</li> </ul>	cały obszar

<sup>86</sup> Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XXIX/240/2001 z dn. 24.10.2001 r. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 2407, poz. 3684 z dnia 22.11.2001 r.; uchwała Nr XIX/160/2004 z dn. 01.04.2004 r. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 137, poz. 1266 z dnia 21.05.2004 r.)



postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>ochrona przed chaotycznym zagospodarowywaniem wnętrza urbanistycznych ulic (powierzchnia i przestrzeń wnętrza, elewacje i ogrodzenia nieruchomości),</li> <li>wzdłuż tras komunikacyjnych lokalizacja usług związanych z obsługą podróży.</li> </ul>	cały obszar
-----------	---	-------------

#### Obszar 12RMn – obszar Stara Gadka

Obszar położony jest w strefie mieszkaniowej o charakterze wiejskim. Znajduje się on na skraju gminy, przy granicy z gminą Ksawerów, za terenami rzeki Ner, przez co wydaje się być odcięty od reszty terenów. Dominuje tam zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowa zagrodowo - ogrodnicza wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych i taki kierunek rozwoju proponuje się utrzymać. Wewnątrz obszaru dominują użytki rolne, proponuje się utrzymanie dotychczasowej funkcji.

USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ustalenie	opis	obszar/teren
Funkcja podstawowa obszaru	Zabudowa mieszkaniowa z usługami towarzyszącymi i zabudowa zagrodowa wraz z terenami rolniczymi	
Tereny w obszarze o funkcji podstawowej	Zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi w tym usługi publiczne	RMn
	Zabudowa usługowa w zakresie usług publicznych tj. administracji, zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji itp.	Up
	Tereny rolnicze, w tym zabudowa zagrodowa,	R
zakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>lokalizacji hipermarketów,</li> <li>lokalizacji funkcji produkcyjnej, baz i składów</li> <li>lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,</li> <li>lokalizacja budynków o wysokości powyżej 12 m, oprócz dominant i silosów,</li> <li>lokalizacji zabudowy w strefach ograniczonego użytkowania od linii wysokiego napięcia, chyba że przepisy odrębne ustanawiają odstępstwa,</li> <li>lokalizacji stacji benzynowych i myjni samochodowych,</li> <li>eksploatacji złóż surowców naturalnych.</li> </ul>	cały obszar
nakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>realizacji uzbrojenia terenu w podstawowe media (woda, kanalizacja, energia elektryczna) przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych,</li> <li>ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznych.</li> </ul>	cały obszar
postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>zachowanie istniejących obiektów produkcji ogrodniczej,</li> <li>dolesienie gruntów klas V i VI.</li> </ul>	cały obszar

#### Obszar 13RMn – obszar Gospodarz– Czyżeminek – Babichy

Obszar położony jest w strefie mieszkaniowej o charakterze wiejskim. Znajduje się tu zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa, usługowa, jak i inne. Są również tereny, na których prowadzona jest działalność produkcyjna. Terenami, gdzie występuje bardzo różnorodna mozaika funkcji istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu są ciągi zabudowy po obu stronach drogi krajowej nr 71 Pabianice-Rzgów (UM). W całym obszarze dominującym sposobem wykorzystania terenów i ich funkcją są użytki rolne. Na całym obszarze nie przewiduje się zabudowy wielorodzinnej i proponuje się dalej rozwijać budownictwo jednorodzinne wraz z towarzyszącymi usługami. Znajdują się też w tym obszarze tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) i tereny ogrodów działkowych.

USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ustalenie	opis	obszar

Funkcja podstawowa obszaru	<b>Zabudowa mieszkaniowa z usługami towarzyszącymi i zabudowa zagrodowa wraz z terenami rolniczymi</b>	
Tereny w obszarze o funkcji podstawowej	Zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi w tym usługi publiczne	RMn
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi w tym usługi publiczne	MN
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa, (realizowane na równorzędnych zasadach do ustalenia w planie miejscowym)	MU
	Zabudowa usługowa w zakresie usług publicznych tj. administracji, zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji itp.	Up
	Zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,	U
	Zabudowa produkcji rolniczej	RP
	Tereny rolnicze, w tym zabudowa zagrodowa,	R
	Tereny rolnicze wskazane do dolesień	DZL
	Tereny lasów	ZL
Tereny w obszarze o innej funkcji	Zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa)	ML
	Zabudowa usług turystyki, zdrowia, sportu i rekreacji i agroturystyki	Ut
	Zabudowa produkcyjna, bazy, składy	P
	Tereny infrastruktury technicznej, stacja wodociągowa i ujęcia wody	WZ
	Ogrody działkowe	ZD
	Wody powierzchniowe	W
	Cmentarz nieczynny	ZCz
zakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji hipermarketów,</li> <li>• lokalizacji budynków o wysokości powyżej 12 m, oprócz dominant wysokościowych i silosów,</li> <li>• lokalizacji zabudowy w strefach ograniczonego użytkowania od gazociągów wysokiego ciśnienia, chyba że przepisy odrębne ustanawiają odstępstwa,</li> <li>• eksploatacji złóż surowców naturalnych.</li> </ul>	cały obszar
nakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych w sposób pozwalający na zachowanie drożności istniejącej sieci drenażowej na terenach sąsiednich,</li> <li>• zachowania pasa terenu o szerokości minimum po 5 m na każdą stronę od cieku wodnego lub rowu melioracyjnego (wskazanych graficznie na rysunkach) wolnego od zabudowy,</li> <li>• lokalizacji obiektów budowlanych, na działkach przylegających do lasów, minimum 20 m od granicy lasu,</li> <li>• ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych i zabytkowego cmentarza w Czyżyminku.</li> <li>• zachowania rezerwy terenu pod budowę obwodnicy aglomeracyjnej.</li> </ul>	cały obszar
postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>• w południowej części obszaru występują tereny o bardzo niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych (pokazane graficznie na rysunkach studium), przed podjęciem decyzji</li> </ul>	cały obszar



	<p>o lokalizacji zabudowy postuluje się wykonanie badań podłoża, i przeanalizowanie zasadności wejścia w taki teren z zabudową.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• adaptacja z możliwością rozbudowy OSP,</li> <li>• adaptacja i rozbudowa ujęcia wody, hydroforni,</li> <li>• adaptacja usług oświaty i kultury (świetlica wiejska).</li> </ul>	
--	--	--

#### Obszar 14RMn – obszar Prawda

Obszar położony jest w strefie mieszkaniowej o charakterze wiejskim. Znajduje się tu zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i zagrodowa. Na całym obszarze nie przewiduje się zabudowy wielorodzinnej i proponuje się dalej rozwijać budownictwo jednorodzinne wraz z towarzyszącymi usługami. Znajdują się też w tym obszarze tereny zabudowy letniskowej, które nadal mają szansę rozwoju oraz ogródki działkowe, dla których przewiduje się zachowanie na obecnie zajmowanych terenach. W obszarze przewiduje się dolesienia. Istnieje również duży zakład produkcyjny. Wszystkie te funkcje nie stwarzają konfliktów przestrzennych, są dobrze izolowane urbanistycznie.

USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ustalenie	opis	obszar
Funkcja podstawowa obszaru	<b>Zabudowa mieszkaniowa z usługami towarzyszącymi i zabudowa zagrodowa wraz z terenami rolniczymi</b>	
Tereny w obszarze o funkcji podstawowej	Zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi w tym usługi publiczne	RMn
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi w tym usługi publiczne	MN
	Zabudowa usługowa w zakresie usług publicznych tj. administracji, zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji itp.	Up
	Zabudowa produkcji rolniczej	RP
	Tereny rolnicze, w tym zabudowa zagrodowa,	R
	Tereny rolnicze wskazane do dolesień	DZL
	Tereny lasów	ZL
Tereny w obszarze o innej funkcji	Zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa	UP
	Tereny, w których dopuszcza się możliwość lokalizacji farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100kW (tylko w terenach R wskazanych na rysunku)	tereny R (oznaczone graficznie)
	Ogrody działkowe	ZD
	Zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa)	ML
zakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji hipermarketów,</li> <li>• lokalizacji budynków o wysokości powyżej 12 m, oprócz dominant wysokościowych i silosów,</li> <li>• eksploatacji złóż surowców naturalnych,</li> <li>• lokalizacji siłowni wiatrowych i biogazowi.</li> </ul>	cały obszar
nakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wielkość nowo wydzielanych działek letniskowych (tereny ML) musi wynosić minimum 1 000 m<sup>2</sup>,</li> <li>• uwzględnienia przy lokalizowaniu nowej zabudowy mieszkaniowej uciążliwości od S8, w tym lokalizacja koniecznych ekranów akustycznych, zieleni izolacyjnej,</li> <li>• zachowania pasa terenu o szerokości minimum po 5 m na każdą stronę od cieków wodnych lub rowów melioracyjnych (wskazanych graficznie na rysunkach) wolnego od zabudowy,</li> <li>• lokalizacji obiektów budowlanych, na działkach przylegających</li> </ul>	cały obszar

	do lasów, minimum 20 m od granicy lasu, • ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.	
postulaty	• realizacji nowej zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) oraz rozwoju funkcji produkcyjnej w oparciu o nowe plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego, • w obszarze występują tereny o bardzo niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych (pokazane graficznie na rysunkach studium), przed podjęciem decyzji o lokalizacji zabudowy postuluje się wykonanie badań podłoża, i przeanalizowanie zasadności wejścia w taki teren z zabudową.	cały obszar

**Obszar 15RMn – obszar Grodzisko – Bronisin Dworski**

Obszar położony jest w strefie mieszkaniowej o charakterze wiejskim. Obejmuje trzy jednostki osadnicze w dwóch wsiach. Obszar ograniczony jest z każdej strony wyraźnymi barierami przestrzennymi (dolina rzeki Ner, teren dolesień, granice administracyjne gminy). Teren opiera się od południa o dolinę rzeki Ner.

<b>USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>		
<b>ustalenie</b>	<b>opis</b>	<b>obszar</b>
funkcja podstawowa obszaru	<b>Zabudowa mieszkaniowa z usługami towarzyszącymi i zabudowa zagrodowa wraz z terenami rolniczymi</b>	
Tereny w obszarze o funkcji podstawowej	Zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi w tym usługi publiczne	RMn
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi w tym usługi publiczne	MN
	Zabudowa usługowa w zakresie usług publicznych tj. administracji, zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji itp.	Up
	Zabudowa usług sportu i rekreacji	US
	Tereny rolnicze, w tym zabudowa zagrodowa	R
	Tereny lasów	ZL
Tereny w obszarze o innej funkcji	Zabudowa usług turystyki, zdrowia, sportu i rekreacji, agroturystyka	Ut
	Zabudowa produkcyjna, w tym produkcja rolnicza, bazy składowe	P
	Wody powierzchniowe	W
	tereny infrastruktury technicznej, stacja wodociągowa i ujęcia wody	WZ
zakazy	• lokalizacji hipermarketów, • lokalizacji nowych funkcji produkcyjnych, baz i składów, • lokalizacji budynków o wysokości powyżej 12 m, oprócz dominant wysokościowych i silosów, • lokalizacji zabudowy w strefach ograniczonego użytkowania od linii wysokiego napięcia, gazociągów wysokiego ciśnienia i wodociągów i wodociągu przesyłowego Sulejów - Łódź, chyba że przepisy odrębne ustanawiają odstępstwa. • eksploatacji złóż surowców naturalnych.	cały obszar
nakazy	• granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zostanie uszczegółowiona na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy, inwestycji celu publicznego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, • zagospodarowania terenów w granicach obszaru zagrożenia powodziowego - powódź raz na 10, 100 i 500 lat zgodnie z	cały obszar



	<p>prawem wodnym,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zachowania pasa terenu o szerokości minimum po 5 m na każdą stronę od cieków wodnych lub rowu melioracyjnego (wskazanych graficznie na rysunkach) wolnego od zabudowy,</li> <li>• ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,</li> <li>• zachowania naturalnego charakteru dolin rzek i cieków.</li> </ul>	
postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>• realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach MN w oparciu o nowe plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego,</li> <li>• w obszarze występują tereny o bardzo niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych (pokazane graficznie na rysunkach studium), przed podjęciem decyzji o lokalizacji zabudowy postuluje się wykonanie badań podłoża, i przeanalizowanie zasadności wejścia w taki teren z zabudową,</li> <li>• adaptacja i rozbudowa ujęcia wody i hydroforni,</li> <li>• zachowanie z możliwością rozbudowy OSP.</li> </ul>	cały obszar

#### Obszar 16RMn – obszar Grodzisko – Huta Wiskicka – Kalino – Kalinko

Obszar położony jest w strefie mieszkaniowej o charakterze wiejskim i obejmuje kilka jednostek osadniczych w czterech wsiach. Zlokalizowana jest tu stacja wodociągowa Kalinko oraz ujęcie wody z hydroforni Grodzisko - Kalino (WZ). W obszarze adaptuje się funkcje istniejące, wprowadza zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową oraz dąży do utrzymania terenów rolniczych. Obszar, za wyjątkiem terenów położonych w zachodniej części, wzdłuż istniejących cieków wodnych ma korzystne uwarunkowania fizjograficzne do rozwijania funkcji mieszkaniowej, należy jednak przedsięwziąć środki zapobiegawcze, chroniące zabudowę od uciążliwości S8 i A1.

USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ustalenie	opis	obszar
funkcja podstawowa obszaru	<b>Zabudowa mieszkaniowa z usługami towarzyszącymi i zabudowa zagrodowa wraz z terenami rolniczymi</b>	
Tereny w obszarze o funkcji podstawowej	Zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi w tym usługi publiczne	RMn
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi w tym usługi publiczne	MN
	Zabudowa usługowa w zakresie usług publicznych tj. administracji, zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji itp.	Up
	Zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,	U
	Zabudowa produkcji rolniczej	RP
	Tereny lasów	ZL
	Wody powierzchniowe	W
	Cmentarz nieczynny	ZCz
	Tereny rolnicze, w tym zabudowa zagrodowa	tereny R
Tereny w obszarze o innej funkcji	Zabudowa usług turystyki, zdrowia, sportu i rekreacji, agroturystyka	Ut
	Zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa	UP
	Tereny wydobywania surowców naturalnych - tereny górnicze	PG

	Tereny infrastruktury technicznej- stacje wodociągowe, ujęcia wody	WZ
	Tereny infrastruktury technicznej- urządzenia elektroenergetyczne	E
	Tereny, w których dopuszcza się możliwość lokalizacji farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100kW (tylko w terenach R wskazanych na rysunku)	tereny R (oznaczone graficznie)
zakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacja hipermarketów,</li> <li>• lokalizacja budynków o wysokości powyżej 12 m, oprócz terenów UP na, których dopuszcza się budynki o wysokości do 20 m oraz oprócz dominant wysokościowych i silosów,</li> <li>• lokalizacji zabudowy w strefach ograniczonego użytkowania od linii wysokiego napięcia, gazociągów wysokiego ciśnienia i wodociągów i wodociągu przesyłowego Sulejów - Łódź, chyba że przepisy odrębne ustanawiają odstępstwa,</li> <li>• lokalizacja stacji benzynowych i myjni samochodowych (z wyjątkiem terenów posiadających obsługę komunikacyjną od drogi wojewódzkiej 714),</li> <li>• eksploatacji złóż surowców naturalnych (nie dotyczy terenu PG do czasu obowiązywania koncesji)</li> <li>• lokalizacji siłowni wiatrowych i biogazowi</li> </ul>	cały obszar
nakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zostanie uszczegółowiona na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy, inwestycji celu publicznego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,</li> <li>• zagospodarowania terenów w granicach obszaru zagrożenia powodziowego - powódź raz na 10, 100 i 500 lat zgodnie z prawem wodnym,</li> <li>• zachowania pasa terenu o szerokości minimum po 5 m na każdą stronę od cieków wodnych lub rowu melioracyjnego (wskazanych graficznie na rysunku) wolnego od zabudowy,</li> <li>• ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych i zabytkowego cmentarza w Kalinie,</li> <li>• zachowania naturalnego charakteru dolin rzek i cieków,</li> <li>• lokalizacji obiektów budowlanych, na działkach przylegających do lasów, minimum 20 m od granicy lasu,</li> <li>• lokalizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych w sposób pozwalający na zachowanie drożności istniejącej sieci drenażowej na terenach sąsiednich.</li> </ul>	cały obszar
postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>• możliwe przekształcenie zamkniętego cmentarza na zieleni parkową,</li> <li>• w obszarze występują tereny o bardzo niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych (pokazane graficznie na rysunkach studium), przed podjęciem decyzji o lokalizacji zabudowy postuluje się wykonanie badań podłoża, i przeanalizowanie zasadności wejścia w taki teren z zabudową,</li> <li>• utrzymanie funkcji infrastruktury (stacja wodociągowa, GPZ),</li> <li>• zachowanie i rozbudowa ujęcia wody i hydroforni,</li> </ul>	cały obszar



	<ul style="list-style-type: none"> <li>zachowanie z możliwością rozbudowy OSP,</li> </ul>	
--	---	--

#### Obszar 17RMn – obszar Romanów południe

Obszar położony jest w strefie mieszkaniowej o charakterze wiejskim. Znajduje się tu zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i zagrodowa. Na całym obszarze nie przewiduje się zabudowy wielorodzinnej i proponuje się dalej rozwijać budownictwo jednorodzinne wraz z ewentualnymi towarzyszącymi usługami.

USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ustalenie	opis	obszar
funkcja podstawowa obszaru	<b>Zabudowa mieszkaniowa z usługami towarzyszącymi i zabudowa zagrodowa wraz z terenami rolniczymi</b>	
Tereny w obszarze o funkcji podstawowej	Zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi w tym usługi publiczne	RMn
	Zabudowa usługowa w zakresie usług publicznych tj. administracji, zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji itp.	Up
	Zabudowa usług sportu i rekreacji	US
	Tereny rolnicze, w tym zabudowa zagrodowa	R
	Tereny lasów	ZL
Tereny w obszarze o innej funkcji	Tereny infrastruktury technicznej- stacje wodociągowe, ujęcia wody	WZ
	tereny wydobywania surowców naturalnych - tereny górnicze	PG
zakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>lokalizacja hipermarketów,</li> <li>lokalizacji zabudowy o funkcji magazynowej i składowej,</li> <li>lokalizacja budynków o wysokości powyżej 12 m, oprócz dominant wysokościowych i silosów,</li> <li>eksploatacji złóż surowców naturalnych (nie dotyczy terenu PG do czasu obowiązywania koncesji).</li> </ul>	cały obszar
nakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>uwzględnienia przy lokalizowaniu nowej zabudowy mieszkaniowej uciążliwości A1 i przyszłej S74, w tym lokalizacja koniecznych ekranów akustycznych, zieleni izolacyjnej,</li> <li>lokalizacji obiektów budowlanych, na działkach przylegających do lasów, minimum 20 m od granicy lasu,</li> <li>przy lokalizacji obiektów budowlanych (wysokich) należy mieć na uwadze przebieg radiolinii ze strefami oddziaływania anten.</li> </ul>	cały obszar
postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>zalecane zalesianie terenów rolniczych oraz rekultywacja terenów wydobywania surowców naturalnych w kierunku leśnym,</li> <li>zachowanie i rozbudowa ujęcia wody i hydroforni.</li> </ul>	cały obszar

#### Obszar 18ML – obszar Romanów północ

Obszar położony jest w strefie mieszkaniowej o charakterze wiejskim. Większość terenów zainwestowana jest zabudową rekreacji indywidualnej (letniskową), mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową. Znaczący udział w całej powierzchni obszaru mają tereny ogrodów działkowych. Teren urozmaicony w przestrzeni istniejącymi

lasami. Dla nowo uruchamianych terenów pod zabudowę należy wykonać plan miejscowy zgodnie z zasięgiem oznaczonym w studium.

USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ustalenie	opis	obszar
funkcja podstawowa obszaru	Zabudowa rekreacji indywidualnej oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi oraz zabudowa zagrodowa	
Tereny w obszarze o funkcji podstawowej	Zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa)	ML
	Zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi w tym usługi publiczne	RMn
	Ogrody działkowe	ZD
Tereny w obszarze o innej funkcji	Tereny lasów	ZL
zakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji hipermarketów,</li> <li>• lokalizacji zabudowy o funkcji magazynowej i składowej,</li> <li>• lokalizacji budynków mieszkalnych o wysokości powyżej 12 m, oprócz dominant wysokościowych,</li> <li>• lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej (letniskowych) o wysokości powyżej 10 m.</li> </ul>	cały obszar
nakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wydzielania działek pod zabudowę letniskową o minimalnej powierzchni 2 000 m<sup>2</sup>,</li> <li>• w przypadku lokalizowania nowej zabudowy wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych – lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,</li> <li>• lokalizacji obiektów budowlanych, na działkach przylegających do lasów, minimum 20 m od granicy lasu.</li> </ul>	cały obszar
postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>• realizacji nowej zabudowy rekreacji indywidualnej w terenach ML w oparciu o nowe plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego,</li> <li>• wytyczenie tras rowerowych.</li> </ul>	cały obszar

#### Obszar 19R – obszar ekspozycji Rzgowa

Obszar położony jest w strefie rolniczej, zieleni i wód powierzchniowych.

W przeważającej części dominują tu użytki rolne. Ze względu na uwarunkowania fizjograficzne i przyrodnicze teren nie nadaje się pod budownictwo.

USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ustalenie	opis	obszar
funkcja podstawowa obszaru	<b>Tereny produkcji rolniczej</b>	
Tereny w obszarze o funkcji podstawowej	tereny rolnicze, zieleń, wody powierzchniowe, zabudowa zagrodowa dla rolników posiadających gospodarstwa rolne o powierzchni nie mniejszej niż 10 ha	R
	produkcja rolna (chów zwierząt)	RP
	dolesienie	DZL
Tereny	Tereny, w których dopuszcza się możliwość lokalizacji farm	tereny R i RP



w obszarze o innej funkcji	fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100kW (tylko w terenach wskazanych na rysunku)	(oznaczone graficznie)
zakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji zabudowy innej niż związana z rolnictwem lub infrastrukturą techniczną,</li> <li>• lokalizacji inwestycji mogących wyrzucić trwały negatywny wpływ na przyrodę, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego</li> <li>• <b>w strefie ochrony ekspozycji miasta Rzgowa - wznoszenia budynków o wysokości powyżej 9 m,</b></li> <li>• lokalizacji zabudowy w strefach ograniczonego użytkowania od linii WN i od wodociągu przesyłowego Sulejów – Łódź, chyba że przepisy odrębne ustanawiają odstępstwa</li> <li>• eksploatacji złóż surowców naturalnych,</li> <li>• lokalizacji siłowni wiatrowych i biogazowi.</li> </ul>	cały obszar
nakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stworzenia połączenia z doliną rzeki Ner</li> <li>• ochrony krajobrazu kulturowego (antropogenicznego),</li> <li>• zachowania rezerwy terenu pod budowę projektowanej drogi łączącej centrum Rzgowa z trasą „Górna” w Łodzi (fragment obwodnicy aglomeracyjnej),</li> <li>• lokalizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych w sposób pozwalający na zachowania drożności istniejącej sieci drenażowej na terenach sąsiednich,</li> <li>• ochrony konserwatorska (stanowiska archeologiczne),</li> <li>• ochrony strefy ekspozycji Rzgowa.</li> </ul>	cały obszar
postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>• uporządkowanie terenu, usunięcie elementów zakłócających ekspozycję zabytkowej części Rzgowa,</li> <li>• rozwój ścieżek spacerowych i rowerowych,</li> <li>• utworzenie korytarza ekologicznego,</li> </ul>	cały obszar
postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>• w strefie ochrony ekspozycji miasta Rzgowa zakaz zabudowy kubaturowej (innej niż zabudowa zagrodowa i związana z rolnictwem),</li> <li>• zakaz lokalizacji reklam wieloprzestrzennych,</li> <li>• zakaz wprowadzania nowych dolesień i zwartych nasadzeń zielenią wysoką za wyjątkiem terenów stanowiących pas zieleni izolacyjnej, oznaczonych DZL</li> </ul>	<b>strefa ochrony ekspozycji miasta Rzgowa</b>

#### Obszar 20R –obszar terenów otwartych w Rzgowie

Obszar położony jest w strefie rolniczej, zieleni i wód powierzchniowych. W przeważającej części dominują tu użytki rolne. Ze względu na uwarunkowania fizjograficzne i przyrodnicze teren nie nadaje się pod budownictwo. Istotny element układu ciągu ekologicznego.<sup>87</sup>

USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ustalenie	opis	obszar
funkcja podstawowa obszaru	<b>Tereny produkcji rolniczej</b>	

<sup>87</sup> *ciąg ekologiczny* – pojęcie stosowane w urbanistyce dla określenia powiązań przestrzennych między elementami ekosystemu, dającymi możliwość migracji zwierzętom i roślinom, cyrkulacji powietrza atmosferycznego, wód powierzchniowych i podziemnych. Planowanie przestrzenne uwzględniające zachowanie korytarzy ekologicznych jest zadaniem, które umożliwia utrzymanie równowagi ekologicznej. Biologowie potwierdzają ważną rolę w procesach wzbogacania gatunkowego badanych obszarów. „Słownik rozwoju regionalnego” M. Kozak, A. Pyszkowski, R. Szewczyk, Polska Agencja Rozwoju Regionalnego, Warszawa 2000r.

Tereny w obszarze o funkcji podstawowej	tereny rolnicze, zieleń, tereny leśne, wody powierzchniowe, zabudowa zagrodowa dla rolników posiadających gospodarstwa rolne o powierzchni nie mniejsze niż 10 ha	R
	Wody powierzchniowe	W
	Tereny lasów	tereny ZL
Tereny w obszarze o innej funkcji	Tereny infrastruktury technicznej - stacje wodociągowe i ujęcia wody	teren WZ
	Tereny, w których dopuszcza się możliwość lokalizacji farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100kW (tylko w terenach wskazanych na rysunku)	tereny R (oznaczone graficznie)
zakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji zabudowy innej niż związana z rolnictwem lub infrastrukturą techniczną,</li> <li>• lokalizacji inwestycji mogących wywrzeć trwały negatywny wpływ na przyrodę z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,</li> <li>• wznoszenia budynków o wysokości powyżej 12 m,</li> <li>• lokalizacja zabudowy w strefach ograniczonego użytkowania od linii WN i od wodociągu przesyłowego Sulejów – Łódź, chyba że przepisy odrębne ustanawiają odstępstwa,</li> <li>• eksploatacji złóż surowców naturalnych,</li> <li>• lokalizacji siłowni wiatrowych i biogazowi.</li> </ul>	cały obszar
nakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ochrona krajobrazu kulturowego (antropogenicznego),</li> <li>• lokalizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych w sposób pozwalający na zachowania drożności istniejącej sieci drenażowej na terenach sąsiednich</li> <li>• zachowania rezerwy terenu pod budowę projektowanej drogi łączącej centrum Rzgowa z trasą „Górna” w Łodzi (fragment obwodnicy aglomeracyjnej),</li> </ul>	cały obszar
postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>• w obszarze występują tereny o bardzo niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych (pokazane graficznie na rysunkach studium), przed podjęciem decyzji o lokalizacji zabudowy postuluje się wykonanie badań podłoża i przeanalizowanie zasadności wejścia w taki teren z zabudową,</li> <li>• utworzenie korytarza ekologicznego,</li> <li>• połączenie ekologiczne z doliną rzeki Ner.</li> </ul>	cały obszar

#### Obszar 21Z – obszar parku w Gospodarzu (Majątek)

Obszar położony jest w strefie zieleni i wód powierzchniowych, a celem jego wyznaczenia jest utworzenie korytarza ekologicznego wzdłuż Neru, zachowanie istniejących walorów przyrodniczych, w tym kompleksów zieleni oraz wpisanie w ten krajobraz atrakcyjnie zakomponowanego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zapleczem, realizowanym na bazie zrewitalizowanego założenia parkowo-pałacowego w Gospodarzu. W obszarze funkcjonuje gminna oczyszczalnia ścieków.

USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ustalenie	opis	obszar
Funkcja podstawowa obszaru	<b>Tereny rolnicze, zieleni i wód powierzchniowych oraz tereny rekreacyjne</b>	
Tereny w obszarze o funkcji	Zieleń urządzona z niekubaturowymi obiektami sportu i rekreacji	ZPu
	Zieleń urządzona, usługi turystyki sportu i rekreacji	ZP/Ut
	Tereny rolnicze,	R



podstawowej	Wody powierzchniowe	W
Tereny w obszarze o innej funkcji	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z usługami towarzyszącymi w tym usługi publiczne, zalecana realizacja kompleksowa w systemie zorganizowanej działalności inwestycyjnej (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej w Starej Gadce w dolinie Neru),	MN
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa tyko w pasie terenu wzdłuż ul. Cegielnianej (zasięg i potrzeba wyznaczenia terenów usługowych w granicach terenów MU do ustalenia w planie miejscowym)	MU
	zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne	U
	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami towarzyszącymi, w tym usługi publiczne	MW
	Tereny infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków	K
zakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji hipermarketów,</li> <li>• lokalizacji funkcji produkcyjnej, magazynów, baz i składów,</li> <li>• lokalizacji budynków o wysokości powyżej 8,5 m, oprócz dominant wysokościowych, w terenach MN, położonych w granicach konserwatorskiej strefy ochrony zespołu architektoniczno-krajobrazowego w Gospodarzu,</li> <li>• lokalizacji budynków o wysokości powyżej 12 m, w terenie MN i MW, położonym poza granicami konserwatorskiej strefy ochrony zespołu architektoniczno-krajobrazowego w Gospodarzu,</li> <li>• lokalizacji budynków usługowych o wysokości powyżej 9 m, w terenach MU i U,</li> <li>• lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 10 m od wszystkich cieków i zbiorników wodnych,</li> <li>• eksploatacji złóż surowców naturalnych.</li> </ul>	cały obszar
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zakaz lokalizowania obiektów wymagających wykonania robót ziemnych powodujących odkształcenia terenu o więcej niż 2m, z zaleceniem kształtowania raczej nasypów niż wykopów które mogłyby zakłócić istniejące uwarunkowania hydrologiczne.</li> </ul>	dolina rzeki Ner
nakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową w systemie zorganizowanej działalności inwestycyjnej (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej w Starej Gadce w dolinie Neru),</li> <li>• realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów, obowiązkowo, w oparciu o plan miejscowy opracowany dla terenów położonych w granicach całej konserwatorskiej strefy ochrony zespołu architektoniczno-krajobrazowego w Gospodarzu,</li> <li>• lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej w terenach MN na nowych działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1500 - 2000 m<sup>2</sup>, do ustalenia w planie miejscowym,</li> <li>• realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach MN jako jednorodzinnej wolnostojącej lub rezydencjonalnej,</li> <li>• zachowania w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchni biologicznie czynnej na minimum 70% powierzchni działki budowlanej,</li> </ul>	cały obszar

	<ul style="list-style-type: none"> <li>ochrony konserwatorskiej założenie folwarcznego, parku, pałacu i stanowisk archeologicznych - gospodarowanie na terenie zgodnie z ustaleniami z zakresu ochrony konserwatorskiej w granicach stref ochronnych, określonymi w studium oraz uszczegółowionymi na etapie opracowania planu miejscowego,</li> <li>granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zostanie uszczegółowiona na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy, inwestycji celu publicznego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,</li> <li>zagospodarowania terenów w granicach obszaru zagrożenia powodziowego - powódź raz na 10, 100 i 500 lat zgodnie z prawem wodnym</li> <li>realizacji zbiornika małej retencji Gospodarz II na rzece Ner na zasadach przewidzianych w planach zarządzania ryzykiem powodziowym oraz planach przeciwdziałania skutkom suszy</li> </ul>	
postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>w obszarze występują tereny o bardzo niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych(pokazane graficznie na rysunku uwarunkowań), przed podjęciem decyzji o lokalizacji zabudowy postuluje się wykonanie badań podłoża, i przeanalizowanie zasadności wejścia w taki teren z zabudową,</li> <li>pilne objęcie działaniami rekultywacji terenu zabytkowego parku,</li> <li>rewaloryzacja i reaktywacja zabytkowego pałacu wraz z zapleczem z wykorzystaniem na funkcje usługowe o charakterze publicznym</li> <li>wprowadzenie ścieżek rowerowych i spacerowych,</li> <li>zachowanie i rozbudowa (w granicach terenu K) oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej przy ul. Stawowej,</li> <li>możliwość zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w oparciu o parametry zabudowy istniejące.</li> </ul>	cały obszar
postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>możliwość realizacji nowych zbiorników małej retencji na zasadach przewidzianych w planach zarządzania ryzykiem powodziowym oraz planach przeciwdziałania skutkom suszy,</li> <li>utworzenie korytarza ekologicznego w dolinie rzeki Ner,</li> <li>zakaz prowadzenia intensywnej gospodarki rolnej z użyciem nawozów sztucznych i środków ochrony roślin,</li> <li>zachowanie istniejących obiektów produkcji rolniczej</li> <li>wytyczenie tras pieszych i rowerowych.</li> </ul>	dolina rzeki Ner

#### Obszar 22Z – obszar doliny rzeki Strugi

Obszar położony w strefie usługowo-mieszkaniowej. Są to tereny przeznaczone pod zieleń jako funkcja uzupełniająca dla terenów przeznaczonych pod zabudowę wcinająca się pomiędzy obszarami zabudowy mieszkaniowej.

USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ustalenie	opis	obszar/teren
Funkcja podstawowa obszaru	Tereny zieleni, wód powierzchniowych oraz tereny rekreacyjne	
Tereny w obszarze o funkcji	Zieleń urządzona - parki, skwery (dopuszczenie usług gastronomi, sportu i rekreacji)	ZP



podstawowej	Zieleń urządzona - park, ujęcia i eksploatacja wód geotermalnych (dopuszczenie usług gastronomicznych, sportu i rekreacji)	ZP/WG
	Wody powierzchniowe	W
Tereny w obszarze o innej funkcji	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z usługami towarzyszącymi w tym usługi publiczne	MN
zakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacja usług innych niż wskazanych w funkcji podstawowej,</li> <li>• lokalizacja zabudowy mieszkaniowej poza terenem MN,</li> <li>• lokalizacja budynków o wysokości powyżej 8,5 m, oprócz dominant wysokościowych,</li> <li>• lokalizacji inwestycji mogących wywrzeć trwały negatywny wpływ na przyrodę parku, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.</li> </ul>	cały obszar
nakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• realizacja zbiornika małej retencji Rzgów I na dopływie Neru, zwanym Strugą na zasadach przewidzianych w planach zarządzania ryzykiem powodziowym oraz planach przeciwdziałania skutkom suszy,</li> <li>• wprowadzenie zieleni izolacyjnej od terenów mieszkaniowych,</li> <li>• zachowania rezerwy terenu pod budowę projektowanej drogi łączącej centrum Rzgowa z trasą „Górna” w Łodzi (fragment obwodnicy aglomeracyjnej),</li> <li>• ochrona krajobrazu kulturowego (antropogenicznego).</li> </ul>	cały obszar
postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wyeksponowanie lub ewentualnie przeprowadzenie bulwaru nad ciekami Struga, w tym wprowadzanie zieleni, oświetlenia oraz elementów małej architektury, powiązanych przejściami i pasażami z obiektami usługowymi,</li> <li>• wykorzystanie cieków Struga wraz z nabrzeżem na cele rekreacyjne (bulwar spacerowy, ścieżki rowerowe, ławeczki, połączenie doliny rzeki Ner z terenami rekreacyjnymi przy ulicy Literackiej oraz z kompleksem kulturowo – sportowym, itp.),</li> <li>• lokalizacja usług sportu i rekreacji nie na stałe związanych z gruntem, w tym małych boisk do gier zespołowych, kortów tenisowych, itp.</li> <li>• uporządkowanie struktury przestrzennej, usunięcie elementów zakłócających oraz atrakcyjne zagospodarowanie poszczególnych terenów,</li> <li>• adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej,</li> <li>• zarezerwowanie miejsca na imprezy masowe (plenerowe),</li> <li>• rozwój ścieżek spacerowych i rowerowych,</li> <li>• wprowadzenie małej architektury na teren parku,</li> <li>• uporządkowanie wejścia na teren parku od strony ulicy Literackiej oraz zespołu kulturalno-sportowego,</li> <li>• lokalizacja kładek pieszych na Strudze,</li> <li>• wykorzystanie wód geotermalnych,</li> <li>• lokalizacji przystani kajakowych na projektowanym zalewie,</li> </ul>	cały obszar

#### Obszar 23Z – obszar doliny rzeki Ner

Obszar położony jest w strefie rolniczej, zieleni i wód powierzchniowych. Obejmuje tereny rolnicze i wody powierzchniowe występujące w dolinie rzeki Ner. Proponuje się wykorzystanie obszaru dla funkcji sportowo-rekreacyjnej oraz prowadzenie nasadzeń zieleni (zarówno urządzonej jak i nieurządzonej).

USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ustalenie	opis	obszar
Funkcja podstawowa obszaru	<b>Tereny rolnicze, zieleni, wód powierzchniowych oraz tereny rekreacyjne</b>	
Tereny w obszarze o funkcji podstawowej	Tereny rolnicze (dopuszczenie zieleni urządzonej, niekubaturowych usług sportu, rekreacji i turystyki)	R
	wody powierzchniowe	W
	Teren zieleni urządzonej z niekubaturowymi obiektami sportu i rekreacji	ZPu
Tereny w obszarze o innej funkcji	Zabudowa usługowa w zakresie usług publicznych tj. administracji, zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji itp.	Up
zakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej</li> <li>• usuwanie roślinności szuwarowej ze zbiorników wodnych w okresie lęgowym,</li> <li>• prowadzenia intensywnej gospodarki rolnej z użyciem nawozów sztucznych i środków ochrony roślin,</li> <li>• wprowadzania dolesień i innych nasadzeń, kopania zbiorników wodnych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z przepisami - prawo wodne),</li> <li>• lokalizowania obiektów wymagających wykonania robót ziemnych powodujących odkształcenia terenu o więcej niż 2 m, z zaleceniem kształtowania raczej nasypów niż wykopów które mogłyby zakłócić istniejące uwarunkowania hydrologiczne.</li> <li>• eksploatacji złóż surowców naturalnych.</li> </ul>	cały obszar
nakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zagospodarowania terenów w granicach obszaru zagrożenia powodziowego - powódź raz na 10, 100 i 500 lat zgodnie z prawem wodnym</li> <li>• utworzenia korytarza ekologicznego,</li> <li>• realizacji zbiornika małej retencji Rzgów II, na rzece Ner na zasadach przewidzianych w planach zarządzania ryzykiem powodziowym oraz planach przeciwdziałania skutkom suszy,</li> <li>• zachowania zróżnicowania wiekowego i gatunkowego drzewostanów,</li> <li>• przeznaczenia terenu wokół zbiorników na usługi sportu, rekreacji i turystyki, w Hucie Wiskickiej i w Rzgowie od ulicy Łódzkiej do ulicy Katowickiej,</li> <li>• zachowania rezerwy terenu pod budowę projektowanej drogi łączącej centrum Rzgowa z trasą „Górna” w Łodzi (fragment obwodnicy aglomeracyjnej),</li> <li>• ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.</li> </ul>	cały obszar
postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wykorzystanie rzeki Ner wraz z nabrzeżem na cele rekreacyjne (bulwar spacerowy, ścieżki rowerowe, ławeczki, połączenie doliny rzeki Ner sąsiadującej z terenami centrum z terenami rekreacyjnymi przy ulicy Literackiej oraz z kompleksem kulturowo – sportowym, itp.),</li> <li>• możliwość realizacji nowych zbiorników małej retencji na zasadach przewidzianych w planach zarządzania ryzykiem powodziowym oraz planach przeciwdziałania skutkom suszy,</li> </ul>	cały obszar



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wytyczenie tras rowerowych.</li> <li>• połączenie zieleni z miastem.</li> </ul>	
--	--	--

**Obszar 24ZL – obszar zieleni w Gospodarzu**

Obszar położony jest w strefie rolniczej, zieleni i wód powierzchniowych. Obejmuje teren położony na w Gospodarzu i został wyznaczony w celu dolesienia gruntów rolnych i włączenia go do systemu zieleni gminy.

USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ustalenie	opis	obszar
funkcja podstawowa obszaru	Tereny zieleni leśnej, tereny rolnicze wskazane do dolesienia	
Tereny w obszarze o funkcji podstawowej	Tereny lasów,	ZL,
	tereny rolnicze wskazane do dolesienia	DZL
zakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji budynków,</li> <li>• zalesiania terenu w strefach ograniczonego użytkowania od linii wysokiego napięcia,</li> <li>• eksploatacji złóż surowców naturalnych.</li> </ul>	cały obszar
nakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• prowadzenia dolesień gruntów rolnych,</li> <li>• zachowania zróżnicowania wiekowego i gatunkowego drzewostanów,</li> <li>• ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologiczne).</li> </ul>	cały obszar
postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wytyczenie tras rowerowych.</li> </ul>	cały obszar

**Obszar 25ZL – obszar zieleni na granicy Rzgowa i Grodziska**

Obszar położony jest w strefie rolniczej, zieleni i wód powierzchniowych. Obejmuje tereny rolnicze położony na granicy Rzgowa i Grodziska i został wyznaczony w celu dolesienia gruntów rolnych i włączenia ich do systemu zieleni gminy.

USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ustalenie	opis	obszar
funkcja podstawowa obszaru	Tereny zieleni leśnej, tereny rolnicze wskazane do dolesienia	
Tereny w obszarze o funkcji podstawowej	tereny rolnicze wskazane do dolesień	DZL
	Tereny lasów	ZL
	Tereny rolnicze	R
zakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji budynków,</li> <li>• zalesiania terenu w strefach ograniczonego użytkowania od linii wysokiego napięcia, wodociągów przesyłowych i gazociągów wysokiego ciśnienia, chyba że przepisy odrębne dopuszczają taką możliwość,</li> <li>• eksploatacji złóż surowców naturalnych.</li> </ul>	cały obszar
nakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• prowadzenia dolesień gruntów rolnych,</li> <li>• utworzenie korytarza ekologicznego,</li> <li>• zachowanie zróżnicowania wiekowego i gatunkowego drzewostanów,</li> </ul>	cały obszar
postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wytyczenie tras rowerowych.</li> </ul>	cały obszar

**Obszar 26ZL – las w Romanowie**

Obszar położony jest w strefie rolniczej, zieleni i wód powierzchniowych. W obszarze dominujący sposobem użytkowania terenów jest rolnictwo i zieleni wysoka(lasy). Obejmuje lasy położone w Romanowie i został wyznaczony w celu zachowania lasu, dolesiania terenów rolniczych i włączenia go do systemu zieleni gminy.

<b>USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>		
<b>ustalenie</b>	<b>opis</b>	<b>obszar/teren</b>
funkcja podstawowa obszaru	<b>Tereny zieleni leśnej, tereny rolnicze wskazane do dolesienia</b>	
Tereny w obszarze o funkcji podstawowej	Tereny lasów	ZL,
	tereny rolnicze wskazane do dolesień	DZL
	Tereny rolnicze	R
Tereny w obszarze o innej funkcji	zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna wraz z usługami towarzyszącymi, w tym usługi publiczne	RMn
zakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>wydziałania nowych terenów mieszkaniowych,</li> <li>lokalizacji nowej zabudowy na terenie przeznaczonym pod dolesienia,</li> <li>lokalizacji w terenie RMn budynków o wysokości powyżej 12,0 m.</li> <li>eksploatacji złóż surowców naturalnych.</li> </ul>	cały obszar
nakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>prowadzenia dolesień gruntów rolnych,</li> <li>zachowania zróżnicowania wiekowego i gatunkowego drzewostanów.</li> </ul>	cały obszar
postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>wytyczenie tras rowerowych.</li> </ul>	cały obszar

**Obszar 27ZL – las na południu Rzgowa**

Obszar położony jest w strefie rolniczej, zieleni i wód powierzchniowych, w obszarze dominujący sposobem użytkowania terenów jest zieleni wysoka (lasy). Obszar obejmuje las położony na południu gminy i został wyznaczony w celu zachowania istniejącej tkanki leśnej, dolesiania działek niezalesionych i włączenia go do systemu zieleni gminy.

<b>USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>		
<b>ustalenie</b>	<b>opis</b>	<b>obszar</b>
funkcja podstawowa obszaru	<b>Tereny zieleni leśnej, tereny rolnicze wskazane do dolesienia</b>	
Tereny w obszarze o funkcji podstawowej	Tereny lasów	ZL
	tereny rolnicze wskazane do dolesień	DZL
zakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>lokalizacji zabudowy nie związanej z gospodarką leśną</li> </ul>	cały obszar
nakazy	<ul style="list-style-type: none"> <li>prowadzenia dolesień działek rolnych,</li> <li>utworzenia korytarza ekologicznego,</li> <li>zachowania zróżnicowania wiekowego i gatunkowego drzewostanów.</li> </ul>	cały obszar
postulaty	<ul style="list-style-type: none"> <li>wytyczenie tras pieszych i rowerowych</li> </ul>	cały obszar



## **II.2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENÓW WYŁĄCZONYCH SPOD ZABUDOWY**

### **II.2.1. MIESZKALNICTWO**

#### **II.2.1.1. Ogólne kierunki zmian**

Jedną z podstawowych funkcji miasta i gminy jest mieszkalnictwo. W gminie należy rozwijać te funkcje, z uwagi na niebezpieczeństwo opuszczania miasta przez ludzi i osiedlanie się w gminach ościennych. Ten proces przyczynia się między innymi do niekorzystnych prognoz demograficznych. Ogólne kierunki rozwoju można ująć następująco:

- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej na obszarach o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej na terenach dogodnych pod względem fizjograficznym, uwzględniając nasłonecznienie, poziom wód gruntowych, strefy zagrożenia powodziowego, przewietrzanie,
- dążenie do rozwoju przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze względu na skalę miasta i gminy oraz bezpośrednie sąsiedztwo miasta Łodzi,
- sytuowanie zabudowy mieszkaniowej poza strefami uciążliwości komunikacyjnych i przemysłowych (hałas, zanieczyszczenia),
- rozwój układu komunikacyjnego i rozbudowa sieci infrastruktury technicznej wraz z powiększaniem terenów mieszkaniowych.

#### **II.2.1.2. Zagospodarowanie i użytkowanie terenów**

W zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów mieszkaniowych istotny jest podział zabudowy mieszkaniowej na: wielorodzinną, jednorodzinną, zagrodową i letniskową.

##### **Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczono na rysunku Studium symbolem MW. Są to przede wszystkim tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze blokowym (obszar 5U, 21Z). Obecnie występującą formą zabudowy wielorodzinnej jest zabudowa śródmiejska, zlokalizowana w historycznym centrum Rzgowa (głównie w terenach MUc). Kształtowanie tej zabudowy powinno mieć charakter zabudowy pierzejowej.

Studium dopuszcza realizację nowej zabudowy wielorodzinnej w strefie aktywności gospodarczej AG, zlokalizowanej po południowej stronie projektowanej drogi zbiorczej w ciągu ulic Dąbrowskiego-Rzemieślniczej oraz sporadycznie zgodnie z ustaleniami dla niektórych obszarów miasta.

##### **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**

Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazano w studium głównie w terenach oznaczono na rysunku studium symbolem MN. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna obejmuje następujące rodzaje zabudowy: szeregową, bliźniaczą, wolnostojącą, rezydencjonalną a także zagrodową.

Rozwój nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej proponuje się w czterech obszarach na terenie Rzgowa oraz w pozostałych sołectwach na zasadzie kontynuacji obecnego zagospodarowania. Jedynie wieś Starowa Góra i Stara Gadka są terenami, które wraz z rozszerzeniem stref zabudowy mieszkaniowej zmieniają swój charakter z wiejskiego na podmiejski.

Spośród wymienionych kategorii preferuje się zabudowę jednorodziną wolnostojącą, ale pod warunkiem dostosowania do pewnych rygorów. Należy dążyć do tego, aby ciągi zabudowy były budowane w sposób eliminujący zbyt duże rozbieżności w budownictwie. Sposobem na jednolite zagospodarowanie terenu mogą być ścisłe wymogi odnośnie wysokości budynków, kształtu dachu, szerokości frontów działek, kolorystyki itd. określone w planach miejscowych.

Zabudowę jednorodziną wolnostojącą i rezydencjonalną preferuje się w terenach nowo proponowanych pod zabudowę, gdzie działki budowlane powinny być duże, a znaczna ich część przeznaczona na zieleń. Zabudowa zagrodowa, występująca w terenach wiejskich, często przekształcana jest na jednorodziną. Nowych terenów pod zabudowę tylko i wyłącznie zagrodową, nie przewiduje się ze względu na zanikanie funkcji rolniczej.

Zabudowę letniskową<sup>88</sup> proponuje się w trzech obszarach: we wsiach Prawda i Czyżeminek oraz we wsi Romanów.

### II.2.1.3. Parametry i wskaźniki urbanistyczne

#### Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

Dążąc do osiągnięcia europejskiego standardu należałoby uzyskać w mieszkalnictwie wielorodzinnym wskaźniki: 1,0 gospodarstwa domowego na 1 mieszkanie oraz 25 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania na 1 mieszkańca. Na terenach zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację usług handlu, gastronomii, obsługi ludności i przedsiębiorstw, zdrowia, kultury, administracji, oświaty. Zakazuje się natomiast lokalizacji nowych obiektów produkcyjnych, baz składów.

W zabudowie wielorodzinnej należy przyjąć również wskaźnik miejsc parkingowych (w parkingach podziemnych lub nadziemnych) na 1 mieszkanie – około 1,5, chociaż warto już w miarę możliwości przyjmować nawet 2,0, z możliwością weryfikacji parametrów na etapie opracowania planu miejscowego.

#### Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Niekorzystne ze względów krajobrazowych i komunikacyjnych jest wprowadzenie zabudowy rozproszonej, wykorzystującej tereny bardzo oddalone zarówno od siebie, jak i od istniejącej jednostki osadniczej. Dlatego też nowa zabudowa powinna skupiać się wokół istniejących układów przestrzennych drogą porządkowania, uzupełniania i kontynuacji. Ekspansja nowej zabudowy powinna pozostawać pod ścisłą kontrolą, dlatego wskazuje się tereny przewidziane do sporządzenia planów miejscowych dla poszczególnych jednostek przeznaczonych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Zabudowę jednorodziną dzieli się na różne typy, dopuszczone do wprowadzenia w opisie poszczególnych obszarów.

W zabudowie jednorodzinnej należy przyjąć również wskaźnik miejsc parkingowych na 1 dom – około 1,5 chociaż warto już w miarę możliwości przyjmować nawet 2,0.

l.p.	typ zabudowy	realizowana w terenach	ustalenia
• wielorodzinna			
1.	śródmiejska	<b>MUc</b> <b>i</b> <b>MN</b> -tylko w obszarze 3UM	<ul style="list-style-type: none"> <li>kształtowanie zabudowy tworzącej nieprzerwane pierzeje ulic,</li> <li>wysokość zabudowy ustala się na 2-3 kondygnacje w nawiązaniu do istniejącej, sąsiadującej zabudowy historycznej; w opisie poszczególnych obszarów określa się dokładnie maksymalną wysokość zabudowy dla poszczególnych rejonów,</li> <li>ukształtowanie dachów dostosowane do sąsiadującej zabudowy,</li> <li>wprowadzanie usług w parterach, tworzenie pasaży handlowych,</li> <li>stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,7.</li> </ul>
2.	blokowa	<b>MW</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kształtowanie zabudowy blokowej proponuje się ograniczyć do zachowania już istniejącej; nie proponuje się nowych terenów pod takie obiekty,</li> <li>co najmniej 30% powierzchni terenu każdej działki budowlanej należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną</li> </ul>

<sup>88</sup> Termin zabudowa letniskowa oznacza jeden budynek lub zespół budynków rekreacji indywidualnej.



			<ul style="list-style-type: none"> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,6.</li> </ul>
3.	wolnostojąca	<b>AG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• co najmniej 30% powierzchni terenu każdej działki budowlanej należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,</li> <li>• wymaga się garaży dobudowanych lub wbudowanych w bryłę budynku o funkcji mieszkaniowej (garaż podziemny),</li> <li>• liczba kondygnacji nie większa niż 4, z uwzględnieniem poddasza użytkowego,</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,6</li> </ul>
• jednorodzinna			
4.	wolnostojąca	<b>MN, RMn, MU, UM, MUc U</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• liczba kondygnacji zabudowy nie może być większa niż 3,</li> <li>• powierzchnia nowej działki budowlanej minimum 600 m<sup>2</sup> o froncie minimum 18 m,</li> <li>• co najmniej 40% powierzchni terenu każdej działki zabudowanej należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,</li> <li>• zaleca się garaże dobudowane, wbudowane lub wolnostojące dostosowane do zabudowy mieszkaniowej,</li> <li>• zaleca się ograniczenie lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych,</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,5.</li> </ul>
5.	zagrodowa	<b>RMn, MN, i tereny MU(we wsi Gospodarz)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• liczba kondygnacji zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej nie może być większa niż 3 (w tym poddasze użytkowe),</li> <li>• liczba kondygnacji zabudowy gospodarczej w zabudowie zagrodowej nie może być większa niż 2,</li> <li>• powierzchnia nowej działki budowlanej minimum 1500 m<sup>2</sup></li> <li>• co najmniej 40% powierzchni terenu każdej działki zabudowanej należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,6.</li> </ul>
		<b>R</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• liczba kondygnacji zabudowy gospodarczej w zabudowie zagrodowej nie może być większa niż 2,</li> <li>• liczba kondygnacji zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej nie może być większa niż 2 (w tym poddasze użytkowe)</li> <li>• co najmniej 50% powierzchni terenu każdej działki zabudowanej należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,5.</li> <li>• na terenach R położonych w strefie 19R i 20R możliwość powstania zabudowy zagrodowej tylko dla rolników, powiadających gospodarstwo rolne o powierzchni nie mniejszej niż 10 ha</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• brak możliwości powstania zabudowy zagrodowej na terenach R położonych w obszarze 23 Z oraz na terenach R położonych w dolinie Neru w obszarze 21Z oraz dla terenów R położonych w obszarach 25ZL i 26ZL.</li> </ul>
6.	bliźniacza	<b>MN, RMn, UM, MU MUc</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• liczba kondygnacji zabudowy nie może być większa niż 3 z uwzględnieniem poddasza użytkowego,</li> <li>• powierzchnia działki minimum 450 m<sup>2</sup> o froncie minimum 12m,</li> <li>• co najmniej 30% powierzchni terenu każdej działki zabudowanej należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną</li> <li>• zaleca się garaże dobudowane, wbudowane lub wolnostojące dostosowane do zabudowy mieszkaniowej,</li> <li>• zaleca się ograniczenie lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych,</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,5.</li> </ul>
7.	szeregowa	<b>MN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• liczba kondygnacji zabudowy nie może być większa niż 3, z uwzględnieniem poddasza użytkowego,</li> <li>• powierzchnia działki minimum 300 m<sup>2</sup> o froncie minimum 8 m,</li> <li>• co najmniej 30% powierzchni terenu każdej działki zabudowanej należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,</li> <li>• wymaga się garaży dobudowanych lub wbudowanych w bryłę budynku o funkcji mieszkaniowej.</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej działki do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,6.</li> </ul>
8.	rezydencjonalna	<b>MN, RMn, UM, MU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• liczba kondygnacji zabudowy nie może być większa niż 2,</li> <li>• dopuszcza się 2 kondygnacje w poddaszu użytkowym,</li> <li>• powierzchnia działki minimum 2000 m<sup>2</sup> o froncie minimum 30 m,</li> <li>• co najmniej 70% powierzchni terenu każdej działki zabudowanej należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,</li> <li>• zaleca się garaże dobudowane, wbudowane lub wolnostojące dostosowane do zabudowy mieszkaniowej,</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej działki do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,3.</li> </ul>
9.	letniskowa(rekreacji indywidualnej)	<b>ML, MN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• liczba kondygnacji zabudowy nie może być większa niż 2,</li> <li>• dopuszcza się drugą kondygnację w poddaszu użytkowym,</li> <li>• powierzchnia działki minimum 1000 m<sup>2</sup> (w obszarze 14RMn) o froncie minimum 20m oraz minimum 2000 m<sup>2</sup> (w obszarze 13RMn i 18ML) o froncie minimum 20m,</li> <li>• co najmniej 60% powierzchni terenu każdej działki zabudowanej należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,</li> </ul>



			<ul style="list-style-type: none"> <li>• w pasie terenu o szerokości 200 m od granicy lasu, co najmniej 70% powierzchni terenu każdej działki zabudowanej należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,</li> <li>• zaleca się ograniczenie lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych,</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,25.</li> </ul>
--	--	--	--

## II.2.2. USŁUGI

### II.2.2.1. Ogólne kierunki zmian

Na terenie miasta i gminy Rzgów wyodrębniono kilka płaszczyzn rozwoju usług:

- tereny o funkcji kulturowej – kultu religijnego, oznaczone na rysunku Studium symbolem **UK**;
- tereny o funkcji usług publicznych takich jak: administracja, oświata (wraz ze sportem i rekreacją), ochrona zdrowia, domy kultury, poczta, policja, itp. oznaczone na rysunku Studium symbolem **Up**;
- tereny o funkcji usługowej o charakterze komercyjnym - głównie z zakresu: handlu, gastronomii, usługi o charakterze rzemieślniczym, kultura, zabudowa magazynowa i inne, oznaczone na rysunku Studium symbolem **U** (ale realizowane również w terenach **MU** i **UM**);
- tereny o funkcji usług sportu i rekreacji i innych usług-powiązanych funkcjonalnie, oznaczone na rysunku Studium symbolem **US** i **US/U**;
- tereny o funkcji usług turystyki, zdrowia, sportu i rekreacji, w tym również agroturystyki, oznaczone na rysunku Studium symbolem **Ut**;
- tereny o funkcji usługowej (głównie o charakterze komercyjnym), produkcyjnej, magazynowej, oznaczone na rysunku Studium symbolem **UP**;
- tereny aktywności gospodarczej, oznaczone na rysunku Studium symbolem **AG**.

Ponadto w terenach zabudowy mieszkaniowej Studium dopuszcza lokalizację usług związanych z bytowaniem ludności (handel detaliczny, gastronomia, hotelarstwo, funkcję usługową inną – Ochotniczą Straż Pożarną, itp.).

Ogólne kierunki rozwoju można ująć następująco:

- rozwój jakościowy usług, odnoszący się do wzrostu różnorodności i standardu,
- wzmacnianie rangi i funkcji miasta poprzez rozwój usług dla ludności nie tylko Gminy Rzgów ale również gmin przyległych,
- lokalizacja usług: handlu, administracji, zdrowia, oświaty oraz sportu w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
- lokalizacja usług kultury, turystyki i administracji w centrum miasta,
- zapewnienie obiektom usługowym wystarczającej liczby miejsc parkingowych,
- dostosowanie obiektów usługowych i przestrzeni wokół nich dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
- wzmocnienie roli Rzgowa jako ośrodka usługowo – handlowego,
- kształtowanie zabudowy usługowej tak, aby tworzyła ulice, place i pasáže,
- dążenie do uporządkowania struktury usług handlu, w tym określenia miejsc lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych,
- wprowadzanie zieleni urządzonej jako funkcji towarzyszącej usługom,
- zakaz lokalizacji (z wyjątkiem terenów na których dopuszcza się produkcję UP) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

### II.2.2.2. Zagospodarowanie i użytkowanie terenów usługowych

Tereny rozwojowe usług obejmują następujące kategorie: handel, ochronę zdrowia, naukę, oświatę i wychowanie, administrację, kulturę, sport i turystykę, obsługę ludności i przedsiębiorstw. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury<sup>89</sup> wyróżniono tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>, oznaczając je symbolem gwiazdki na rysunku studium.

<sup>89</sup> Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Usługi obsługujące mieszkańców powinny być lokalizowane w kompleksach nowych terenów mieszkaniowych, tworząc centra osiedlowe, wraz z odpowiednim udziałem zieleni, ciągów pieszych i parkingów.

W zakresie usług oświaty powiększenia wymagają tereny przeznaczone pod boiska przyszkolne. Usługi ochrony zdrowia, administracji, kultury, obsługi ludności i przedsiębiorstw mogą być lokalizowane w budynkach mieszkalnych lub jako obiekty wolnostojące.

Usługi sportu i rekreacji wymagają lokalizacji na wydzielonych działkach, zagospodarowania zielenią i małą architekturą. W zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów dla rozwoju tej funkcji wskazuje się głównie tereny przy zbiornikach wodnych, powstałych na rzece Ner i rowie melioracyjnym -cieku Struga, kompleksach leśnych i parkowych.

Usługi handlu mogą być lokalizowane jako wbudowane w partery budynków mieszkalnych, jako obiekty wolnostojące oraz na targowiskach. Usługi handlu lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych powinny mieć zapewnione miejsca parkingowe oraz miejsca dostaw towaru, gdyż jest to zwykle źródłem wielu konfliktów. Również targowiska wymagają właściwego zagospodarowania terenu, segregacji ruchu pieszego i kołowego oraz zapewnienia miejsc parkingowych dla pracowników i klientów. Targowiska, zwłaszcza w centrum miasta, wymagają także doboru odpowiednich form architektonicznych. Miejsca te powinny być kompleksowo projektowane, tak by uniknąć przypadkowego zagospodarowywania przestrzeni.

Natomiast obiekty handlowe wolnostojące należy podzielić na: hipermarkety, supermarkety, domy towarowe, domy handlowe, domy handlowe specjalistyczne, sklepy dyskontowe oraz małe sklepy. Poszczególne obiekty różnią się przede wszystkim powierzchnią sprzedaży i funkcją z rozróżnieniem na lokalną i ponadlokalną (hipermarkety, domy handlowe).

**Hipermarkety** są obiektami handlowymi (najczęściej o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>) prowadzącymi sprzedaż głównie w systemie samoobsługowym, oferujące duży asortyment artykułów żywnościowych i nieżywnościowych. Są to obiekty wyróżniające się w przestrzeni, o szczególnych wymogach (lokalizacyjnych, komunikacyjnych, terenowych itd.), dlatego wyznaczono się tylko kilka, konkretnych miejsc lokalizacji tych obiektów (oznaczonych na planszy kierunki rozwoju gminy symbolem żółtej gwiazdki). Są to następujące obszary:

- 6UP, na południu przy ulicy Katowickiej - centrum handlowe „PTAK”,
- 5U, na południu przy ulicy Katowickiej,
- 4U, teren przy ulicach Łódzkiej i Rudzkiej,
- 6UP, przy ulicy Tuszyńskiej (tylko na działkach o nr ewid. 1272/9, 1271/1, 1269/1);
- 7UP, po zachodniej stronie ulicy Katowickiej, powyżej ul. Dąbrowskiego,
- 8AG, po zachodniej stronie ulicy Katowickiej, w południowej części strefy (poniżej ul. Dąbrowskiego),
- 5U, na północ od rzymsko-katolickiego cmentarza pomiędzy ulicą Czartoryskiego a ulicą Katowicką (teren UP).

**Supermarkety** są obiektami nieco mniejszymi od hipermarketów jednak o podobnych wymogach. Nie powinno się ich lokalizować w centrum miasta. Domy handlowe są kilkukondygnacyjnymi sklepami wielodziałowymi prowadzącymi sprzedaż różnorodnego asortymentu towarów żywnościowych i nieżywnościowych, w których oprócz handlu mogą być inne usługi (gastronomia, administracja i inne). Być może w przyszłości na terenach, na których obecnie znajdują się duże centra handlowe powstaną „domy handlowe”. Nie ma takiej potrzeby, aby lokalizować tego typu funkcje w centrum Rzgowa.

Preferowane do lokalizacji supermarketów i domów handlowych są obszary:

- 6UP, na południu przy ulicy Katowickiej-centrum handlowe „PTAK”,
- 5U, na północy przy ulicy Katowickiej,
- 4U, teren przy ulicach Łódzkiej i Rudzkiej,
- 6UP, przy ulicy Tuszyńskiej (tylko na działkach o nr ewid. 1272/9, 1271/1, 1269/1)
- 8AG, teren całej strefy po zachodniej stronie ulicy Katowickiej,
- 2UM, teren po wschodniej stronie ulicy Katowickiej (teren UP),



• 5U, na północ od rzymsko-katolickiego cmentarza pomiędzy ulicą Czartoryskiego a ulicą Katowicką (teren UP),.

• 7UP, po zachodniej stronie ulicy Katowickiej, powyżej ul. Dąbrowskiego, oraz tereny usług (U), o wielkości umożliwiającej lokalizację usług handlu wraz z ich obsługą komunikacyjną i parkingową.

Sklepy dyskontowe i małe sklepy, to usługi handlu towarzyszące codziennemu bytowaniu ludności.

Usługi nauki obejmują tylko szkoły gminne oraz szkołę podstawową i gimnazjum w Rzgowie. W ramach rozwoju ośrodka szkolnego (teren Up w Rzgowie) wskazuje się potrzebę lokalizacji ośrodka kultury, którym powinny towarzyszyć tereny otwarte usług sportu, kultury i rekreacji oraz zieleni urządzona.

Usługi turystyki obejmują głównie obiekty hotelarskie i inne świadczące usługi noclegowe i gastronomiczne. Usługi turystyki w postaci miejsc obsługi podróżnych, moteli, barów itp. powinny być lokalizowane przy ważnych drogach wylotowych. Preferowane są miejsca przy ulicach: Katowickiej, Pabianickiej, Szerokiej, Tuszyńskiej oraz na terenach zlokalizowanych przy drodze nr 714. Dopuszcza się również lokalizację usług hotelarskich w zabudowie śródmiejskiej, jako usług centrowczych miasta Rzgowa oraz w zabudowie na terenie strefy aktywności gospodarczej. Wprowadza się również tereny usług turystyki, sportu i rekreacji (oznaczone symbolem Ut), gdzie baza noclegowa powinna być powiązana z ofertą sportowo- rekreacyjną, np. stadniną koni, w terenach tych mogą pojawiać się również specjalistyczne gospodarstwa agroturystyczne a także ośrodki rehabilitacji.

Usługi administracji i obsługi tzw. biznesu (biura, administracja, gastronomia) mogą być lokalizowane w budynkach mieszkalnych, usługowych lub jako obiekty wolnostojące. Jako preferowana wskazuje się lokalizację na terenie Rzgowa oraz w strefie aktywności gospodarczej.

Usługi obsługi komunikacji (w tym stacje paliw) należy lokalizować przy obwodnicach i trasach opisanych w rozdziale III.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

### II.2.2.3. Parametry i wskaźniki urbanistyczne

l.p.	typ zabudowy	realizowana w terenach	ustalenia
1.	zabudowa usługowa usług kultu religijnego	<b>UK</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% działki budowlanej,</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,6.</li> </ul>
2.	zabudowa usługowa - usługi publiczne, takie jak: administracja, oświata, ochrona zdrowia, domy kultury, poczta, policja, itp.	<b>Up</b> oraz realizowane również w terenach <b>U, MUc, MN, RMn, MU, UM US, US/U,</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% działki budowlanej, a dla obiektów oświaty i ochrony zdrowia nie mniejszy niż 25% działki budowlanej,</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,7.</li> <li>• liczba kondygnacji nie większa niż 4, z uwzględnieniem poddasza użytkowego.</li> </ul>

3.	zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym	U oraz realizowane również w terenach <b>MUc, MN, RMn, MU, UM, US, US/U, Up</b> (na wydzielonych działkach budowlanych)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25% działki budowlanej ,</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,6</li> </ul>
		UP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% działki budowlanej ,</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,8</li> </ul>
		AG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% działki budowlanej ,</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,8</li> </ul>
4.	zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym współrealizowane na jednej działce budowlanej z zabudową mieszkaniową	<b>MU, MN, RMn,</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% działki budowlanej</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,6</li> </ul>
		<b>AG, UM, UMc</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25% działki budowlanej</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,7</li> </ul>
5.	zabudowa usług sportu i rekreacji	<b>US, US/U</b> oraz realizowane również w terenach <b>MN, RMn, MU, Up, ZP, ZP/WG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% działki budowlanej</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,5</li> </ul>
6.	zabudowa usług turystyki, zdrowia, sportu i rekreacji, w tym również agroturystyki	<b>Ut</b> ale również w terenach <b>RMn</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% działki budowlanej</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,4</li> <li>• liczba kondygnacji nie większa niż 3, z uwzględnieniem poddasza użytkowego.</li> </ul>
7.	zabudowa wystawiennicza i targowa	<b>AG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% działki budowlanej</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,7</li> </ul>



8.	zabudowa usługowa - magazyny	U (w obszarach 4U, 5U, 6UP, 7UP, 8AG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% działki budowlanej</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,7</li> </ul>
----	---------------------------------	--	--

Ze względu na powierzchnie sprzedaży obiekty handlowe można podzielić na:

- hipermarkety – powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,
- supermarkety i domy handlowe – od 400 do 1 999 m<sup>2</sup>,

Ustawa o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych definiuje wielkość wielkopowierzchniowych obiektów handlowych<sup>90</sup>. Hipermarkety, supermarkety i domy handlowe są obiektami, które zalicza się do wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Należy przy tym zaznaczyć, że powierzchnia sprzedaży jest to część lokalu handlowego przeznaczona na ekspozycję i sprzedaż towarów z wyłączeniem powierzchni technologicznej, magazynowej, biurowej, zaplecza socjalnego dla pracowników, usług serwisowych, gastronomicznych, toalet publicznych i innych usług nie związanych ze sprzedażą towarów. Bardzo ważnym wskaźnikiem, który należy uwzględnić na terenach usługowych jest liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych. Ogólnie można przyjąć, że na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, 100 miejsc konsumpcyjnych, 100 miejsc siedzących, lub 100 łóżek należy przyjmować średnio 25 miejsc postojowych., z możliwością weryfikacji parametrów na etapie opracowania planu miejscowego.

Jednocześnie należy dążyć do kompleksowego dostosowania przestrzeni i obiektów dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

Innym czynnikiem podnoszącym atrakcyjność terenów usługowych powinny być: wysokie walory architektoniczne obiektów, udział terenów zieleni, organizacja wewnętrznej komunikacji pieszej, wprowadzanie małej architektury. Wymaga się, aby obiekty usługowe posiadały reprezentacyjne wejścia lub elewacje od strony przestrzeni publicznych i od terenów komunikacji drogowej układu podstawowego.

## II.2.3. PRZEMYSŁ

### II.2.3.1. Ogólne kierunki zmian

Przemysł nie jest dominującą funkcją na obszarze Gminy. Wprowadzenie takiej funkcji w gminie, wraz z jednoczesnym utrzymaniem niskiej szkodliwości jest istotne z punktu widzenia liczby miejsc pracy. Ogólne zasady gospodarowania terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji produkcyjnej można ująć następująco:

- powinno dążyć się do eliminacji funkcji produkcyjnej z obszaru Centrum,
- w związku z projektem budowy nowej drogi pełniące funkcję obwodnicy miasta, tereny bezpośrednio z nią sąsiadujące a położone między obwodnicą i drogą ruchu szybkiego S-8 mają najlepsze predyspozycje do rozwijania tzw. strefy aktywności gospodarczej, czyli produkcji, składów, baz i usług, i te tereny wskazuje się do dalszego rozwoju tej funkcji
- dla terenów produkcyjnych powinny być opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w celu uniknięcia ewentualnych konfliktów przestrzennych,

W stosunku do istniejących przedsiębiorstw, szczególnie tych, które dobrze prosperują należy:

- uwzględniać rezerwy terenów dla ich rozwoju,
- ulepszać otoczenie przestrzenne tak, aby wspomagać ich funkcjonowanie i eliminować uciążliwości dla innych działalności poprzez usprawnienie układu komunikacyjnego, wprowadzanie nowych technologii,
- powiększać tereny, tak by tworzyły się zgrupowania działalności produkcyjnej.

Dążąc do rozwoju gospodarczego gminy powinno się stworzyć atrakcyjną ofertę dla inwestorów. Dotyczy to w szczególności:

- sporządzenia zestawień nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, dzierżawy, wynajmu, leasingu na cele produkcyjne,
- wyznaczenia terenów pod inwestycje produkcyjne różnych kategorii i dla różnego typu inwestorów,

<sup>90</sup> wielkopowierzchniowy obiekt handlowy – rozumie się przez to obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m<sup>2</sup>, w którym prowadzona jest jakakolwiek działalność handlowa.

- opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów inwestycyjnych,
- uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną.

### II.2.3.2. Zagospodarowanie i użytkowanie terenów

Tereny produkcyjne oznaczono na rysunku studium symbolem P lub UP, tereny o funkcji produkcji rolniczej tj. tereny zakładów produkcji drobiu i trzody chlewnej oznaczono symbolem RP, a tereny przemysłowe dopuszczone w strefie aktywności gospodarczej symbolem AG.

Zgodnie z przyjętymi ogólnymi kierunkami rozwoju i polityką przestrzenną, utrzymuje się funkcje produkcyjną w następujących rejonach: rejon ulicy Rudzkiej, Leśnej, Cegielnianej. Wyznacza się również tereny produkcyjne w Grodzisku i Hucie Wiskickiej, w rejonie skrzyżowań z drogami powiatowymi (tereny UP). Tereny te charakteryzują się korzystnym położeniem w stosunku do układu komunikacyjnego miasta i właściwą lokalizacją w stosunku do systemów przyrodniczych. Ponadto dopuszcza się w ramach funkcji podstawowej tereny przemysłowe w strefie aktywności gospodarczej AG – wzdłuż ulicy Katowickiej.<sup>91</sup> Dla rozwoju funkcji produkcyjnej wskazuje się nowe tereny: na obszarze miasta - po wschodniej stronie ul. Literackiej oraz w Guzowie między drogą gminną przez wieś a korytarzem drogi ekspresowej S-8. Najwięcej nakładów inwestycyjnych związanych z realizacją infrastruktury technicznej dla uruchomienia tych terenów należy ponieść w Rzgowie i sołectwie Guzów - Babichy.

### II.2.3.3. Parametry i wskaźniki urbanistyczne

l.p.	typ zabudowy	realizowana w terenach	ustalenia
1.	zabudowa produkcyjna, produkcja rolnicza ( w tym zwierzęca)	<b>RP</b> <b>P</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% działki budowlanej,</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,5.</li> </ul>
2.	zabudowa produkcyjna, bazy składy, magazyny	<b>P</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% działki budowlanej ,</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,6</li> </ul>
		<b>UP</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% działki budowlanej ,</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,8</li> </ul>
		<b>AG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% działki budowlanej ,</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,8</li> </ul>

Ponadto, w zakresie kształtowania parametrów postojowych, Studium ustala konieczność wydzielenia miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując średnio, że na 4 stanowisk pracy przypada średnio min. 1 miejsce postojowe, z możliwością weryfikacji na etapie opracowania planu miejscowego, w tym również w przypadku pracy zmianowej.

<sup>91</sup> Niniejsze zapisy stanowią adaptację obowiązujących planów miejscowych, przyjętych na podstawie: Uchwały XIX/161/2004 Rady Miejskiej z dn. 01.04.2004 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa, rejon Gospodarza, Guzowa, Babich, Uchwały Nr XLVII/346/2009 Rady Miejskiej z dnia 14.10.2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa, rejon ul. Dąbrowskiego, ul. Kusocińskiego, ul. Krasickiego, Uchwały Nr IV/24/2011 Rady Miejskiej z dnia 2.02.2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa, rejon ulic: Katowickiej, Żeromskiego i Kusocińskiego.



## II.2.4. TERENY ZABUDOWY, OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Na terenie gminy funkcjonują następujące obiekty obsługi komunalnej i urządzeń technicznych:

1. stacje wodociągowe i ujęcia wody dla obsługi gminy Rzgów oraz Stacją Uzdatniania Wody w Kalinku obsługująca rurociągi przesyłowe „Sulejów” - oznaczone symbolem - **WZ**;
2. mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków, zlokalizowana przy ul. Stawowej w Rzgowie - oznaczone symbolem - **K**;
3. teren urządzeń elektroenergetycznych stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV RPZ „Kalinko” - oznaczona symbolem - **E**.
4. teren urządzeń gazowych - ze stacją redukcyjno pomiarową I-go stopnia przy ul. Cmentarnej w Rzgowie - oznaczony symbolem - **G**.

Wszystkie istniejące urządzenia techniczne i obiekty komunalne adaptuje się w „Studium...”, dopuszcza się ich rozbudowę i modernizację w ramach możliwości terenowych.

Dla obsługi strefy gospodarczej (PTAK) planuje się budowę stacji 110/15 kV – RPZ Rzgów i wyznacza teren oznaczony symbolem - **E**.

Na terenie gminy „Studium...” nie przewiduje lokalizacji komunalnego wysypiska śmieci.

Gospodarka odpadami komunalnymi w gminie Rzgów prowadzona będzie przez gminę zgodnie z aktualnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi a odpady będą odbierane przez wyspecjalizowane firmy i wywożone poza teren gminy.

Planowane działania obejmują utrzymanie i modernizację lub rozbudowę istniejącej infrastruktury. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu powinny być dostosowane do specyficznych form zabudowy występujących na każdym z terenów.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nie przekraczający 0,9,
- wysokość budynków – nie większa niż 15,0 m chyba że ustalenia dla obszarów stanowią inaczej
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej.

## II.2.5. ZIELEŃ

### II.2.5.1. Ogólne kierunki zmian

W Gminie Rzgów jest niewiele powierzchni terenów zielonych (zwłaszcza terenów leśnych i zadrzewionych) taką sytuację uznaje się za niekorzystną. Zieleń spełnia wiele funkcji i wpływa na poprawę warunków życia. Najważniejsze kierunki polityki przestrzennej obejmują:

- stworzenie systemu przyrodniczego uwzględniającego różne formy zieleni (lasy, użytki zielone (łąki i pastwiska), grupy zadrzewień, parki miejskie, szpalery i aleje drzew, bulwary),
- połączenie terenów zieleni z istniejącymi i projektowanymi wodami powierzchniowymi,
- zwiększenie udziału zieleni leśnej i parkowej w ogólnej powierzchni miasta i gminy,
- prowadzenie polityki zalesiania gruntów rolnych słabych klas bonitacyjnych, zwłaszcza terenów wskazanych w studium,
- sukcesywne przekształcanie ogrodów działkowych w centrum miasta na tereny zieleni urządzonej,
- możliwe przekształcanie starych, nieczynnych i nieużytkowanych cmentarzy na parki ogólnodostępne,
- tworzenie korytarzy ekologicznych wzdłuż rzek,
- wyznaczenie lokalizacji pod teren nowego cmentarza lub zmiany sposobu zagospodarowania obecnego.

Dla poprawy jakości systemu zieleni powinno się opracować plan rozwoju terenów zieleni, obejmujący całą gminę.

### II.2.5.2. Zagospodarowanie i użytkowanie terenów

#### Lasy i dolesienia

Tereny lasów oznaczono na rysunku studium nr 2 w skali 1:10 000 symbolem **ZL**, a dolesień – **DZL**. Istniejące lasy i zadrzewienia pozostawia się praktycznie bez większych zmian. W stosunku do opracowania Studium przyjętego uchwałą Nr XVII/102/2007 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 grudnia 2007 r. nieznacznie





ogólnodostępny teren zieleni urządzonej wraz z urządzeniami rekreacyjnymi. Szczególne znaczenie ma zielen parkowa w centrum miasta, ponieważ wpływa ona na poprawę wizerunku miasta, ale pod warunkiem, że jest estetycznie zagospodarowana i urządzona. Dlatego wprowadza się aleje i szpalery drzew, zieleńce i inne formy kompozycyjne jako towarzyszące głównym ciągom komunikacyjnym pieszym i drogowym w strefie mieszkaniowo - usługowej. Ważne jest również, aby wzdłuż głównych ulic (klasy G i Z) wprowadzać zielen wysoką, minimum w formie szpalerów. Zespoły zieleni parkowej powinny być wyposażone w elementy małej architektury, dopuszcza się w niektórych przypadkach również lokalizację obiektów niekubaturowych, związanych ze sportem i rekreacją oraz towarzyszącymi usługami handlu, gastronomii i kultury.

W dolinach rzeki Ner i ciekę Struga na odcinku w centrum Rzgowa proponuje się stworzenie np. parku liniowego, który połączy wszystkie ważne elementy zieleni i kompozycji układu miasta w jeden spójny system.

#### **Cmentarze**

Tereny cmentarzy oznaczono na rysunku studium nr 2 w skali 1:10 000 symbolem **ZC** - cmentarze czynne lub **ZCz** - cmentarze nieczynne.

Na terenach istniejących cmentarzy czynnych dopuszcza się budowę nowych obiektów i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu (usługi handlu związanego z nekropolią, zakłady kamieniarskie, pogrzebowe). Zaleca się wyposażenie terenów w podstawową infrastrukturę techniczną. Tereny cmentarzy nieczynnych mogą być przekształcane w tereny zieleni urządzonej.

#### **Ogrody działkowe**

Tereny ogrodów działkowych oznaczono na rysunku studium nr 2 studium w skali 1:10 000 symbolem **ZD**. Przewiduje się docelowe zmniejszenie liczby ogrodów działkowych. Nie należy likwidować wszystkich ogrodów działkowych, ponieważ pełnią one ważne funkcje, nie tylko przyrodnicze, ale i społeczne. Nie dopuszcza się lokalizacji nowych ogrodów działkowych. Należy przy tym podkreślić, że ogrody istniejące powinny być wyposażone w infrastrukturę techniczną, układ komunikacji (pieszej, rowerowej, kołowej), parkingi. Dla ogrodów powinny być opracowywane koncepcje zagospodarowania określające układ, kształt zabudowy, linie zabudowy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu itd. Pozwoliłoby to na estetyczne zagospodarowanie terenu i uniknięcie wielu konfliktów przestrzennych. Poza tym ogrody działkowe powinny być udostępniane jako tereny spacerowe i wykorzystywane również dla celów edukacyjnych.

#### **Użytki rolne**

Tereny użytków rolnych oznaczono na rysunku studium nr 2 "kierunki rozwoju gminy" w skali 1:10 000 symbolem **R**. Przewiduje się, że udział upraw rolniczych w ogólnej powierzchni gminy zmniejszy się ze względu na powstawanie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe i produkcyjne.

Przewiduje się możliwość lokalizacji obiektów związanych z prowadzoną działalnością rolniczą (zabudowa zagrodowa), na terenach oznaczonych symbolem R położonych w obszarach 12RMn, 13RMn, 14RMn, 15RMn, 16RMn, 17RMn, 9MN, 10MN, 2MU i 3MU.

Przewiduje się również możliwość lokalizacji obiektów związanych z prowadzoną działalnością rolniczą (zabudowa zagrodowa), na terenach oznaczonych symbolem R położonych w obszarach 19R i 20R przy czym na obszarach rolniczych w tych strefach- **nowe siedlisko zagrodowe** może założyć rolnik, który posiada w gminie gospodarstwo rolne o powierzchni co najmniej 10 ha.

Nie przewiduje się lokalizacji obiektów związanych z prowadzoną działalnością rolniczą (zabudowa zagrodowa), na terenach oznaczonych symbolem R położonych w obszarach 21Z i 23Z, 25ZL, 26ZL.

### **III.2.5.3. Parametry i wskaźniki urbanistyczne**

l.p.	tereny	typ zabudowy realizowanej w terenach	ustalenia
1.	<b>ZL,</b> <b>DZL</b>	nie przewiduje się nowej zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nie ustala się parametrów,</li> <li>• w terenach ZL dopuszcza się przebieg tylko istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz istniejących dróg,</li> <li>• wejście w teren ZL z nowymi obiektami budowlanymi wymaga</li> </ul>

			uzyskania zgody na wyłącznie z produkcji leśnej.
2.	<b>ZP</b>	zabudowa usługowa z zakresu gastronomii, kultury, urzędzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• co najmniej 80% powierzchni terenu ZP należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,</li> <li>• w przypadku adaptacji lub realizacji nowej zabudowy maksymalną wysokość do 8,5 m mierzona do kalenicy dachu lub najwyższego punktu gzymsu przy dachach płaskich.</li> <li>• przy lokalizacji towarzyszących usług kubaturowych i sportu i rekreacji wymaga się wyznaczenia miejsc parkingowych z przyjęciem, że na 500 m<sup>2</sup> powierzchni terenu przeznaczonego pod usługi lub urzędzenia sportowe przypada minimum 1 miejsce postojowe,</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej w terenie ZP do całego terenu zieleni urządzonej - nie więcej niż 0,3.</li> </ul>
3.	<b>ZP/WG</b>	nie przewiduje się nowej zabudowy, za wyjątkiem adaptacji zabudowy istniejącej lub realizacji nowej związanej z pozyskiwaniem wód geotermalnych	<ul style="list-style-type: none"> <li>• możliwość pozyskiwania wód geotermalnych na potrzeby gminy na zasadach okresowych w przepisach odrębnych,</li> <li>• co najmniej 80% powierzchni terenu ZP/WG należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,</li> <li>• w przypadku adaptacji lub realizacji nowej zabudowy maksymalną wysokość do 8,5 m mierzona do najwyższego punktu przekrycia, chyba że technologia wymaga obiektów wyższych</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej w terenie ZP do całego terenu zieleni urządzonej - nie więcej niż 0,1.</li> </ul>
4.	<b>ZP/Ut</b>	zabudowa usługowa z zakresu turystyki gastronomii, kultury, sportu urzędzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• w pierwszej kolejności prowadzenie działalności usługowej w rewaloryzowanych obiektach zabytkowych na terenie parku,</li> <li>• co najmniej 80% powierzchni terenu ZP/Ut należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej w terenie ZP/Ut do całego terenu zieleni urządzonej - nie więcej niż 0,1;</li> <li>• realizacja w terenie boisk do gier drobnych (siatkówka, koszykówka, kometka, korty tenisowe) placów zabaw, ścieżek biegowo-rowerowych i innych,</li> <li>• maksymalna wysokość nowych budynków - 8,5 m mierzona do najwyższego punktu przekrycia budynku ,</li> </ul>
5.	<b>ZPu</b>	zabudowa dla obsługi urzędzeń i obiektów sportowo-rekreacyjne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• co najmniej 80% powierzchni terenu ZPu należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,</li> <li>• stosunek powierzchni zabudowanej w terenie ZPu do całego terenu zieleni urządzonej - nie więcej niż 0,05;</li> <li>• możliwa realizacja w terenie boisk do gier drobnych, placów zabaw, ścieżek biegowo-rowerowych, przystani innych,</li> <li>• maksymalna wysokość nowych budynków - 5 m mierzona do najwyższego punktu przekrycia budynku ,</li> </ul>
6.	<b>ZC ZCz</b>	zabudowa usługowa związana z obsługą	<ul style="list-style-type: none"> <li>• określa się maksymalną wysokość zabudowy do 5,5 m mierzona do najwyższego punktu przekrycia budynku , za wyjątkiem elementów dominujących kaplic cmentarnych, które mogą być wyższe.</li> </ul>



		cmentarzy, kaplice i obiekty obsługi cmentarzy	<ul style="list-style-type: none"> <li>wymaga się lokalizacji wydzielonych parkingów z przyjęciem wskaźnika: 1 miejsce na 10 arów cmentarza,</li> <li>stosunek powierzchni przeznaczonej pod usługi i parkingi w terenie ZC do całego terenu cmentarza wyznaczonego w studium - nie więcej niż 0,1.</li> </ul>
7.	<b>ZD</b>	altany działkowe	<ul style="list-style-type: none"> <li>lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych i prawa budowlanego,</li> <li>lokalizacja wydzielonych parkingów z przyjęciem wskaźnika: minimum 1 miejsce postojowe na 100 arów ogrodów działkowych,</li> <li>maksymalna wysokość zabudowy (altany, budynki administracji ogrodów) do 5 m mierzonych do kalenicy dachu lub najwyższego punktu gzymsu przy dachach płaskich,</li> <li>co najmniej 80% powierzchni terenu ZD należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,</li> <li>stosunek powierzchni zabudowanej w terenie do całego terenu ogrodów działkowych - nie więcej niż 0,2.</li> </ul>
8.	<b>R</b>	zabudowa zagrodowa	<ul style="list-style-type: none"> <li>liczba kondygnacji zabudowy gospodarczej w zabudowie zagrodowej nie może być większa niż 2,</li> <li>liczba kondygnacji zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej nie może być większa niż 2 (w tym poddasze użytkowe)</li> <li>co najmniej 50% powierzchni terenu każdej działki zabudowanej należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,</li> <li>stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,5.</li> </ul>

Tereny zieleni powinny być ogólnodostępne podobnie jak tereny usługowe, czy mieszkaniowe. Dlatego należy zwrócić uwagę by były to przestrzenie dostosowane dla potrzeb osób niepełnosprawnych. Dotyczy to w szczególności: parków, skwerów, zieleńców, cmentarzy i ogrodów działkowych.

W miarę możliwości należy sukcesywnie wprowadzać zieleń w ciągi komunikacyjne. Mogą to być zarówno szpalery drzew wzdłuż ulic, pasy zieleni izolacyjnej, zwłaszcza przy uciążliwych arteriach, albo zieleń niska (np. zieleńce przy skrzyżowaniach, na rondach).

## II.2.6.WODY

### II.2.6.1.Ogólne kierunki zmian

Powierzchniową sieć hydrologiczną gminy Rzgów tworzy rzeka Ner, która na terenie gminy przyjmuje liczne dopływy: Dopływ spod Wiskitna, Dopływ w Rzgowie (tzw. Struga), Dopływ z Guzewa oraz mniejsze dopływy bez nazwy. Ponadto przez południowo-zachodnią część gminy przepływa rzeka Dobrzyńska. Ponadto zasoby wodne gminy wiążą się z licznymi zbiornikami wodnymi, głównie w dolinie rzeki Ner. Daje to gminie duże możliwości rozwoju związane z zagospodarowaniem terenów bezpośrednio sąsiadujących z nimi. Planowane w Rzgowie, w ramach realizacji Wojewódzkiego Programu Małej Retencji dla województwa łódzkiego, dwa duże zbiorniki wodne o powierzchni powyżej 5ha: jeden na Nerze a drugi na rowie melioracyjnym - Strudze, oraz jeden mniejszy o powierzchni poniżej 5ha w Gospodarzu (na rzece Ner) dodatkowo dają możliwość stworzenia terenów rekreacyjnych. Najważniejsze kierunki rozwoju to:

- wykorzystanie zasobów wodnych miasta na cele sportowo-wypoczynkowe,
- wyznaczenie tras pieszo-rowerowych wzdłuż cieków wodnych,

- tworzenie korytarzy ekologicznych dla cieków wodnych,
- zagospodarowanie zbiorników poeksploatacyjnych na różne cele ze szczególnym uwzględnieniem rekreacji.

#### **II.2.6.2. Zagospodarowanie i użytkowanie terenów**

Ner i Struga są ważnymi elementami układu zieleni (ekosystemu). Powinny zostać wciągnięte do układu zieleni miejskiej. Proponuje się stworzenie zielonych parków liniowych wzdłuż Neru i Strugi, tak aby stanowiły układ przestrzennie - przyrodniczy razem z projektowanymi zbiornikami wodnymi oraz terenami rekreacyjnymi przy ulicy Literackiej. Tereny te powinny być oznakowane i wyposażone w odpowiednią infrastrukturę turystyczną (pomosty, zejścia do wody itd.), zieleń, ścieżki, ławeczki, oświetlenie.

W gminie jest kilka istniejących zbiorników, które mogą być wykorzystywane na cele rekreacyjne (w Hucie Wiskickiej, w Gospodarzu). W otoczeniu tych zbiorników brakuje jeszcze odpowiedniego zagospodarowania (miejsca parkingowe, usługi, zieleń).

W zagospodarowaniu należy przewidzieć ukształtowanie ich nabrzeży tak by umożliwić łatwy dostęp do wody, wyposażenie w pomosty, wyznaczenie miejsc plażowania.

#### **II.2.6.3. Parametry i wskaźniki urbanistyczne**

Dla wód nie określa się parametrów i wskaźników urbanistycznych.

#### **II.2.7. ZASADY STOSOWANIA I WERYFIKACJI WSKAŹNIKÓW PRZYJĘTYCH W STUDIUM**

W przypadku wystąpienia innego profilu funkcjonalnego lub innych form zagospodarowania terenu – wskaźniki należy ustalać analogicznie do wyżej wymienionych szczegółowych ustaleń w mpzp.

„Studium...” dopuszcza odstępstwa od wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, jeżeli szczegółowa analiza urbanistyczna, przeprowadzona na potrzeby mpzp wykaże konieczność zastosowania innych wskaźników dla właściwego zagospodarowania terenu. Odstępstwa nie powinny przekraczać 20% wartości założonych w „Studium...”. Zasady powyższe nie dotyczą terenów, na których stan istniejący nie pozwala na zachowanie wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy bez naruszania praw nabytych.

„Studium...” dopuszcza adaptację istniejących obiektów o cechach i parametrach różniących się od ustalonych w „Studium...”. W celu zachowania jednorodności architektonicznej obiektów/zespołów architektonicznych dopuszcza się weryfikację i korektę wskaźników wyznaczonych w „Studium...” po uprzedniej urbanistycznej analizie funkcjonalno – przestrzennej terenu.

W przypadku zmiany struktury istniejących własności, Studium dopuszcza dostosowanie układu drogowego do nowych granic własnościowych.

### **II.3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK**

Głównym kierunkiem działań jest zachowanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego gminy poprzez podejmowanie działań nie pogarszających jego stanu i zapobieganie występowaniu negatywnego wpływu na środowisko oraz ochrona istniejących cennych przyrodniczo i krajobrazowo zasobów środowiska.

**Przestrzenny i gospodarczy rozwój gminy powinien następować w sposób zrównoważony w dużym poszanowaniu zasobów i stanu środowiska.** W tym celu za korzystne należy uznać wszystkie działania zmierzające do:

- rozwoju przestrzennego gminy przy jednoczesnej dużej dbałości o środowisko;
- zachowanie i ochrona bioróżnorodności gminy (lasy, zadrzewienia, zieleń łągową i śródpolną, użytki zielone);
- osiągnięcia i zachowania wysokich standardów jakości poszczególnych elementów środowiska (lasy, powietrze, wody, gleby, powierzchnia ziemi);
- ochrony i kształtowania powiązań przyrodniczych w skali lokalnej i regionalnej (korytarze, sięgacze i węzły ekologiczne);
- poprawy gospodarki wodno – ściekowej;



- edukacji ekologicznej lokalnej społeczności.

### **II.3.1. OCHRONA POSZCZEGÓLNYCH ZASOBÓW ŚRODOWISKA**

#### **II.3.1.1. Ochrona powietrza**

**W celu poprawy jakości powietrza i osiągnięcia odpowiednich standardów, Studium ustala następujące kierunki działań mające na celu zmniejszenie lub ograniczenie emisji zanieczyszczeń:**

- wspieranie działań minimalizujących emisję zanieczyszczeń w zakładach będących głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza;
- realizacja w zakładach przemysłowych i jednostkach realizujących cele publiczne urządzeń ochronnych lub wprowadzanie zmian technologicznych korzystnych dla środowiska (najlepsze dostępne technik);
- tworzenie preferencji dla lokalizacji nowych podmiotów gospodarczych, wykorzystujących przyjazne środowisku technologie wytwarzania;
- stosowanie w budownictwie materiałów o wysokiej izolacyjności cieplnej, pierwszoplanowo w obiektach użyteczności publicznej;
- zakaz wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach mogących powodować przekroczenia dopuszczalnych norm i wielkości stężeń;
- ograniczanie „niskiej emisji” poprzez wprowadzanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi (np. gaz przewodowy, olej opałowy lekki, energia elektryczna) spalanych w urządzeniach grzewczych o wysokim stopniu sprawności, pierwszoplanowo w rejonach większej koncentracji zabudowy;
- dla projektowanych większych obszarów urbanizacji należy rozważyć możliwość zastosowania lokalnych kotłowni, opalanych paliwami o niskim wskaźniku emisji (np. gaz przewodowy, olej opałowy lekki, energia elektryczna);
- budowa sieci gazowej oraz zwiększenie liczby odbiorców gazu;
- wspieranie inwestycji polegających na modernizacji systemów grzewczych, szczególnie związanych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii;
- propagowanie wśród mieszkańców wykorzystywania odnawialnych i ekologicznych źródeł energii;
- rozwój alternatywnych środków komunikacji (tworzenie systemu ścieżek rowerowych);
- zwiększenie udziału w ruchu komunikacyjnym komunikacji zbiorowej, opartej na nowym, ekologicznym taborze);
- wprowadzanie zieleni izolacyjnej wzdłuż tras komunikacyjnych oraz wokół podmiotów gospodarczych o dużym stopniu emisji zanieczyszczeń.

Głównym obszarem zachowań ochronnych powinny być działania podejmowane w zakresie eliminacji i ograniczania niskiej emisji powierzchniowej pochodzącej ze zwartej zabudowy oraz emisji komunikacyjnej mających największy wpływ na stan powietrza gminy.

#### **II.3.1.2 Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych**

Ochrona wód podziemnych jest jednym z najważniejszych kierunków działań, ze względu na obecne i przyszłościowe wykorzystanie ich do zaopatrzenia mieszkańców w wodę. W celu zapewnienia najwyższej ochrony wód zakłada się uzyskanie całkowitej likwidacji bezpośrednich zrzutów ścieków nieoczyszczonych oraz zapobieganie i przeciwdziałanie szkodliwym wpływom na obszary zasilania wód.

**W celu ochrony zasobów wodnych i osiągnięcia co najmniej dobrego stanu wód podziemnych i powierzchniowych Studium ustala następujące główne kierunki polityki:**

1. **Ochrona zasobów wodnych i racjonalizacja zużycia wody poprzez:**
  - zapewnienie właściwej ochrony w strefach ochronnych wód podziemnych poprzez ograniczenie prowadzenia robót i czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody;
  - dążenie do docelowego osiągnięcia co najmniej dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz zapobieganie pogarszaniu się tego stanu;
  - stosowanie nowoczesnych technologii wpływających na czystość i ilości odprowadzanych ścieków (techniki BAT), w tym między innymi budowę i modernizację urządzeń oczyszczających ścieki;
  - ochrona wód podziemnych przed ilościową i jakościową degradacją;

- racjonalizację zużycia wody we wszystkich dziedzinach gospodarki (przemysłe, rolnictwie, gospodarce komunalnej itp.) – zapewnienie równowagi pomiędzy poborem a zasilaniem wód podziemnych;
- modernizację sieci i urządzeń wodnych w celu osiągnięcia wymaganych standardów jakościowych wody przeznaczonej do picia;
- rozbudowę sieci wodociągowej równomiernie do stanu rozwoju przestrzennego i podejmowanych nowych działań inwestycyjnych;

2. Poprawa czystości wód powierzchniowych i podziemnych oraz ich ochrona poprzez:

- obowiązek zapewnienia dostępu do rzeki Ner i Dobrzyńki, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
- prowadzenie monitoringu czystości rzeki Ner i Dobrzyńki na terenie gminy;
- dążenie do docelowego osiągnięcia co najmniej dobrego potencjału ekologicznego i stanu chemicznego jednolitych części wód powierzchniowych;
- zakaz bezpośredniego zrzucania zanieczyszczeń do wód podziemnych i powierzchniowych, likwidacja punktowych zrzutów ścieków nieoczyszczonych;
- przeciwdziałanie zanieczyszczaniu wód szkodliwymi nawozami (ograniczanie odpływu związków azotu do wód z powierzchni użytkowanych rolniczo) poprzez promocję i wspieranie rolnictwa ekologicznego i zrównoważanego oraz propagowanie wśród rolników Kodeksu Dobrej Polityki Rolniczej;
- zapobieganie lub ograniczanie dopływu zanieczyszczeń obszarowych do wód powierzchniowych i podziemnych (m.in. wprowadzanie w obrębie dolin rzecznych zbiorowisk łęgowych);
- obowiązek kanalizowania obszarów zurbanizowanych i przeznaczonych do urbanizacji, pierwszoplanowo kanalizować należy tereny wyposażone w sieć wodociągową;
- likwidacja nieszczelnych szamb i dzikich wysypisk śmieci;
- zakaz wykorzystywania nieczynnych studni jako miejsc odprowadzania nieczystości (szamba);
- monitoring gospodarki odpadami oraz gospodarki ściekami w obszarach nieskanalizowanych;
- obowiązek oczyszczania wód opadowych i roztopowych odprowadzonych z nawierzchni utwardzonych (odstojniki, separatory).

3. Ochrona udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka, w zasięgu którego leży cała gmina, poprzez:

- ochronę zasobów wód podziemnych przed ich degradacją;
- dostosowanie lokalizacji nowych obiektów do warunków i struktur hydrogeologicznych;
- systematyczną rozbudowę kanalizacji sanitarnej;
- kontrolę stanu i funkcjonowania indywidualnej gospodarki ściekowej.

Po określeniu szczegółowych zasad ochrony Głównych Zbiorników Wód Podziemnych gospodarowanie na terenach położonych w ich obrębie będzie się odbywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki wodnej.

Ponadto w celu ochrony zasobów Studium ustala **zwiększenie retencji wodnej** na obszarze gminy poprzez:

- ochronę strefy działu wodnego I-go rzędu – zaleca się ograniczenie poboru wód podziemnych i wzbogacanie zielenią;
- utrzymanie właściwego poziomu wód gruntowych i powierzchniowych w naturalnych zbiornikach wodnych, między innymi poprzez zastosowanie budowli piętrzących;
- realizację trzech zbiorników małej retencji - „Rzgów II” o powierzchni powyżej 5,0 ha i „Gospodarz II” o powierzchni poniżej 5,0 na rzece Ner oraz „Rzgów I” o powierzchni powyżej 5,0 ha na lewym dopływie Neru zwanym Struga;<sup>92</sup>
- ochronę obiektu retencji korytowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych tj. jazu żelbetowego na rzece Ner (113+980 kilometrów) będącego w dobrym stanie technicznym;

<sup>92</sup> Zgodnie z „Wojewódzkim Programem Małej Retencji” z 2005 r.



- zakaz regulacji koryta rzeki Ner na odcinku między stawami rybnymi w Gospodarzu a granicą Łodzi;
- ustalenie ochrony dolin rzecznych z zakazem:
  - ✓ zabudowy,
  - ✓ lokalizacji wszystkich obiektów i instalacji nie związanych z gospodarką wodną oraz turystyką i rekreacją,
  - ✓ wykonywania melioracji i odwodnień,
  - ✓ niszczenia zieleni łąkowej;
- utrzymanie właściwych warunków wilgotnościowych na obszarach źródliskowych i podmokłych poprzez ochronę zieleni i jej wzbogacanie (zalesianie) oraz wyłączenie tych obszarów z zainwestowania;
- zwiększenie powierzchni obszarów zalesionych i zadrzewionych;
- wprowadzanie zadrzewień śródpolnych na gruntach słabych, nieprzydatnych rolniczo;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć wodochłonnych.

Studium wprowadza zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchni wód publicznych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. W miarę możliwości wskazane jest utrzymanie minimum 3 m pasa wzdłuż cieków wolnego od trwałych naniesień kubaturowych i ogrodzeń w celu umożliwienia działań przeciwpowodziowych, hydrotechnicznych oraz konserwacji i naprawy.

Studium dopuszcza działania inżynierskie, pozwalające na przystosowanie fragmentów rzek do pełnienia funkcji szlaków wodnych.

Studium ustala obowiązek zachowania rowów melioracyjnych w celu zapewnienia właściwych warunków odbioru wód powierzchniowych. W korytach rowów melioracyjnych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie nie należy lokalizować trwałej zabudowy.

Działania w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przyczynią się do poprawy jakości wód, ale również do podniesienia jakości życia mieszkańców i wzrostu atrakcyjności terenów miejskich oraz wiejskich gminy.

### **II.3.1.3 Ochrona powierzchni ziemi i gleb**

Zagrożenie środowiska glebowego na terenie gminy Rzgów występuje głównie ze strony gospodarki rolnej oraz eksploatacji złóż kopalin:

#### **W celu ochrony powierzchni ziemi i gleb Studium ustala następujące główne kierunki działań:**

- szczegółową identyfikację źródeł zanieczyszczenia gleb;
- likwidację nielegalnych wysypisk śmieci, zwłaszcza w obszarach leśnych;
- przeciwdziałanie zanieczyszczeniu gleb nawozami i środkami ochrony roślin – promowanie rolnictwa ekologicznego i zrównoważonego;
- ochronę gleb pochodzenia organicznego (mułowo – torfowe, torfowo - mułowe, murszowo – mineralne, murszowate, torfowe, murszowo – torfowe) bez względu na klasę bonitacyjną;
- ochronę gleb klas bonitacyjnych III, IIIa i IIIb wykształconych na podglebiu mineralnym na terenie wiejskim gminy przed zmianą użytkowania;
- ochrona gleb przed erozją poprzez wprowadzanie zalesień i pasów zieleni śródpolnej;
- wprowadzanie nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- racjonalne gospodarowanie zasobami złóż,
- ochronę wyrobisk poeksploatacyjnych przed składowaniem odpadów i zanieczyszczeniem,
- rekultywację terenów poeksploatacyjnych i wyrobisk,

Ochronie przed zmianą użytkowania podlegają gleby klas bonitacyjnych III, IIIa i IIIb, stanowiące wartościowy zasób przyrodniczy gminy występujące na wiejskim obszarze gminy – w sołectwie: Starowa Góra, Bronisin Dworski, Huta Wiskicka-Tadzin, Kalino, Kalinko, Guzów-Babichy, Gospodarz, Stara Gadka.

W uzasadnionych przypadkach Studium dopuszcza zabudowę na terenach, na których występują gleby chronione, jednak pod warunkiem uzyskania zgody Ministra na wyłączenie z użytkowania rolniczego. Studium nie dopuszcza lokalizacji obiektów kubaturowych na terenach nie posiadających zgody przeznaczenia na cele nierolnicze.

Na podstawie przepisów odrębnych przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze wymaga uwzględnienia na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego<sup>93</sup>. Część wyznaczonych terenów uzyskała już zgodę Ministra Rolnictwa na wyłączenie z produkcji rolniczej w oparciu o ustalenia obowiązującego prawa miejscowego.

#### **II.3.1.4 Ochrona surowców mineralnych**

Obowiązek ochrony kopaliny wynika przede wszystkim z ich przynależności do grupy zasobów naturalnych nieodnawialnych.

Na terenie gminy Rzgów licznie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych – kruszywa naturalnego (piasku) o ustalonych zasobach - szczególnie w południowo-wschodniej części gminy (Romanów).

Dotychczas (stan na maj 2015 r.) zostało udokumentowanych 17 złóż:

- złoża surowców ilastych (glina) - **GOSPODARZ**;
- złoża kruszywa naturalnego (piasku):
  - ✓ **KALINKO III**,
  - ✓ **KALINKO VI**,
  - ✓ **KALINO**,
  - ✓ **ROMANÓW DZ. 61/2, 62/2**,
  - ✓ **ROMANÓW I**,
  - ✓ **ROMANÓW IV**,
  - ✓ **ROMANÓW V**,
  - ✓ **ROMANÓW VIII**,
  - ✓ **ROMANÓW IX**,
  - ✓ **ROMANÓW XII**,
  - ✓ **ROMANÓW XIII**,
  - ✓ **ROMANÓW XIV**,
  - ✓ **ROMANÓW XV**,
  - ✓ **ROMANÓW XVI**,
  - ✓ **RZGÓW**;
- złoża kruszywa naturalnego (piasku ze żwirem) - **KALINKO V**.

Eksploracja złóż powinna być prowadzona zgodnie z wymogami określonymi w koncesjach na wydobywanie kopaliny ze złóż, w tym dla ustanowionych terenów górniczych na następujących złożach:

- **KALINKO III**,
- **KALINKO V**,
- **KALINO**,
- **ROMANÓW DZ. 61/2, 62/2**,
- **ROMANÓW I**,
- **ROMANÓW V**,
- **ROMANÓW VIII**,
- **ROMANÓW XI**,
- **RZGÓW**.

Tereny poeksploatacyjne winny być zrekultywowane, za najbardziej pożądanym kierunkiem uznaje się kierunek rolny lub leśny. Leśny kierunek preferowany jest dla złóż położonych w obrębie terenów przeznaczonych do dolesienia. Inwestorzy eksploatujący złoża są zobowiązani do wykonania dróg dojazdowych zapewniających obsługę komunikacyjną oraz do współpracy przy utrzymaniu dróg publicznych, z których korzystają.

Studium dla złóż poniżej wymienionych nie wskazuje terenu wydobywania. Pozostawia je w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu, lub przeznacza pod dolesienie:

- **GOSPODARZ**,
- **KALINKO VI**,

<sup>93</sup> Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 roku (Dz. U. 2013, poz. 1205 z późn. zm.). W przypadku zmiany ustawy w trakcie obowiązywania Studium zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami w tym zakresie.



- *ROMANÓW IV,*
- *ROMANÓW XII,*
- *ROMANÓW XIII,*
- *ROMANÓW XIV,*
- *ROMANÓW XV,*
- *ROMANÓW XIV.*

Decyzja taka jest zgodna z decyzją władz gminy.

Studium nie dopuszcza na terenach rolniczych (tereny R) możliwości prowadzenia powierzchniowej eksploatacji kopalni.

Na terenie gminy zostało wytypowanych pięć obszarów perspektywicznych możliwości występowania złóż (pokazane na rysunku pt. *Uwarunkowania rozwoju gminy* – po jednym w Gospodarzu, Romanowie i Kalinie oraz dwa w Kalinku.

Studium powyższe obszar perspektywiczne nie wskazuje do ewentualnej eksploatacji, zgodnie z decyzją władz gminy.

### **II.3.2. OCHRONA PRZYRODY I KRAJOBRAZU – SYSTEM OBSZARÓW CHRONIONYCH**

Struktura przyrodnicza obszaru gminy jest bardzo zróżnicowana. Tworzą ją zbiorowiska roślinności wysokiej leśnej (kompleksy leśne, zadrzewienia) i niskiej: źródłiskowej, wodnej, łąkowej, bagiennej, torfowiskowej (doliny rzeczne i obniżenia dolinne) o wysokich wartościach dla środowiska ekologicznego gminy i dużych walorach przyrodniczo – krajobrazowych. Powinny one zostać wyłączone z możliwości urbanizacji i stanowić tereny otwarte gminy.

Cała zieleń wysoka w gminie powinna być zachowana i chroniona ze względu na jej nieocenioną rolę przyrodniczą oraz poddawana zabiegom konserwacyjno - pielęgnacyjnym.

Realizacja nowego zainwestowania nie może powodować pogorszenia warunków funkcjonowania istniejących terenów zieleni oraz korytarzy ekologicznych.

Studium wskazuje na potrzebę opracowania Gminnego Systemu Przyrodniczego oraz planu rozwoju terenów zielonych. Postuluje, aby objąć ochroną obszary i obiekty cenne przyrodniczo.

W celu ochrony struktury przyrodniczej gminy Studium wyróżnia obiekty i obszary ważne przyrodniczo, dla których ustala podstawowe kierunki działań na rzecz racjonalnej ochrony i kształtowania środowiska:

- kompleksy leśne,
- doliny rzeczne,
- obiekty i obszary objęte ochroną – formy ochrony przyrody,
- obszary cenne przyrodniczo postulowane do objęcia ochroną prawną,
- korytarze ekologiczne.

#### **II.3.2.1. Ochrona kompleksów leśnych**

Jako główne kierunki w zakresie ochrony ekosystemów leśnych Studium wskazuje:

- zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, nie związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych;
- sprzyjanie tworzeniu zwartych kompleksów leśnych;
- wprowadzanie dolesień zapewniających uzupełnienie i domknięcie kompleksów zieleni, uczytelnienie ich struktury przestrzennej oraz poprawa zwartości układu leśnego;
- określenie granicy rolno – leśnej na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- tworzenie i odtwarzanie stref ekotonowych;
- zalesianie i zadrzewianie gruntów o niskiej klasie bonitacyjnej oraz gruntów rolnych bezpośrednio sąsiadujących z terenami leśnymi;
- zachowanie śródleśnych cieków, mokradeł, polan, łąk, torfowisk itp.;
- zachowania różnorodności gatunkowej lasów i wzbogacanie monokultur leśnych o inne, rodzime gatunki;

- przebudowanie drzewostanów pochodzenia sztucznego, niedostosowanych do warunków glebowo-siedliskowych na drzewostany mieszane;
- utrzymywanie leśnych korytarzy ekologicznych;
- racjonalne pobieranie i nieprzekraczanie możliwości produkcyjnych lasów - gospodarka leśna zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- propagowanie wiedzy na temat lasów i gospodarki leśnej.

Ze względu na ochronny charakter części lasów w obrębie gminy Rzgów oraz ich szczególną rolę w wododziałowym położeniu gminy Studium postuluje stosowanie specjalnej polityki w gospodarce rębnej, zgodną z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### **II.3.2.2. Ochrona dolin rzecznych**

Studium ustala zachowanie istniejących warunków przyrodniczych w zasięgu dolin rzecznych i obniżeń dolinnych ważnych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemu ekologicznego, ze względu na ich funkcję przyrodniczą klimatyczną i hydrologiczną. Wskazuje na zapewnienie i utrzymanie drożności korytarzy i sięgaczy ekologicznych.

Dla **ochrony dolin rzecznych** Studium ustala kierunki działań:

- zakaz realizacji nowej zabudowy – ze względów:
  - ✓ technicznych - grunty słabonośne lub nienośne;
  - ✓ przyrodniczych - naturalne korytarze i sięgacze ekologiczne;
  - ✓ bezpieczeństwa – obszary zagrożone wystąpieniem powodzi (szczególnie dolina rzeki Ner) oraz obszary narażone na podtapianie w okresach występowania wielkich wód oraz potencjalne zalewanie (dolina Dobrzyńki i mniejszych dopływów oraz obniżenia terenowe);
- zakaz lokalizacji nowych obiektów i urządzeń nie związanych z gospodarką wodną, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, rekreacyjnej i turystycznej, w tym ścieżki rowerowe, bulwary itp. z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- zachowanie zbiorników wód powierzchniowych wraz z ich naturalnymi siedliskami;
- utrzymanie i tworzenie stref buforowych wzdłuż cieków wodnych oraz wokół zbiorników wodnych, starorzeczy;
- dążenie do utrzymania naturalnych zespołów zieleni, rodzimych gatunków roślin i zwierząt;
- przeciwdziałanie procesom zarastania łąk i pastwisk cennych ze względów przyrodniczych i krajobrazowych;
- zakaz niszczenia zieleni łąkowej;
- ochrona miejsc łąkowych fauny;
- zakaz prowadzenia intensywnej gospodarki rolnej z użyciem środków ochrony roślin – wprowadzać preferencję dla rolnictwa ekologicznego;
- zakaz wykonywania melioracji i odwodnień;
- zwiększenie retencji wodnej poprzez realizację zbiorników małej retencji i ochronę obiektów retencji korytowej;
- zakaz przegradzania i grodzenia cieków i rowów melioracyjnych, uniemożliwiających dostęp do wód.

#### **II.3.2.3 Ochrona obszarów i obiektów przyrodniczych objętych ochroną prawną**

Na terenie gminy Rzgów w myśl przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody nie występują obszarowe formy ochrony przyrody. Ochroną prawną objęte są jedynie pojedyncze obiekty przyrodnicze – drzewa w postaci ustanowienia pomnika przyrody. Łącznie na terenie gminy Rzgów powołano **17** pomników przyrody ożywionej w postaci pojedynczych drzew. Zostały one ustanowione:

1. Rozporządzenie Nr 12/91 Woj. Łódzkiego z dnia 16 grudnia 1991 r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz. Urz. Woj. Łódz. Nr 11 poz. 235 z 31 grudnia 1991 r.) - **dąb szypułkowy na cmentarzu w Starej Gadce (działka nr 360);**



2. Rozporządzenie Nr 10/93 Woj. Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993 r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz. Urz. Woj. Łódz. Nr 12 poz. 117):
  - ✓ *Pięć dębów szypułkowych w parku wiejskim w Gospodarzu (działka nr 242/4),*
  - ✓ *Pięć wiązów szypułkowych w parku wiejskim w Gospodarzu (działka nr 242/4 – jeden oraz działka 242/8 – cztery),*
  - ✓ *Cztery klony srebrzyste w parku wiejskim w Gospodarzu (działka nr 242/8),*
3. Uchwała Nr XXVI/299/98 Rady Gminy w Rzgowie z dnia 26 marca 1998 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody dotychczas nie figurujące w rejestrze pomników przyrody województwa łódzkiego:
  - ✓ *Lipa drobnolistna na placu kościelnym w Rzgowie (działka nr 774),*
  - ✓ *Buk zwyczajny na placu kościelnym w Rzgowie (działka nr 774).*

Wszystkie pomniki przyrody należą do obiektów, które trzeba poddawać regularnym zabiegom pielęgnacyjnym wynikających z potrzeb bieżących. Ich pielęgnację powinny przeprowadzać przedsiębiorstwa posiadające stosowne uprawnienia.

W przypadku likwidacji pomnika przyrody lub w przypadku ustanowienia nowego pomnika przyrody, należy dokonać uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

#### **II.3.2.4. Rozszerzenie ochrony gminnych zasobów przyrody**

Zgodnie z aktualizacją Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego<sup>94</sup>, w ramach tworzenia spójnego systemu obszarów chronionych<sup>95</sup> Studium wskazuje na obszarze gminy tereny proponowane do objęcia ochroną prawną ze względu na cenne walory krajobrazowe, postulowane do włączenia w system obszarów chronionych:

1. „Tuszyńsko – Dłutowski” Obszar Chronionego Krajobrazu – obszar ten został wyznaczony w południowo – zachodniej części gminy obejmując znaczna część sołectwa Czyżeminek i całe sołectwo Prawda, w południowej obejmując Las Rzgowski oraz w części centralno – południowej obejmując obszar 20R. Jest o teren o charakterze rolnym, z dużymi otwartymi terenami. Zabudowa jest zlokalizowana wzdłuż ulic, co sprawia że tereny pomiędzy wsiami są dużymi otwartymi przestrzeniami.
2. Obszar Chronionego Krajobrazu „Górnego Neru” – obszar ten został wyznaczony w celu ochrony doliny rzeki Ner o zróżnicowanej szerokości od ok. 120 m w Bronisinie Dworskim do ok. 720 m w Gospodarzu. Obejmuje również część obszaru 19R i 25ZL (pomiędzy tranzytową magistralą wodociągową Łódź – Sulejów a gazociągiem wysokiego ciśnienia  $\phi$  400) w celu zapewnienia odpowiedniego przewietrzania dla Starowej Góry. Jest to teren użytków rolnych w postaci łąk, pastwisk i gruntów ornyczych z licznymi zbiornikami wodnymi w Gospodarzu, Tadzynie i Hucie Wiskickiej. W Gospodarzu obejmuje zespół architektoniczno-krajobrazowy, w obrębie którego występuje park wiejski. Tereny głównie istniejącej zabudowy występują jedynie w granicach obszaru IUM, 2UM, 3UM, 9MN, 21Z.

Studium wskazuje granice projektowanych obszarów chronionego krajobrazu określone w aktualizacji planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz proponuje korektę przebiegu tych granic w dostosowaniu do przewidywanego rozwoju przestrzennego gminy Rzgów a zawłaszcza z uwzględnieniem projektowanych terenów rozwoju nowych funkcji produkcyjno-usługowych i faktycznego przebiegu głównych tras komunikacyjnych. Granice proponowanych obszarów chronionego krajobrazu, przedstawione na załącznikach graficznych, są orientacyjnie a ich uszczegółowienie nastąpi na etapie przygotowywania uchwały sejmiku województwa w sprawie ich wyznaczenia.

**Zarówno w odniesieniu do istniejących obszarów i obiektów chronionych oraz do projektowanych przewidzianych do objęcia ochroną prawną, należy przyjąć zasadę ich ochrony przed degradacją powodowaną niewłaściwym użytkowaniem, a szczególnie chronić przed przeinwestowaniem.**

<sup>94</sup> Zatwierdzona Uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.

<sup>95</sup> System tworzą istniejące i projektowane wieloprzestrzenne formy ochrony przyrody: obszary chronionego krajobrazu, parki krajobrazowe, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe. Celem jego utworzenia jest zapewnienie powiązań ekologicznych pomiędzy obszarami charakteryzującymi się najwyższymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi oraz umożliwienie swobodnego przemieszczania się fauny i flory. Został on oparty na sieci ekologicznej ECUNET



### II.3.2.5. Ochrona korytarzy ekologicznych

Gmina Rzgów posiada atrakcyjne położenie przyrodnicze. Powiązania przyrodnicze z otoczeniem oraz ciągłość ekosystemów ekologicznych zapewniają doliny rzeczne oraz wielkopowierzchniowe ekosystemy leśne.

System ekologiczny gminy Rzgów tworzą korytarze ekologiczne (doliny rzeczne Neru i Dobrzyńki), węzły przyrodnicze (kompleksy leśne, parki i cmentarze), sięgacze ekologiczne (doliny dopływów Neru i Dobrzyńki) oraz łączniki przyrodnicze (mniejsze obniżenia terenowe).

System ten obejmujący aktywne biologicznie ekosystemy wodne, bagienne, łąkowe, polne i leśno-zaroślowe zapewnia ochronę istniejących walorów i zasobów przyrodniczych oraz równowagę biocenotyczną w środowisku. Ekosystemy dolinne oraz wielkopowierzchniowe ekosystemy polne i niezurbanizowane tworzą w krajobrazie dogodne warunki dla migracji populacji gatunków.

Podstawą funkcjonowania systemu przyrodniczego gminy jest jego ciągłość i powiązania z ekosystemami zasilającymi. Dla jego prawidłowego funkcjonowania konieczne jest utrzymanie spójnego systemu powiązań przyrodniczych poprzez zachowanie drożności naturalnych korytarzy i sięgaczy ekologicznych oraz ochronę węzłów ekologicznych. Ważne jest wykształcenie układu węzłowo-pasmowego poprzez powiązanie istniejących terenów leśnych i zadrzewionych oraz planowanych do zalesienia terenów rolnych z dolinami rzecznyymi i obniżeniami dolinnymi.

Szczególnej ochronie należy poddać te elementy systemu ekologicznego, które zapewniają powiązania gminy z elementami krajowego i regionalnego systemu ekologicznego.

Na terenie gminy Rzgów najważniejszym korytarzem ekologicznym o randze regionalnej i ponadlokalnej jest dolina Neru. Głównym elementem polityki ochronnej Studium jest zachowanie naturalnego biegu rzeki na odcinku od stawów w Gospodarzu do granicy Łodzi oraz niedopuszczenie do degradacji jej funkcji przyrodniczych i ekologicznych. Znaczącym ograniczeniem w spełnianiu funkcji ekologicznej jest przekształcenie struktury przez użytki rolne oraz miejscowe wyraźne zbliżenie zabudowy jednostek osiedleńczych do rzeki.

Istotnym elementem zieleni w gminie Rzgów są również ekosystemy polne łączące dolinę Neru z lasami tuszyńskimi. Razem z terenami rolnymi na północ od Neru (obszar 19R i 20R) pełnią one ważną rolę sanitarną - przewietrzanie miasta i sołectwa Starowa Góra. Ponadto pełnią one ważną rolę przyrodniczą oraz stanowią element układu kompozycyjnego Rzgowa. Dalszy rozwój miasta i gminy musi uwzględniać zachowanie drożności korytarzy ekologicznych, które umożliwią utrzymanie równowagi ekologicznej.

Planowanie przestrzenne uwzględniające zachowanie korytarzy ekologicznych umożliwia utrzymanie równowagi ekologicznej. Główne formy ochrony korytarzy ekologicznych wskazane w Studium:

- ochrona przed dalszą zabudową odcinków korytarzy ekologicznych o znacznych przewężeniach spowodowanych bezpośrednim sąsiedztwem terenów zurbanizowanych;
- ochrona dolin rzecznych i obszarów leśnych przed zabudową kubaturową;
- zachowanie ciągłości ekologicznej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Studium postuluje dla ochrony ekologicznej w obrębie gminy ochronę przed przerwaniem i osłabieniem sięgaczy ekologicznych. Ważnym zadaniem jest przeciwdziałanie ekspansji zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach lasów prywatnych.

### II.3.2.6. Dodatkowe ustalenia wynikające z uwarunkowań przyrodniczych i ekofizjograficznych

Z punktu widzenia warunków gruntowo-wodnych, rejonami predysponowanymi dla rozwoju urbanizacji jest praktycznie cały obszar równinny gminy.

W północno-zachodniej i centralno-południowej części występują mniej przydatne warunki dla zabudowy wynikają głównie z potencjalnie gorszych stosunków wodnych (wody podskórne i płytkie wody wierzchówkowe). Miejscami utrudnienia stanowią śródglinowe w obrębie utworów gliniastych, gdzie istnieje możliwość poprawy warunków wodnych po wykonaniu drenażu. Ograniczenie może stanowić również nośność gruntów - grunty zaburzone glaciektonicznie.

W dnach dolin rzecznych, lokalnych obniżeniach terenu oraz w części południowo - zachodniej gminy (sołectwo Czyżeminek, Prawda) panują mało korzystne i niekorzystne warunki gruntowo-wodne oraz złożone i



skomplikowane warunki geotechniczne. Jednocześnie obszary te są obszarami o znacznych walorach przyrodniczych i powinny one pozostać terenami otwartymi, w jak najmniejszym stopniu zabudowanymi.

Wątpliwą przydatność dla budownictwa posiadają tereny o znacznym spadku (powyżej 5%) - pagórki, stoki dolin rzecznych, strome skarpy. Studium postuluje zagospodarowywanie tych terenów zielenią wysoką.

**Małokorzystne i niekorzystne warunki gruntowo-wodne zostały zaznaczone graficznie na załącznikach graficznych Studium.** Zagospodarowanie tych terenów wymaga badań geotechnicznych warunków podłoża dla potrzeb konkretnych inwestycji.

Ograniczeniem wynikającym z warunków wodnych są również rowy melioracyjne oraz położenie w zasięgu obszarów zdrenowanych. Ponadto przebieg wododziału I-go rzędu również warunkuje kierunki polityki przestrzennej.

### **II.3.3. OCHRONA PRZED HAŁASEM**

Do najpowszechniejszych i najbardziej uciążliwych źródeł hałasu i wibracji na terenie gminy należy komunikacja drogowa. Na hałas narażone są najbardziej zabudowania położone w pierwszej linii od drogi, ale uciążliwości mogą być odczuwalne nawet na znacznej odległości.

Największym źródłem hałasu komunikacyjnego gminy będzie autostrada A1, droga ekspresowa S8, droga krajowa nr 91 i 71, droga wojewódzka 714 oraz Trasa Górna projektowana na terenie miasta Łodzi wzdłuż północnej granicy gminy Rzgów, wzdłuż których przekroczone są dopuszczalne wartości hałasu w środowisku. Działania w zakresie ochrony przed hałasem powinny zmienić ten stan, w celu zapewnienia i zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku na terenach o poszczególnym rodzaju przeznaczenia, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

**W celu poprawy klimatu akustycznego oraz usuwania uciążliwości akustycznych należy podjąć następujące działania:**

- ustawiczne ograniczanie uciążliwości prowadzonej działalności;
- stosowanie rozwiązań techniczno-organizacyjnych ograniczających hałas u źródła;
- uwzględnianie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wniosków wynikających ze sporządzanych pomiarów zagrożenia hałasem;
- uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uciążliwości wynikających z ruchu komunikacyjnego na drogach o wyższych klasach technicznych i zapewnienie odpowiedniej odległości dla nowej zabudowy;
- uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lokalizacji obiektów przemysłowych, których funkcjonowanie powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasów i zapewnienie odpowiednich odległości dla nowej zabudowy chronionej pod względem akustycznym;
- zwiększanie istniejących i wprowadzanie nowych pasów zadrzewień zieleni izolacyjnej w pobliżu inwestycji emitujących wysoki stopień uciążliwości akustycznej;
- wprowadzanie wzdłuż najruchliwszych tras komunikacyjnych zieleni izolacyjną wytłumiającą hałas i blokującą rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń gazowych i pyłowych, szerokość i skład gatunkowy pasów zieleni powinien być dostosowany do intensywności zanieczyszczeń;
- poprawianie organizacji ruchu zmierzające do poprawienia płynności jazdy;
- poprawa stanu nawierzchni ulic;
- budowa ścieżek rowerowych;
- realizacja działań zmniejszających uciążliwość hałasu (ekrany akustyczne, okna dźwiękoszczelne);
- eliminacja realizacji zabudowy chronionej akustycznie w strefach uciążliwości hałasu;
- wspieranie inicjatyw wymiany okien na dźwiękoszczelne w budynkach mieszkalnych zlokalizowanych przy głównych generatorach hałasu;
- szczegółowa inwentaryzacja źródeł hałasu (wyznaczanie obszarów zagrożonych hałasem);
- analiza trendów zachodzących w klimacie akustycznym.

Wszelkie działania w zakresie ochrony przed hałasem powinny być prowadzone kompleksowo, w celu zapewnienia odpowiedniej ochrony zdrowia mieszkańców gminy.



#### **II.3.4. OCHRONA PRZED PROMIENIOWANIEM ELEKTROMAGNETYCZNYM NIEJONIZUJĄCYM**

W celu ochrony ludzi przed promieniowaniem elektromagnetycznym niejonizującym Studium zabezpiecza strefy bezpieczeństwa (pasy technologiczne) dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego, wysokiego i najwyższego napięcia, w których występują ograniczone możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu, tj.:

- zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi a w strefach gdzie jest przekroczony dopuszczalny poziom oddziaływania pól elektromagnetycznych na pobyt ludzi,
- zakaz nasadzeń pod liniami roślinności wysokopiennej, tj. powyżej 3 m,
- nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami.

#### **II.3.5. OCHRONA UZDROWISK**

Zagadnienia związane z ochroną uzdrowisk w obszarze gminy nie występują. Na terenie gminy nie jest prowadzone lecznictwo uzdrowiskowe. Dotychczas dla żadnego obszaru w granicach gminy Rzgów nie nadano statutu uzdrowiska ani statusu obszaru ochrony uzdrowiskowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz.U. z 2012 r., poz. 651 z późniejszymi zmianami).

#### **II.3.6. WYTYCZNE OKREŚLANIA ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW W PLANACH MIEJSCOWYCH**

W planach miejscowych należy zapewnić rewaloryzację, ochronę i rozwój istniejących zasobów środowiska przyrodniczego oraz niwelowanie niekorzystnego wpływu działalności człowieka na środowisko zgodnie z kierunkami zawartymi w Studium.

Należy wprowadzić ograniczenia w zakresie wykorzystania powierzchni ziemi – ustalić wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej dostosowanej do specyfiki lokalizacji. Istniejące zespoły zieleni winny być chronione przed niszczeniem i zabudową.

Należy, zgodnie z kierunkami zawartymi w Studium określić zasady gospodarowania wodami i odprowadzania ścieków. Istniejące rzeki i ciekі winny być chronione przed zasypywaniem i zabudowywaniem poprzez ustalenie stref ochronnych – wolnych od zabudowy i utwardzenia terenu, zagospodarowanych zielenią z zakazem niwelowania terenu.

W ustaleniach planów należy bezwzględnie uwzględnić zasady ochrony obszarów i obiektów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.

#### **II.4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Ze względu na wysokie walory kulturowe i historyczne zachowanych obiektów oraz układów zabytkowych, należy dążyć do zachowania historycznego dziedzictwa Rzgowa poprzez odpowiednie działania konserwatorskie. Niniejsze studium nakreśla podstawowy kierunek tych działań oraz ramowy program ochrony poszczególnych obiektów i obszarów. W celu szczegółowej koordynacji działań konserwatorskich należy sporządzić studium historyczne Rzgowa uwzględniające wyniki aktualnych badań z zakresu historii miasta oraz weryfikujące wartości zabytkowe wielu przebudowanych i zmodernizowanych obiektów. Gminna ewidencja zabytków wraz z nowym studium konserwatorskim (obejmująca całość problematyki ochrony dóbr kultury na obszarze Gminy Rzgów), powinny stanowić podstawę do sporządzenia gminnego programu opieki nad zabytkami.

Szczególną uwagę należy zwrócić na:

- historyczną kompozycję urbanistyczną Rzgowa,
- strukturę zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności dominantę kościoła parafialnego w Rzgowie, zespoły zabytkowych parków i cmentarzy, zbiorniki i ciekі wodne,
- budynki i budowle posiadające cechy zabytków,
- regionalne formy budownictwa (tradycja budowlana związaną z zastosowaniem rozwiązań technologicznych, materiałowych i kompozycyjnych),



- elementy małej architektury (kapliczki, krzyże, pomniki, figury itp.),
- pozostałości elementów historycznego zagospodarowania przestrzeni (mury, bramy, furty, ogrodzenia, urządzenia związane z obiektami folwarcznymi, dworskimi itp.),
- obszary występowania relikwii archeologicznych.

Zabiegi konserwatorskie mają na celu przede wszystkim:

- zachowanie walorów historycznych,
- podkreślenie ciągłości historycznej w kontekście rozwoju przestrzennego miasta i gminy,
- wyeksponowanie regionalnej odrębności,
- eliminację elementów zagrażających ochronie i eksponowaniu zabytków,
- adaptację i modernizację obiektów do współczesnych potrzeb,
- zachowanie równowagi pomiędzy ochroną dóbr kultury a rozwojem przestrzennym.

#### **II.4.1. OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ**

Przy ustaleniu stref ochrony konserwatorskiej wykorzystano dotychczasowe uwarunkowania, analizy i wnioski wynikające ze: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów oraz obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rzgów<sup>96</sup>. Przebieg poszczególnych stref ochrony konserwatorskiej będzie uszczegółowiony na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

##### **II.4.1.1. Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej**

Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmuje obszar, na którym elementy układu przestrzennego, takie jak: rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nimi teren i krajobraz zachowały się w stanie nienaruszonym lub nieznacznie zniekształconym. W strefie znajduje się kościół parafialny p.w. Św. Stanisława z 1630 r. wpisany do rejestru zabytków (nr A/189). Jest to obiekt niezwykle ważny pod względem przekazu historycznego i kulturowego. W strefie tej obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich nad prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną. W strefie powinno się zmierzać do zachowania elementów układu przestrzennego takich jak kompozycja wnętrz urbanistycznych, zieleń.

Strefa, zaznaczona na rysunku Studium, obejmuje teren kościoła w obrysie ogrodzenia. W strefie tej należy uwzględnić:

- obowiązek konserwacji zachowanych elementów układu przestrzennego,
- dostosowanie nowych inwestycji (przebudowa ogrodzenia, tworzenie bram i furt, wc) do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły, architektonicznych proporcji i podziałów oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej; w zakresie zależnym od lokalnych uwarunkowań, tak aby zapewnić harmonijne współistnienie elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- usunięcie lub odpowiednią przebudowę obiektów kolizyjnych i dysharmonizujących,
- podtrzymanie funkcji historycznie utrwalonych, dostosowywanie funkcji współczesnych do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów oraz eliminacja funkcji degradujących i uciążliwych,
- w przypadku inwestycji nowych preferowanie tych, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
- prowadzenie wszelkich działań schodzących poniżej poziomu terenu w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- zlecenie przez inwestora dodatkowych badań lub opracowań, w przypadku stwierdzenia takich wymogów przez odpowiednie służby.

##### **II.4.1. KONSERWATORSKA STREFA OCHRONY UKŁADU ROZPLANOWANIA**

Konserwatorska strefa ochrony układu rozplanowania obejmuje obszar centrum miasta, na którym elementy układu przestrzennego, takie jak: rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nimi teren i krajobraz zachowały się w stanie nienaruszonym lub nieznacznie zniekształconym. W strefie znajduje się również teren wpisany do

<sup>96</sup> Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów przyjęty uchwałą Nr XI/95/2003 RADY GMINY RZGÓW z dnia 22 lipca 2003 r



rejestrze zabytków (strefa ścisłej ochrony). W strefie tej należy ustalić szczególne warunki i wymogi utrzymania i ochrony charakteru przestrzennego istniejącego, historycznego układu urbanistycznego, takie jak:

- zachowanie istniejących historycznych linii zabudowy od strony terenów publicznych (ulice, place),
- restaurowanie i modernizowanie obiektów o wartościach zabytkowych z dostosowaniem do współczesnych funkcji,
- dostosowania charakteru nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie przyjęcia skali i bryły zabudowy, z uwzględnieniem harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- usunięcia lub przebudowy obiektów dysharmonizujących,
- zaznaczania śladów obecnie nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej,
- konieczność akcentowania historycznych podziałów własnościowych w elewacji lub ogrodzeniach od strony terenów publicznych,
- zakaz wnoszenia budynków gospodarczych we frontowych częściach działek, od strony granic z terenami publicznymi,
- zakaz zagospodarowywania i użytkowania terenów w sposób wymagający obsługi samochodami ciężarowymi o udźwigu powyżej 3,5 tony,
- obowiązek zachowania istniejących przejść i przejazdów w układach zabudowy pierzejowej,
- prowadzenie kalenic dachów w budynków o funkcjach podstawowych i zlokalizowanych we frontach działek, równoległe do granic terenów publicznych,
- kształtowanie ogrodzeń, od strony terenów publicznych, w formie muru pełnego na zasadzie uzupełnienia zabudowy pierzejowej lub metalowego ogrodzenia ażurowego o wysokości od 1,5m do 2,0 m,
- zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
- zakaz lokalizowania reklam wielkoformatowych.

Na obszarze konserwatorskiej strefy ochrony układu rozplanowania należy działać w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków w odniesieniu do:

- budowy nowych obiektów kubaturowych,
- przebudowy, rozbudowy i remontów a także zmiany funkcji obiektu znajdującego się w rejestrze WKZ oraz obiektów znajdujących się w ewidencji gminnej zabytków,
- zmian historycznie ukształtowanych wnętrz urbanistycznych,
- zmian na terenach nieruchomości na których zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru WKZ i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

#### **II.4.1.3. Konserwatorska strefa ochrony zespołu architektoniczno – krajobrazowego w Gospodarzu**

Konserwatorska strefa ochrony zespołu architektoniczno – krajobrazowego w Gospodarzu obejmuje zespół parkowo - folwarczny w Gospodarzu oraz tereny sąsiadujące z tym złożeniem. W strefie tej znajdują się tereny zabytkowego parku wraz ze stawami, założone w latach 1925 - 1935 oraz obiekty architektoniczne: pałac z 1918 r., dom młynarza z ok. 1910 r., kuźnia z ok. 1918 r., znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków. Strefa obejmuje również tereny otwarte położone wokół historycznego założenia, aż do ul. Cegielnianej w Gospodarzu - stanowiące dla historycznego założenia strefę ekspozycji.

Dla zespołu architektoniczno – krajobrazowego w Gospodarzu, proponuje się przywrócenie statusu *parku wiejskiego*, gdzie dopuszcza się formy zainwestowania nie naruszające walorów przyrodniczych (zieleni urządzona, parkowa, zgodna z ekosystemem doliny, elementy zagospodarowania terenu podnosząca estetykę krajobrazu) oraz wprowadzanie nowej funkcji mieszkaniowej, która może być podstawowym impulsem dla podjęcia działań rewaloryzacyjnych i rewitalizacyjnych zespołu historycznego.

W przypadku działań inwestycyjnych, dotyczących obiektów architektonicznych, oraz w przypadku wszystkich nowych inwestycji na terenie strefy, ustala się:

**1.** Ochroną obejmuje się następujące elementy zespołu zabytkowego: układ przestrzenny istniejącej historycznej zabudowy wraz z układem wód otwartych, osie i otwarcia widokowe, zieleni niską i wysoką parku wraz z alejami prowadzącymi do zespołu - zlokalizowane w granicach parku wiejskiego w Gospodarzu, dla którego ustala się:



- rewaloryzację obiektów zabytkowych oraz parku w oparciu o istniejące materiały archiwalne,
  - wprowadzenie do zabytkowych obiektów funkcji usługowej (np. gastronomia, kultura, turystyka, sport, rekreacja) służącej bezpośrednio obsłudze terenów sąsiednich przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu wyłącznie w oparciu o plan miejscowy, obowiązkowo, opracowany w granicach strefy ochrony zespołu architektoniczno – krajobrazowego w Gospodarzu,
  - realizacja planu w oparciu o wytyczne wojewódzkiego konserwatora zabytków do planu oraz w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, posiadającym materiały archiwalne dla tego założenia.
2. Ochroną obejmuje się także otwarty krajobraz w bezpośrednim sąsiedztwie zespołu - w granicach strefy ochrony zespołu architektoniczno – krajobrazowego w Gospodarzu, dla którego ustala się:
- realizację zabudowy i zagospodarowania terenu wyłącznie w oparciu o plan miejscowy opracowany, obowiązkowo, w granicach strefy ochrony zespołu architektoniczno – krajobrazowego w Gospodarzu.
  - dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej terenów położonych w pasie od strony ul. Cegielnianej, z obsługą komunikacyjną z tej ulicy.
  - zachowanie historycznego układu komunikacyjnego wraz z istniejącym szpalerem drzew oraz podkreślenie jego nowej kontynuacji ( w kierunku ul. Cegielnianej) poprzez stworzenie nowego szpalera drzew,
  - zapewnienie czytelnych powiązań komunikacji pieszej z układem alejek spacerowych w parku,
  - zachowanie istniejących w terenie (poza parkiem) szpalerów drzew,
  - wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie więcej niż 8,5 m i dwie kondygnacje naziemne,
  - wysokość zabudowy usługowej nie więcej niż 9,0 m i dwie kondygnacje naziemne,
  - minimalna wielkość działki budowlanej 1500-2000 m<sup>2</sup> - do uszczegółowienia w planie miejscowym.

#### II.4.1.4. Konserwatorskie strefy ochrony i ekspozycji cmentarzy

Konserwatorskimi strefami ochrony obejmuje się cmentarze w Starej Gadce, Kalinie, Czyżeminku i Rzgowie.

W celu ochrony cmentarzy nieczynnych - cmentarzy wiejskich z 2 połowy XIX w. ewangelickiego w Czyżeminku oraz ewangelicko – augsburskiego w Kalinie, oraz dla cmentarza wojennego w Starej Gadce ustala się:

- obowiązek zachowania historycznego układu przestrzennego oraz reliktyw cmentarzy (pomniki, rzeźba nagrobna),
- obowiązek zachowania istniejącego cennego drzewostanu,
- możliwość odtworzenia układów przestrzennych i dawnych ogrodzeń cmentarnych,
- zakaz lokalizacji budowlanych obiektów kubaturowych oraz naziemnych i napowietrznych linii infrastruktury technicznej,
- możliwość przekształcenia cmentarzy nieużytkowanych na zieleni urządzonej bez obiektów rekreacji, placów zabaw itp.
- konieczność porządkowania cmentarzy i zabezpieczanie nagrobków przed ich dewastacją, pozostawiając je na miejscu lub tworząc dla nich lapidarium; dopuszczalne jest zachowanie nagrobków w inny sposób, działając w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

W celu ochrony starego cmentarza w Rzgowie ustala się:

- obowiązek zachowania istniejącego układu przestrzennego, pomników o wartościach kulturowych i rzeźby nagrobnej sprzed 1950 r.,
- obowiązek zachowania zieleni wysokiej (z wyjątkiem okazów chorych) oraz uzupełnianie układu nasadzeniami właściwych gatunków drzew.

W obszarach bezpośrednio przylegających do cmentarzy, gdzie jest taka możliwość, studium wyznacza **strefy ochrony ekspozycji** (obszar 13RMn – cmentarz w Czyżeminku, obszar 16RMn – cmentarz w Kalinie). W obszarach tych ustala się zakaz:

- lokalizacji zabudowy kubaturowej,
- nowych inwestycji infrastrukturalnych napowietrznych
- sadzenia drzew.

#### **II.4.1.5. Strefa ochrony ekspozycji miasta Rzgowa**

Na rysunku studium wskazana została również strefa ochrony ekspozycji miasta Rzgowa. podstawowe postulaty i ustalenia dla tej strefy opisano w ustaleniach dla obszaru 19R-ekspozycji Rzgowa.

Walory ekspozycyjne tego obszaru ujawniłyby się w pełni po wybudowaniu projektowanej drogi łączącej centrum Rzgowa z projektowanym przedłużeniem trasy „Górna” w Łodzi.

### **II.4.2. OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ**

#### **II.4.2.1. Obiekty ujęte w rejestrze zabytków**

Wykaz obiektów ujętych w rejestrze zabytków znajduje się w części I niniejszego opracowania - uwarunkowania rozwoju ( w rozdziale II.4.3.1. Obiekty ujęte w rejestrze zabytków).

W gminie Rzgów znajduje się tylko jeden obiekt wpisany do rejestru zabytków – Kościół parafialny pw. Św. Stanisława Kostki z 1630r. z późniejszymi przebudowami, wpisany do rejestru WKZ pod numerem A/189, podlegający konserwatorskiej ochronie prawnej.

Zabytki architektury i budownictwa wpisane do rejestru zabytków objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych, w tym przede wszystkim ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.<sup>97</sup> oraz prawa budowlanego.

Rygory te obowiązują niezależnie od położenia budowli czy innego obiektu w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej lub poza strefą.

#### **II.4.2.2. Obiekty ujęte w ewidencji zabytków**

- Obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków stanowią grupę, z której poszczególne obiekty, powinny być objęte ochroną konserwatorską poprzez odpowiednia ustalenia i zapisy dokonane miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, stanowiących prawo miejscowe.
- Dla budynków ujętych w ewidencji, możliwa jest przebudowa lub rozbiórka, po wcześniejszym przedłożeniu orzeczenia o stanie technicznym budynku i analizy opłacalności remontu oraz w przypadku podjęcia decyzji o rozbiórce, inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej wraz z dokumentacją fotograficzną.
- W przypadku wszelkich prac remontowe lub przebudowy budynków znajdujących w gminnej ewidencji zabytków, a nie wpisane do rejestru zabytków lub nie znajdujące się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, zalecane działanie w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

#### **II.4.2.3. Zabytkowe zespoły parkowe i cmentarne**

Wszelkie prace prowadzone na terenie zabytkowych zespołów parkowych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wymagają działania w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Na terenach tych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- zakaz dokonywania podziałów własnościowych; w przypadku gdy taki podział już istnieje, należy dążyć do scalenia własnościowego gruntów w granicach założenia, zgodnie z granicami historycznymi,
- zachowanie terenów zielonych; należy wiązać z nimi funkcje rekreacyjne lub reprezentacyjne,
- dopuszczenie funkcji hodowlanej dla stawów,
- uporządkowanie założeń; wskazana jest ich rewaloryzacja,
- prowadzenie działalności inwestycyjnej w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- nie dopuszcza się przekwalifikowania tych zespołów na funkcje użytków rolnych, leśnych lub budowlanych, w miarę możliwości należy zachowywać historyczne funkcje poszczególnych części zespołu; wyjątek mogą stanowić tereny o udokumentowanych historycznie terenach zabudowy (np. teren dawnego pałacu w obszarze dawnego folwarku w Gospodarzu).

Na terenie cmentarzy obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- zachowanie dotychczasowej funkcji, jeżeli cmentarze są nadal użytkowane,
- przekształcanie cmentarzy nieużytkowanych na zieleni urządzonej bez obiektów rekreacji, placów zabaw,
- zaznaczenie w terenie obszaru cmentarza przez ogrodzenie go w sposób trwały,

<sup>97</sup> Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami



- porządkowanie cmentarzy i zabezpieczanie nagrobków przed ich dewastacją, pozostawiając je na miejscu lub tworząc dla nich lapidarium; dopuszczalne jest zachowanie nagrobków w inny sposób, na podstawie działania w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Dla zabytkowych szpalerów zieleni i alei obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- utrzymanie założenia w granicach historycznych,
- właściwa pielęgnacja zieleni,
- usuwanie okazów chorych i uzupełnianie układu nasadzeniami właściwych gatunków drzew.

#### **II.4.2.4. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru oraz ujęte w ewidencji zabytków**

Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru i ujętych w ewidencji znajduje się w części I uwarunkowania rozwoju w Rozdziale I.10.3.3. Stanowiska archeologiczne oraz oznaczono je na planszy „Uwarunkowania rozwoju gminy” na rysunku Studium Nr 1 w skali 1:10 000. Znajdują się tam informacje na temat stanowisk o określonej lokalizacji i nieokreślonej tzw. archiwalne. Archiwalnymi stanowiskami archeologicznymi określa się te miejsca, z których pozyskano materiał zabytkowy w latach zamierczłych, a nie zostało to potwierdzone późniejszymi badaniami lub lokalizacja jest mało precyzyjna. Nie oznacza to jednak, iż tego typu stanowiska można uznać za nieistniejące.

#### **Dla stanowisk archeologicznych**

Ochrona prawna stanowiska archeologicznego odbywa się na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**W planach miejscowych opracowywanych dla terenu gminy i decyzjach administracyjnych obowiązkowo należy nanieść lokalizację stanowisk archeologicznych wraz z ustaleniami zasad zagospodarowania na tych terenach.**

Uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i zapewnienia poprzedzających inwestycję ratowniczych badań archeologicznych w celu ochrony zabytków archeologicznych narażonych na zniszczenie w wyniku projektowanych działań wymagają:

- wszelkie działania związane z naruszeniem stratygrafii uwarstwień ziemnych w rejonie lokalizacji stanowisk archeologicznych, na obszarach zabytkowych oraz w otoczeniu zabytków,
- inwestycje o charakterze liniowym, związane z naruszeniem uwarstwień ziemnych a także nowe drogi oraz wszystkie takie, które wiążą się z wykonaniem wykopów szeroko płaszczyznowych – zlokalizowane na stanowisku archeologicznym.

Szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań wojewódzki konserwator zabytków ustala w drodze decyzji, wydanej zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

#### **Dla stref archeologicznych:**

Strefy ochrony archeologicznej obejmują tereny wokół udokumentowanych stanowisk archeologicznych w celu zapewnienia ochrony zabytków archeologicznych. Zasięg stref w sposób graficzny ustalono na rysunkach Studium.

W granicach stref występują rejony osadnictwa pradziejowego, wczesnośredniowiecznego, średniowiecznego i nowożytnego, gdzie mogą występować inne zabytki archeologiczne, nie ujawnione w postaci wskazanych w studium stanowisk archeologicznych.

Dla stref ochrony archeologicznej obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- w przypadku wyznaczenia nowego stanowiska archeologicznego należy także określić strefę ochrony archeologicznej,
- w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

Badania archeologiczne będą prowadzone w oparciu o wytyczne określone przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

#### **II.4.3. PARKI KULTUROWE**

Nie postuluje się tworzenia parków kulturowych.

#### II.4.4. DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W Rzgowie brak jest elementów, które formalnie zaliczono do dóbr kultury współczesnej.

#### II.4.5. WYTYCZNE DLA OKREŚLANIA ZASAD OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy zagwarantować ochronę krajobrazu kulturowego poprzez określenie zakresu dopuszczalnych przekształceń przy obiektach zabytkowych oraz ich w otoczeniu, zgodnie z wytycznymi i kierunkami zawartymi powyżej, z wytycznymi i postulatami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące obiektów zabytkowych powinny być sformułowane indywidualnie dla każdego obiektu lub obszaru.

Kształtując otoczenie obiektu zabytkowego należy brać pod uwagę jego właściwą ekspozycję i jeśli to możliwe kontynuację tradycyjnych, wartościowych cech zabudowy.

#### II.4.6. PROMOCJA MIEJSC I OBSZARÓW ZABYTKOWYCH

Walory zabytkowe gminy w powiązaniu z systemem ekologicznym terenu tworzą unikatowy krajobraz kulturowy, atrakcyjny dla potencjalnego turysty. Dlatego też istotnym kierunkiem działań, jakie powinny być podejmowane na polu ochrony dziedzictwa kulturowego jest prowadzenie działań w zakresie udostępniania i upowszechniania możliwości zapoznania się z posiadanymi w tym obszarze zasobami. W idei propagowania walorów krajobrazu kulturowego oraz genius loci miejsca, ważną rolę odgrywają szlaki turystyczne. Ich wyznaczenie związane jest z zamysłem tworzenia i zagęszczania powiązań turystycznych, wykorzystujących walory przyrodnicze i zasoby dziedzictwa kulturowego, zmierzającego do podnoszenia atrakcyjności całego województwa.

Na terenie gminy Rzgów istnieją już szlaki turystyczne piesze: Szlak Okrężny Wokół Łodzi, Szlak Grodzisko – Rzgów oraz rowerowy Magistrała Rowerowa Wschód. Dalsza promocja miejsc i obszarów zabytkowych została uwzględniona w znowelizowanym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego. Dokument wyznacza do realizacji następujące szlaki samochodowe:

- **Szlak Dworów i Pałaców** – szlak przebiega południkowo przez wschodnią część Gminy, przez sołectwo Romanów. Stanowi jeden z regionalnych szlaków tematycznych.
- **Szlak Literacki** – szlak przebiegający południkowo przez centralną część Gminy, wzdłuż Drogi Krajowej Nr 91, przez miasto Rzgów oraz sołectwo Starowa Góra. Jest jednym z ponadregionalnych szlaków tematycznych.
- **Szlak Perły Architektury Ziemi Łódzkiej** – szlak przebiega orientacyjnie południkowo i równoleżnikowo przez teren Gminy Rzgów – od Gminy Tuszyń, przez miasto Rzgów i dalej w stronę Łodzi. Szczegółowa trasa szlaku nie została jeszcze opracowana. Swoim zasięgiem obejmuje najwartościowsze przykłady architektury ziemi łódzkiej, prezentując różnorodność form oraz odrębność w stosunku do innych regionów.
- **Szlak Wielu Kultur** – szlak przebiega orientacyjnie południkowo przez centralną część Gminy, wzdłuż Drogi Krajowej Nr 91. Szczegółowa trasa szlaku nie została jeszcze opracowana. Szlak obejmuje przykłady wielokulturowego osadnictwa, występującego na terenie województwa.





Rysunek nr 24. Istniejące i projektowane szlaki turystyczne.

## II.5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### II.5.1. KOMUNIKACJA DROGOWA

#### II.5.1.1. Cele rozwoju

Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania układu komunikacyjnego muszą być spełnione następujące warunki umożliwiające stworzenie jednolitego systemu powiązań funkcjonalnych:

- pełen dostęp celów podróży – w zależności od funkcji, jaką spełnia gmina Rzgów w stosunku do mieszkańców samej gminy, gmin przyległych, regionu, jak również mieszkańców Polski,
- zapewnienie odpowiedniego standardu podróży – dotyczy to czasu i komfortu dojazdów oraz odpowiednio wysokiego stopnia swobody poruszania się pojazdem samochodowym,
- kształtowania zachowań uczestników ruchu – poprzez właściwe ukierunkowanie potoków ruchu tranzytowych i zewnętrznych.

Układ komunikacyjny powinien realizować podstawowe zadania związane z prawidłowym funkcjonowaniem miasta i gminy, w tym obsługę tranzytu i ruchu związanego z rolą Centrów Handlowych (transport zewnętrzny), transport wewnętrzny (indywidualny) oraz zbiorowy.

Planowany i częściowo zrealizowany system komunikacji kołowej gminy w pełni zaspokoi potrzeby mieszkańców gminy, oraz da możliwość łatwej obsługi tranzytu.

Realizacja projektowanego systemu komunikacyjnego może odchyłać się od trasowania przyjętego w Studium. Szczegółowy projekt określi docelowy przebieg projektowanych dróg i ulic.

#### II.5.1.2. System dróg – elementy układu głównego

Kierunki polityki rozwoju podstawowego układu komunikacyjnego wynikają z programów służących ponadlokalnym celom publicznym:

##### a) programu rządowego tzw. centralnego

Tu należy zaliczyć autostradę A1 i drogę S8

- **Przebieg autostrady A1** relacji Gdańsk - Łódź - Katowice jest ściśle zdefiniowany, zgodny z wydaną decyzją lokalizacyjną w terenie. Pod autostradę przeznaczono pas terenu (w granicach wykupionych działek) zgodnie z oznaczeniem na rysunkach studium.

- **Przebieg drogi S8** relacji Wrocław - Łódź. Przebieg tej drogi jest już ściśle zdefiniowany. Droga w większości przebiega południowym skrajem gminy przechodząc w części wschodniej poza granice gminy. Obecnie przebieg drogi ekspresowej S8 jest zrealizowany. Pod drogę ekspresową przeznaczono pas terenu (w granicach wykupionych działek) zgodnie z oznaczeniem na rysunkach studium.

#### **b) programu wojewódzkiego**

Program wojewódzki to zadania i postulaty wynikające z potrzeb województwa, zapewniające mu sprawne połączenia z krajem i regionem. Jesteśmy jednak w trudnym momencie (lipiec 2015 r.) gdyż:

- „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” jest obecnie aktualizowany - brak na razie jakichkolwiek nowych przesądzeń, trwają prace przygotowawcze,
- zmieniły się przepisy dotyczące dróg publicznych, a zwłaszcza określenia ich klas w zależności od zarządcy drogi oraz możliwości przekazywania zarządu dróg na niższe szczeble,
- w trakcie opracowania jest zamiana studium ... miasta Łodzi, w którym podjęte zostaną ważne decyzje dotyczące układu komunikacyjnego wzdłuż północnej granicy gminy.

Program wojewódzki zakłada rozwój układu podstawowego dróg wojewódzkich o znaczeniu regionalnym, w tym przebudowę drogi wojewódzkiej Nr 714. Droga krajowa nr 91 pozostaje drogą stanowiącą alternatywą dla płatnej autostrady A-1. Sugeruje się zmniejszenie rangi tej drogi w celu zapewnienia prawidłowej obsługi zurbanizowanych terenów Łodzi i gminy Rzgów. Decyzje w tej kwestii pozostawia się Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

Plan zagospodarowania przestrzennego rekomenduje do realizacji południowo-wschodnią obwodnicę aglomeracyjną Pabianice – Rzgów – wschodnie dzielnice Łodzi (G, GP).

Na dzień dzisiejszy brak jest danych do uściślenia parametrów technicznych. Projektowana na terenie Rzgowa „obwodnica” nie powinna obsługiwać bezpośrednio terenów przyległych. Zakłada się budowę dwupoziomowe, bezkolizyjne skrzyżowania z drogą krajową Nr 91, zmniejszenie rangi drogi krajowej pozwoliłoby na inne rozwiązania. Pozostałe relacje skrajne i skrzyżowania projektowanej drogi zbiorczej, w częściowo ciągu obwodnicy aglomeracyjnej, z istniejącym i projektowanym układem komunikacyjnym muszą spełniać wymogi określone w aktualnych przepisach prawa w zakresie dróg publicznych.

#### **II.5.1.3. Układ główny - istniejące drogi:**

- **droga krajowa Nr 91** relacji Stryków - Łódź - Głuchów w układzie powiązań komunikacyjnych regionalnych oraz systemie krajowych autostrad na przedmiotowym odcinku stanowi południowe połączenie aglomeracji łódzkiej z trasą ekspresową S-8 Łódź - Wrocław oraz dalej w kierunku południowym z autostradą A-1. Opracowanie Biura Rozwoju w Łodzi pt. „Rewaloryzacja drogi Nr 91 na terenie gminy Rzgów z dostosowaniem do postępującej urbanizacji otoczenia trasy” określiło klasę oraz funkcję tej drogi. Jest to obecnie droga kategorii GP - główna ruchu przyspieszonego, o dwóch jezdniach szerokości 10,5 m każda, rozdzielonych pasem terenu, szerokość w liniach rozgraniczających 50 m - 60 m. Dostępność do tej kategorii drogi odbywa się jedynie w miejscach skrzyżowań lub węzłów, które są regulowane sygnalizacją świetlną lub są to skrzyżowania bezkolizyjne lub inne rozwiązania wypracowane w porozumieniu z zarządcami dróg.

Na przebiegu drogi krajowej Nr 91 studium przewiduje, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, następującą obsługę komunikacyjną:

- z ul. Centralną – na prawoskręcie;
- z ul. Ustronną – dwupoziomowe skrzyżowanie bez powiązań lub na parwoskrętach;
- z ul. Cmentarna - Stawową, dwupoziomowe skrzyżowanie bez powiązań;
- z ul. Rudzką - dwupoziomowe skrzyżowanie z powiązaniem;



- z drogą krajową Nr 71 relacji Pabianice - Rzgów skrzyżowanie dwupoziomowe lub z sygnalizacją świetlną w zależności od przyjętych rozwiązań dla całego odcinka drogi;
- z projektowaną drogą w ciągu ulic: Dąbrowskiego - Rzemieślnicza (fragment obwodnicy aglomeracyjnej) - rejon centrum handlowego „Ptak” - projektowane skrzyżowanie dwupoziomowe z bezkolizyjnym rozrządem ruchu o pełnych relacjach lub z sygnalizacją świetlną w zależności od przyjętych rozwiązań dla całego odcinka drogi;
- z ul. Tuszyńską – po wybudowaniu projektowanej drogi zbiorczej i drogi S8 docelowo doprowadzone do zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie odległości pomiędzy skrzyżowaniami.

Nie wyklucza się innych rozwiązań, wypracowanych w porozumieniu z zarządcą tej drogi realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

Na odcinkach między skrzyżowaniami budowane są drogi zbiorcze obustronne wzdłuż drogi Nr 91, które mogą być jednokierunkowe lub dwukierunkowe w zależności od włączenia do drogi głównej. Rozwój i budowa dróg zbiorczych może być prowadzona etapami w zależności od postępującego zagospodarowania terenu wzdłuż trasy głównej. Drogi zbiorcze nie powinny być włączone do drogi, która posiada skrzyżowanie z drogą Nr 91 w obrębie tego skrzyżowania, gdyż obniża to sprawność i bezpieczeństwo ruchu na skrzyżowaniu. W tym celu wymagana jest realizacja odcinków ulic wewnętrznych w terenach przewidzianych do zainwestowania.

Nie wyklucza się zmiany klasy drogi z GP na G co znaczenie ułatwiłoby obsługę terenów miasta oraz, przede wszystkim budowę skrzyżowania z nowoprojektowaną drogą w ciągu ulic: Dąbrowskiego - Rzemieślnicza, zapewniających prawidłową obsługę istniejących i projektowanych terenów rozwoju gospodarczego miasta Rzgów.

- **droga krajowa Nr 71** relacji Pabianice - Rzgów obecnie jest jedynym powiązaniem Rzgowa z Pabianicami. Zgodnie z obecnie obowiązującym planem zagospodarowania województwa łódzkiego zrezygnowano z projektowaną południowo – wschodniej obwodnicy aglomeracji łódzkiej pozostawiając jednak odcinek łączący Pabianice z Rzgowem w nowym wytrasowanym przebiegu. Droga Nr 71 jako droga krajowa w układzie regionalnym, zgodnie ze zmienionymi przepisami o drogach publicznych powinna posiadać klasę GP - drogi głównej ruchu przyspieszonego. Przed zmianą przepisów była zawsze klasyfikowana jako G - droga główna. Dostosowanie parametrów tej drogi do klasy GP w obecnych warunkach terenowych wydaje się mało prawdopodobne. Zarówno na terenie gminy Pabianice jak i gminy Rzgów, droga jest bardzo dokładnie obudowana po obu stronach zabudową, głównie zabudową usługową, obsługiwaną komunikacyjnie zajazdami z jezdni głównej drogi. Ze względu na istniejące zainwestowanie są małe szanse na poszerzenie pasa drogowego i budowę jezdni odbarzeniowych.

Nie wyklucza się więc obniżenia klasy tej drogi (po zmianie zarządcy) na G - główną lub Z- zbiorczą.

- **droga wojewódzka Nr 714** relacji Rzgów - Kurowice, prowadzi ruch regionalny do Kurowic i Tomaszowa , będzie również drogą dojazdową do autostrady A1. Z uwagi na funkcję jaką pełni i będzie pełnić w układzie regionalnym powinna posiadać klasę G - drogi głównej. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego wskazuje rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 714 na odcinku Rzgów – Kurowice wraz z budową obwodnicy m. Wola Rakowa, jako zadanie celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. W związku z przebiegiem drogi wojewódzkiej przez bardzo zurbanizowany układ przestrzenny m. Rzgów o wartościach kulturowych dopuszcza się zmniejszenie szerokości ulicy w liniach rozgraniczających, zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami szczególnymi w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

#### **II.5.1.4. Układ podstawowy – drogi powiatowe**

Układ ten tworzą drogi powiatowe i gminne zarówno o charakterze regionalnym - łączące Rzgów z terenami sąsiednich gmin jak i o charakterze lokalnym - obsługujące teren gminy. Kierunki polityki rozwoju układu w tym przypadku wynikają z diagnozy stanu i potrzeb rozwoju gminy. Drogi o charakterze regionalnym to:



- **droga powiatowa Nr 1195E** łączy dzielnicę Ruda w Łodzi z miastem Rzgów - jest jednym z dojazdów do centrum handlowo - targowego „Ptak”. Droga ma relację z drogą krajową nr 91 poprzez bezkolizyjne skrzyżowanie.
- **droga powiatowa Nr 2916E** łączy miasto Łódź (ul. Zastawna) poprzez: Starą Gadkę, Gospodarz, miasto Rzgów i Prawdę z gminą Tuszyn. Jest to najważniejsza droga dla obsługi zachodniej części gminy Rzgów.
- **droga powiatowa Nr 2922E** łączy miasto Łódź poprzez miejscowość Stefanów w gminie Brójce, wieś Kalino i Kalinko z drogą powiatową nr 2909E relacji Rzgów-Romanów. Droga ta pozawala na powiązanie terenów gminy położonych po wschodniej części miasta z drogą wojewódzką nr 714 a poprzez tę drogą umożliwia wjazd na węzeł autostradowy „Romanów” na autostradzie A-1.
- **droga powiatowa Nr 2912E** łączy miejscowość Wola Rakowa w gminie Brójce poprzez wieś Romanów do gminy Tuszyn, w gminie Tuszyn droga jest kontynuowana jako droga gruntowa. Droga również umożliwia, poprzez drogą wojewódzką nr 714, wjazd na węzeł autostradowy „Romanów” na autostradzie A-1.
- **droga powiatowa Nr 2909E** łączy miasto Rzgów poprzez Kalinko z Romanowem. Stanowi podstawowy układ komunikacyjny, łączący południowo-wschodnią część gminy z m. Rzgów.
- **droga powiatowa Nr 1233E** łączy miasto Łódź (Wiskitno) z Bronisinem Dworskim, Hutą Wiskicka do drogi wojewódzkiej nr 714. Poprzez drogą wojewódzką nr 714, zapewnia wjazd na węzeł autostradowy „Romanów” na autostradzie A-1 dla północnych terenów gminy.
- **droga powiatowa Nr 2941E** biegnie przez Starową Górę i wieś Konstantynę a także Grodzisko, do drogi woj. nr 714.
- **droga powiatowa Nr 3303E** łączy miejscowość Wola Zaradzyńska w gm. Pabianice (ul. bez nazwy - ul. Graniczna) - Sereczyn, jest głównym ciągiem komunikacyjnym dla obsługi wsi Prawda, dalej biegnie do gm. Tuszyn.
- **droga powiatowa Nr 2942E** łączy drogi kraj. nr 91(z kierunku Starowa Góra) poprzez teren miasta do drogi kraj. nr 91(w kierunku Babich). Pełni rolę głównej arterii komunikacyjnej, biegnąc ulicami Łódzk-Tuszyńska, obsługującej obszar miasta Rzgów na kierunku północ-południe.

Dla wszystkich dróg powiatowych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych ustala się klasyfikację dróg jako **drogi klasy Z – zbiorcze**.

Dla klasy zbiorczej obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 20 m. Ze względu na pełnioną w gminie rangę drogi te powinny mieć szerokość jezdni minimum 6 m - parametry do ustalenia w planach miejscowych.

#### **II.5.1.5. Układ podstawowy – drogi gminne**

Układ ten tworzą drogi gminne o klasie dróg lokalnych **L** i dojazdowych **D**. Dla dróg sklasyfikowanych jako lokalne - L, zalecane wyznaczenie szerokość w liniach rozgraniczających 15 m - parametry dróg do ustalenia w planach miejscowych.

Studium wskazuje podstawowym układzie dróg o znaczeniu lokalnym i dojazdowym, niezbędny do obsługi komunikacyjnej na terenie gminy. Pełen wykaz dróg gminnych przedstawiono w części uwarunkowań, w rozdziale I.14.2.3. System dróg gminnych.

#### **II.5.1.6. Parkingi strategiczne**

Największym problemem w Rzgowie jest parkowanie w centrum miasta. Problem ten został częściowo rozwiązany poprzez budowę parkingu przy ulicy Łódzkiej na tyłach poczty oraz wyznaczenie miejsc postojowych wokół urzędu gminy. Proponuje się lokalizacje parkingów strategicznych w następujących rejonach:

- okolice projektowanych zbiorników wodnych,
- przy terenach rekreacyjnych i sportowych (stadion),
- na terenie strefy aktywności gospodarczej AG (parkingi ogólnodostępne o charakterze publicznym).

Większe parkingi muszą być lokalizowane wśród zabudowy mieszkaniowej oraz przy centrach handlowo-targowych.

#### **II.5.1.7. Strefy ruchu uspokojonego**

Strefę ruchu uspokojonego proponuje się wyznaczyć w centrum miasta Rzgowa.



Ulice przewidziane do objęcia strefą ruchu uspokojonego: Rawska, Tylna, Wąska, Źródlana, Mickiewicza, Przejazd, Długa. Strefy ruchu uspokojonego powinny być wdrażane również na terenie osiedli mieszkaniowych, np. Starowa Góra.

#### **II.5.1.8. Strefy piesze**

Studium proponuje rozwój ciągów pieszych, spacerowych, deptaków, bulwarów oraz takie urządzenie ulic aby zapewnić mieszkańcom jak najbardziej komfortowe warunki przemieszczania się w obrębie miasta, zwłaszcza w centrum. Postuluje się również stworzenie pieszych bulwarów wzdłuż rzek. Strefy piesze powinny realizować się poprzez tworzenie systemów przestrzeni publicznych połączonych przejściami pieszymi, kształtowani zorganizowanych traktów spacerowych wyposażonych w elementy małej architektury.

#### **II.5.1.9. Trasy rowerowe**

Studium wskazuje przebieg istniejącej rowerowej Magistrali Łódzkiej – Wschód, prowadzącej przez szczególnie atrakcyjne obszary województwa łódzkiego.

Budowa nowych ścieżek rowerowych umożliwienie nieskrępowanego poruszania się rowerzystom po całej gminie, w tym dotarcie do terenów rekreacyjnych. Trasy rowerowe stanowią element systemu komunikacji masowej, dlatego często są prowadzone równoległe do ciągów komunikacji samochodowej bądź są elementem pasa drogowego. Ścieżki rowerowe należy uwzględniać przy projektowaniu nowych jak i modernizowanych fragmentów układu komunikacyjnego. Należy uwzględnić realizację ścieżki rowerowej przy modernizacji drogi wojewódzkiej nr 714 oraz budowie nowych, wskazanych w studium dróg. Należy przy tym dążyć do zapewnienia segregacji ruchu rowerowego od samochodowego. Studium poza przebiegiem ścieżek rowerowych istotnych z punktu rozwijania tożsamości lokalnej, postuluje wzbogacenie systemu ścieżek tzw. rekreacyjnych i promowanie tego typu rekreacji.

#### **II.5.1.10. Komunikacja zbiorowa**

Komunikacja zbiorowa dalej oparta będzie na trakcji autobusowej. Obsługa komunikacją autobusową pozostanie funkcją potrzeb przewozów (potoków pasażerskich) i układu drogowego. Powiązanie gminy z krajem regionem zapewnią linie autobusowe PKS. Połączenie z Łodzią i Pabianicami i obsługę obszaru gminy z powiązaniem z ośrodkiem gminnym zapewnią już tradycyjne linie PKS, MPK - Łódź, MZK - Pabianice. Istnieje również możliwość wprowadzenia komunikacji przez przewoźników prywatnych - przez niezależne podmioty gospodarcze, komunikacje gminną.

### **II.5.2. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

Doprowadzenie do pełnego uzbrojenia i uzyskania wysokich standardów obsługi w zurbanizowanej strefie tzw. „pasma rzgowskiego” należy uznać za priorytet. Oznacza to w pierwszym rzędzie konieczność wyposażenia w sieć kanalizacji sanitarnej terenów Starowej Góry i Starej Gadki oraz uzupełnienie wyposażenia w sieć wodociągową i kanalizacyjną częściowo wyposażonych terenów stref rozwoju osadnictwa i stref aktywności gospodarczej w Rzgowie.

Rozwój urbanizacji na wskazanych terenach powinien być warunkowany koniecznością odpowiedniego ich przygotowania do celów zabudowy i pełnego wyposażenia w sieć infrastruktury komunalnej.

Na terenach wiejskich, położonych poza obszarem intensywnej urbanizacji, dopuszcza się przejściowo odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków w systemach kanalizacji indywidualnej, z preferencjami dla przydomowych oczyszczalni ścieków wszędzie, gdzie warunki gruntowo - wodne pozwolą na ich stosowanie.

Nie wyklucza się docelowo możliwości budowy lokalnych układów kanalizacji i gminnych oczyszczalni ścieków.

W warunkach gminy Rzgów cele i kierunki polityki przestrzennej dla systemów komunalnej infrastruktury technicznej, uwzględniać powinny usuwanie barier rozwojowych, w pierwszej kolejności przez rozbudowę systemów kanalizacyjnych dla:

- uzyskania zakładanych standardów wyposażenia we wszystkich strefach urbanizacji,
- przywracania czystości wód powierzchniowych rzek i cieków,
- odzyskiwania dla celów rekreacji terenów przy rzecznych,
- poprawy standardów sanitarnych i warunków życia mieszkańców.

Cele te będą osiągnięte:



- w systemie zaopatrzenia w wodę,
- w systemie odprowadzania ścieków sanitarnych.

Wskazane lokalizacje projektowanych sieci, obiektów i elementów uzbrojenia w Studium mogą ulec zmianie. Przebieg i lokalizacja zostaną uściślone w planach miejscowych lub decyzjach administracyjnych.

#### **II.5.2.1. Zaopatrzenie w wodę**

W zakresie zaopatrzenia w wodę należy:

- zapewnić sprawności funkcjonowania istniejących systemów wodociągowych,
- racjonalne i oszczędne gospodarować zasobami wód,
- zapewnić standardy ilościowe i tworzenie warunków pełnej dostępności do sieci wodociągowej na terenach od dawna zurbanizowanych, wyposażonych w wodociągi w stopniu niewystarczającym,
- zapewnić standardy jakościowe, zgodnych z wymaganiami norm europejskich. Działaniami o charakterze ochronnym należy objąć tereny źródłowe komunalnych ujęć wody.

Konieczne jest ograniczanie przyczyn degradacji wód podziemnych poprzez:

- budowę sieci wodociągowej na terenach rozwojowych, w rejonach koncentracji osadnictwa w obszarach stref aktywności gospodarczej w Rzgowie, w Starowej Górze, w Starej Gadce i w innych rejonach,
- modernizację sieci wodociągowej i jej rozbudowę w układach wielopierścieniowych, zapewniających niezawodność funkcjonowania i ciągłość dostaw wody w sytuacjach awaryjnych.

System zapewnia zaopatrzenie w wodę niemal wszystkich mieszkańców gminy Rzgów. Konieczna jest jednak sukcesywna wymiana wodociągów na nowsze. Również w zakresie ujęć wody, konieczny jest stały monitoring jakości wód oraz stanu technicznego ujęć. Konieczna jest stała rozbudowa systemu wodociągowego w celu podłączenia wszystkich obecnych i potencjalnych odbiorców.

Zasadna jest budowa systemów wodociągowych na terenach ustalonych w planach miejscowych pod zabudowę, w miarę możliwości finansowych gminy. Takie działanie ma na celu eliminację sytuacji konfliktowych, a wprowadzenie instalacji wodociągowych spowoduje wzrost wartości i atrakcyjności potencjalnych, nowych terenów pod zabudowę.

Należy rozważyć możliwość połączenia zamkniętych układów wodociągowych (np. w sołectwie Romanów) z układami zewnętrznymi w celu wyeliminowania sytuacji awaryjnych. Równie ważne jest wprowadzenie dodatkowego przejścia wodociągowego przez rzekę Ner i rzekę Strugę, ze względu na możliwy większy pobór wody przez użytkowników.

Dla istniejącego rurociągu tranzytowego Łódź – Sulejów w ustanowionej strefie ochronnej od zewnętrznej krawędzi rurociągu (10 m na stronę od osi) należy przestrzegać zakazu realizacji trwałych naniesień przestrzennych oraz egzekwować możliwość dostępu w celach eksploatacyjnych.

#### **II.5.2.2. Odprowadzanie ścieków**

W zakresie odprowadzanie ścieków należy:

- rozbudowa podstawowego układu sieci kanalizacji sanitarnej na terenie Starowej Góry i Starej Gadki, w celu uporządkowania stanu gospodarki ściekowej w strukturach istniejących i przygotowania nowych terenów dla budownictwa,
- zapewnić pełną kanalizację obszarów intensywnie urbanizowanych w zlewni istniejącej oczyszczalni ścieków w Rzgowie,
- zrealizować budowę lokalnych układów sieci kanalizacyjnych i oczyszczalni ścieków oraz indywidualnych przydomowych i przyobiektowych oczyszczalni ścieków w rejonach o zabudowie rozproszonej,
- rozbudowywać istniejącą oczyszczalnię ścieków w Rzgowie w miarę rosnących potrzeb,
- wprowadzanie nowoczesnych układów oczyszczania ścieków,
- ograniczenie i eliminacja wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, ziemi i do gruntu.

#### **II.5.2.3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych**

W zakresie odprowadzanie wód opadowych należy:



- objąć skuteczną ochroną przed zabudową dolin rzecznych, poprawę stanu technicznego i funkcjonalnego rzeki Ner, poprzez częściową regulację (renaturalizację) jej koryta oraz budowę zbiorników retencyjnych, wyznaczonych programem małej retencji na zasadach przewidzianych w planach zarządzania ryzykiem powodziowym oraz planach przeciwdziałania skutkom suszy,
- dostosować parametry rzeki Ner w granicach gminy i miasta Rzgów, mając na celu umożliwienie odwodnienia południowo – wschodnich terenów miasta Łodzi. Poszczególne parametry powinny wynikać z opracowań wodno – prawnych określających min. zasadnicze przekroje podłużne i poprzeczne koryta wody płynącej. Należy również zapewnić konieczność dostępu do rzeki w postaci pasów eksploatacyjnych o szerokości min. 1,5 m, mających na celu udostępnienie koryta rzeki dla służb porządkowych i konserwatorskich i zapewnienie jego stabilności,
- dostosować parametry rzeki Strugi w granicach gminy i miasta Rzgów, do przejmowania wód deszczowych i technologicznych odprowadzanych ze Stacji Uzdatniania Wody w Kalinku. Należy również zapewnić konieczność dostępu do rzeki w postaci pasów eksploatacyjnych o szerokości min. 1,5m mających na celu udostępnienie koryta rzeki dla służb porządkowych i konserwatorskich i zapewnienie jego stabilności,
- uporządkować systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych, poprzez budowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej głównie na obszarach wsi: Starowa Góra i Stara Gadka oraz w południowo-wschodniej części Rzgowa.
- prowadzić skuteczne działania na rzecz poprawy jakości i ochrony wód powierzchniowych. Obok porządkowania gospodarki ścieków sanitarnych ważne jest utrzymywanie w czystości zlewni oraz instalowanie odpowiednich urządzeń podczyszczających wody opadowe na wszystkich terenach, z których spływ stanowi zagrożenie dla środowiska naturalnego (tereny przemysłowe, bazy transportu, obiekty dystrybucji paliw, autostrady, parkingi),
- realizacja kanalizacji deszczowej w terenach gdzie możliwy jest spływ wód opadowych i roztopowych,
- realizacja racjonalnej gospodarki w zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych poprzez układy sieci kanalizacji deszczowej oraz utrzymywanie w dobrym stanie technicznym odbiorników tych wód.

#### **II.5.2.4.Zaopatrzenie w gaz**

Docelowo w gminie będzie funkcjonował mieszany system gazu przewodowego.

Obecny system gazu niskiego ciśnienia pozostanie generalnie bez zmian, a docelowo będzie obowiązywał system gazu średniego ciśnienia.

Podstawowymi źródłami zaopatrzenia gminy w gaz będą tak jak dotychczas SRP I° w Rzgowie i SRP I° „Konstantyna”. Rejon obsługi Konstantyny będzie dotyczył wschodniej części gminy tj. Starowa Góra Wschód, Konstantyna, Grodzisko, Bronisin Dworski, Huta Wiskicka, Kalino, Kalinko, Romanów (uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej) oraz nowych terenów przewidzianych w Studium... pod urbanizację tj. wschodnie tereny wzdłuż drogi krajowej nr 91 od Starowej Góry Wschód do Rzgowa. Na ww. terenie funkcją dominującą będzie zabudowa mieszkaniowo - usługowa. Rejon obsługi SRP I° Rzgów będzie obejmował części wschodnią i zachodnią gminy.

W części zachodniej gminy w zakładanym rozwoju urbanistycznym dominującą funkcją będzie funkcja przemysłowo - usługowa (strefa działalności gospodarczej).

Zabudowa mieszkaniowa, a właściwie jej uzupełnienie dotyczy wsi Stara Gadka, Czyżeminek, Prawda, Guzew i Babichy.

Ponadto, stacja będzie obsługiwała odbiorców w części wschodniej, południowo-wschodnie tereny Rzgowa, na których planowana jest zabudowa mieszkaniowo - usługowa. W celu zapewnienia optymalnych warunków pracy całego systemu zakłada się powiązanie sieci w rejonach obsługi obydwu stacji oraz wzmocnienie układu w części zachodniej gminy poprzez powiązanie go z Łodzią – gazociągiem średniego ciśnienia w ul. Rudzkiej.

Istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia ze względów eksploatacyjnych i bezpieczeństwa wymagają określonych stref ochronnych.



Studium... zabezpiecza podstawowe odległości obiektów terenowych od gazociągów wysokiego ciśnienia:

- dla DN 400 – 17,5 m od zewnętrznej ścianki gazociągu po obu stronach,
- dla DN 300 – 15 m od zewnętrznej ścianki gazociągu po obu stronach,
- dla DN 200 – 15 m od zewnętrznej ścianki gazociągu po obu stronach,

W przypadku wymiany sieci gazowej na nową, w/w strefy ulegną zmianie (zostaną dostosowane do szerokości określonych w przepisach odrębnych).

Każda lokalizacja obiektów terenowych w pobliżu gazociągów wysokiego ciśnienia i stacji redukcyjno-pomiarowych musi być uzgodniona z właściwym Operatem Gazociągów Przesyłowych (OGP) Gaz-System S.A.

#### **II.5.2.5. Zaopatrzenie w ciepło**

Na terenie gminy nie występuje zorganizowana gospodarka energią ciepłą.

Zaopatrzenie w ciepło nadal będzie realizowane z lokalnych kotłowni i ogrzewnictwa indywidualnego.

W celu ograniczenia efektu „niskiej emisji” zakłada się w miarę możliwości modernizację istniejących źródeł ciepła oraz tworzenie nowych, w których jako czynnik grzewczy zakłada się wykorzystanie:

- konwencjonalne (nieodnawialne tj. których nie można odbudować) – paliw ekologicznych tj. gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, miał węglowy niskosiarkowy, energia elektryczna i in. zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin,

- energii pozyskiwanej ze źródeł odnawialnych (nie podlegających zużyciu) tj. energii promieniowania słonecznego (słoneczne ogniwa fotowoltaiczne do produkcji energii elektrycznej, słoneczne kolektory do produkcji ciepła); energia z przetwarzania biomasy (ekogroszek, zrębki drewna, biogaz).

Powyższe jest zgodne z programem ochrony powietrza w celu ochrony środowiska naturalnego i bezpieczeństwa zdrowia ludzi.

#### **II.5.2.6. Elektroenergetyka**

Podstawowym źródłem zasilania w energię elektryczną jest RPZ „Kalinko” – 110/15 kV.

Źródłami wspomagającymi są stacja 110/15 kV RPZ Chojny i SE 220/110/15 kV Pabianice.

Linie średniego napięcia 15 kV powiązane z wyżej wymienionymi stacjami zasilają całą gminę. Istniejący system zasilający – 15 kV zaspokaja obecne i perspektywistyczne potrzeby elektroenergetyczne założeniu umiarkowanego tempa rozwoju gminy i standardowych przerw w dostarczaniu energii.

Rozwojowi gospodarczemu gminy sprzyjają fakty:

- główna stacja zasilająca jest w stanie technicznym dobrym i posiada rezerwy mocy elektrycznej,
- zadowalający stan techniczny większości elementów i urządzeń systemu sieci dystrybucyjnej 15 kV (średniego napięcia),
- istniejące rezerwy przepustowości (obciążalności) elektroenergetycznych linii magistralnych i odgałęźnych,
- bezpośrednie powiązanie linii magistralnych średniego napięcia – 15 kV ze źródłami zewnętrznymi.

Zgodnie z przyjętym rozwojem gminy zakłada się stopniowy wzrost zapotrzebowania na moc i energię elektryczną. Wzrost ten będzie kształtowany postępującą racjonalizacją użytkowania energii, stopniową eliminacją odbiorników energochłonnych i poziomem cen za energię elektryczną oraz opłat za usługi przesyłowe związane z jej dystrybucją.

Wynikające z przyjętych kierunków rozwoju gminy warunki prawidłowego zasilania w energię elektryczną wymagać będą:

- dalszej kompleksowej modernizacji sieci średniego i niskiego napięcia – sukcesywne wdrażanie nowoczesnych rozwiązań konstrukcyjnych tj. przewodów izolowanych, słupów wsporczych o wzmocnionej wytrzymałości mechanicznej. Kompleksowa modernizacja systemu niskich napięć w zakresie 230V i 400V poprzez skracanie zbyt długich lokalnych linii nn. W rejonach tych zakłada się wzrost nasycenia stacjami transformatorowymi,
- budowy nowych odcinków sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia na terenach przewidzianych do zainwestowania,



- budowy nowej stacji 110/15 kV – RPZ Rzgów w południowo-zachodniej części Rzgowa w sąsiedztwie strefy rozwoju gospodarczego (PTAK).

Na terenach gminy znaczna liczba odbiorców energii elektrycznej będzie dotyczyła:

- projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenach południowo - wschodnich Rzgowa,
- zabudowa mieszkaniowa w Konstantynie,
- wzdłuż drogi krajowej nr 91 na terenach pomiędzy Starą Górą Wschód i Rzgowem,
- we wszystkich wsiach w gminie jako uzupełnienie już istniejącej zabudowy,
- projektowanej zabudowy usługowej w znaczącym zakresie na terenach Huty Wiskickiej i Grodziska,
- projektowanej strefy rozwoju gospodarczego (PTAK) na zachód od drogi krajowej nr 91,
- projektowanych terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej w południowej części miasta Rzgowa, u zbiegu drogi krajowej nr 91 i drogi ekspresowej S8,
- nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej we wsi Gospodarz.

Największy przyrost mocy elektrycznej wystąpi w strefie rozwoju gospodarczego (PTAK). W celu pokrycia takiego przyrostu mocy (49 MW) planuje się przyłączenie odbiorców strefy do nowej stacji 110/15 kV – RPZ Rzgów. Stacja będzie wybudowana przy ul. Dąbrowskiego w Rzgowie na dz. Nr 12, powierzchnia zabudowy – 0,45 ha. Stacja będzie podłączona do linii 110 kV relacji: Pabianice – Kalinko dwutorową linią kablową 110 kV. Wymagany pas terenu dla kabli 110 kV – 4 m. Przewiduje się ułożenie kabli wzdłuż ulicy Guzewskiej.

Lokalizacja stacji będzie spełniała wymogi w węzłowym punkcie obciążenia oraz prawidłowego rozprowadzenia mocy z uwzględnieniem powiązań z RPZ-ami na terenie gminy i miasta Łodzi (RPZ „Chojny”).

Budowa dodatkowej stacji na terenie gminy umożliwi skrócenie wydłużonych obecnie linii zasilających średniego napięcia – 15 kV (skrajne usytuowanie istniejącego RPZ-u Kalinko). Zbyt długie ciągi kablowe nie zapewniają standardów jakościowych dostarczanej energii.

Generalnie pełne pokrycie zapotrzebowanej mocy należy rozpatrywać w aspekcie etapowania w realizacji zakładanego programu urbanistycznego, co będzie wiązało się z wykorzystaniem w pierwszej kolejności istniejących rezerw mocy i sieciowych w RPZ „Kalinko”, a docelowo z budową nowego RPZ-u Rzgów.

W Studium... zabezpiecza się strefy bezpieczeństwa (pasy technologiczne) dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych.

- dla linii 110 kV – 29 m (po 14,5 m od osi linii na stronę),
- dla linii 15 kV – 12 m (po 6,0 m od linii na stronę),
- dla linii 220 kV – 50 m (po 25 m od osi linii na stronę).

W strefach obowiązuje przede wszystkim:

- zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi,
- zakaz lokalizacji budynków na pobyt ludzi w strefach gdzie jest przekroczony dopuszczalny poziom oddziaływania pól elektromagnetycznych,
- zakaz nasadzeń pod liniami roślinności wysokopiennej, tj. powyżej 3 m.,
- nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami.

Zagospodarowanie pasa technologicznego dla linii 220 kV, wymaga uzgodnienia z Polskimi Sieciami Elektro-energetycznymi PSE – Oddział w Warszawie.

#### **II.5.2.7. Wytwarzanie energii ze źródeł odnawialnych**

Do odnawialnych źródeł zalicza się:

- energię słoneczną – pozyskiwana do produkcji energii elektrycznej przez zastosowanie ogniw fotowoltaicznych, pozyskiwane do produkcji energii cieplnej przy zastosowaniu kolektorów słonecznych, bądź rozbudowanych wysokopowierzchniowych układów,

- energia wiatru – elektrownie wiatrowe (konwersja energii wiatru w energię elektryczną),
- energia spiętrzanej wody – elektrownie wodne,
- energia geotermalna – pozyskiwana z ciepła wewnątrz ziemi,
- energia powstała z przetwarzania biomasy np.:
  - a. w formie stałej (wysuszone, martwe szczątki roślin – słoma, drewno z drzew rosnących w szybkim tempie),
  - b. w formie gazowej – produkcja biogazu z wysypisk śmieci, z fermentacji osadów ściekowych.

Sposoby uzyskania energii elektrycznej i ciepłej ze źródeł odnawialnych wymagają wysokich nakładów inwestycyjnych, co w warunkach klimatycznych gminy Rzgów jest przedsięwzięciem mało opłacalnym i nie są brane jako istotny element w bilansie elektroenergetycznym.

Rozwój technologii wykorzystania odnawialnych źródeł energii stwarza szanse dla społeczności lokalnej na uzyskanie pewnej niezależności energetycznej i rozwoju lokalnego. Na terenie miasta Rzgowa pozyskuje się z zawartej w wodach energii ciepłej z ujęcia wód podziemnych. Są to ujęcia indywidualne, nie stanowiące zasobów do wykorzystania na skalę gminną. Energię ciepłą zawartą w wodach głębinowych wykorzystuje do celów bytowych firma POLIMEX, w oparciu o 3 studnie czerpane o wydajności 12m<sup>3</sup>/h każda oraz 3 studnie chłonne, ujmujące wodę podziemną z poziomu czwartorzędowego (lokalizacja Rzgów ul. Zachodnia/ ul. Cmentarna).

#### **II.5.2.8. Telekomunikacja**

W zakresie telekomunikacji przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.

W zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, rozwój sieci bezprzewodowych – budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu.

#### **II.5.2.9. Gospodarka odpadami**

Dotychczasowa gospodarka odpadami na terenie gminy Rzgów była prowadzona w oparciu o istniejące na terenie miasta Rzgów – ul. Ogrodowa 115 składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne oraz zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych przepisach odrębnych. Składowisko przestało funkcjonować.

Dalsza gospodarka odpadami powinna zakładać zapobieganie i ograniczanie ilości powstających odpadów, ich selektywną zbiórkę, odzysk i recykling oraz racjonalne składowanie poprzez następujące działania:

- objęcie zbiórką odpadów komunalnych wszystkich mieszkańców gminy,
- kontynuacja i rozwój selektywnej zbiórki odpadów;
- zmniejszenie ilości odpadów kierowanych na składowiska;
- zwiększanie ilości odpadów poddawanych recyklingowi;
- kontrolowanie ilości i rodzajów powstających odpadów;
- odzysk i recykling odpadów opakowaniowych;
- wydzielenie odpadów niebezpiecznych, wilekogabarytowych i biodegradowalnych ze strumienia odpadów komunalnych;
- wyeliminowanie praktyk nielegalnego składowania odpadów (likwidacja dzikich wysypisk śmieci);
- podnoszenie ekologicznej świadomości mieszkańców;
- przeprowadzanie systematycznych szkoleń w zakresie gospodarki odpadami,



- ograniczanie zanieczyszczeń u źródła, czyli w momencie powstawania w procesie produkcyjnym (zasada „Czystszej Produkcji”).

## **II.6.OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.**

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, przewidziane do realizacji w Gminie Rzgów, rozmieszczone są na terenie całej gminy. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, należy wyznaczyć obszary, na których będą realizowane działania służące następującym celom publicznym :

- budowa nowych i modernizacja istniejących dróg publicznych, oraz urządzeń transportu publicznego,
- budowa nowych i modernizacja istniejących systemów infrastruktury technicznej, w tym ciągów drenazowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania,
- budowa ujęć wód geotermalnych i ich zagospodarowanie,
- budowa nowych i modernizacja istniejących obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,
- ochrona i rewaloryzacja nieruchomości stanowiących zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, umieszczonymi w gminnej ewidencji zabytków (GEZ);
- budowa nowych i modernizacja istniejących pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo - wychowawczych,
- budowa nowych i modernizacja istniejących obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego,
- ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody głównie w proponowanych Obszarach Chronionego Krajobrazu „Tuszyńska – Dłutowego” oraz „Górnego Neru”.

## **II.7.OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1.**

Zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, przyjętym Uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r. w rejestrze prowadzonym przez Wojewodę Łódzkiego nie zamieszczono zadań rządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym. Natomiast wspomniany Plan zawiera propozycje zadań publicznych ponadlokalnych o znaczeniu krajowym i wojewódzkim, które zostały uwzględnione w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, a także wynikają z przyjętych w projekcie planu rozwiązań przestrzennych. Dla gminy Rzgów przewidziano ogółem 6 zadań, które w dużej mierze dotyczą modernizacji układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

**W polu zamierzeń centralnych i wojewódzkich** na terenie gminy Rzgów znajdują się zadania związane z:

- autostradą A-1 przebiegającą przez wschodnią część gminy - odcinek autostrady od węzła "Łódź Południe" do północnych granic gminy Rzgów (zadanie zakończone).
- drogą ekspresową S -8 Wrocław – Kępno – Sieradz – A1 (Łódź)... A1 (Piotrków Trybunalski) – Rawa Mazowiecka – Warszawa (południowa obwodnica Łodzi),
- rozbudową drogi wojewódzkiej nr 714 na odcinku Rzgów – Kurowice,



- modernizacją i budową sieci kanalizacyjnej, modernizacją i rozbudową oczyszczalni ścieków wraz z modernizacją gospodarki osadowej oraz budową nowych oczyszczalni.

W aktualizacji planu zagospodarowania województwa łódzkiego rekomendowana jest budowa południowo-wschodniej obwodnicy aglomeracyjnej Pabianice – Rzgów – Łódź.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy szczegółowo wyznaczyć obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## **II.8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup> ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.**

### **II.8.1.OBSZARY WYMAGAJĄCE SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

Jednoznaczne określenie granic wszystkich obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości na etapie studium nie jest możliwe.

Po analizie materiałów geodezyjnych (mapy ewidencyjne poszczególnych sołectw w skali 1:5000) na etapie opracowania uwarunkowań rozwoju przestrzennego należy stwierdzić, że na terenie miasta oraz na terenach wiejskich o charakterze typowo rolniczym, gdzie gospodarstwa rolne charakteryzują się dużymi powierzchniami, gdzie dużo jest b. dużych i szerokich działek – pozostałości po dawnych tzw. PGR-ach, w terenach przeznaczonych pod zabudowę nie występują działki o parametrach wymuszających potrzeby scalania ich i określenia zasad nowego podziału.

### **II.8.2.OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2 000 m<sup>2</sup>**

Na rysunku studium wskazano obszary rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.

Inwestycje takie mogą być realizowane w terenach oznaczonych na rysunku Studium nr 2 gwiazdką. Są to następujące obszary oraz tereny:

- obszar **4U** - w terenie UP położonym przy ulicach Łódzkiej i Rudzkiej
- obszar **5U** - w terenie UP położonym po zachodniej stronie ulicy Katowickiej
- obszar **6UP** - w terenach UP: przy ulicy Tuszyńskiej (tylko na działkach o nr ewid. 1272/9, 1271/1, 1269/1) i pomiędzy ul. Tuszyńską i ul. Katowicką
- obszar **7UP** - w terenie UP pozachodniej stronie ulicy Katowickiej
- obszar **8AG** - w terenach AG
- obszar **5U**- w terenie na północ od rzymsko-katolickiego cmentarza pomiędzy ulicą Czartoryskiego a ulicą Katowicką (teren UP).

### **II.8.3.OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszarem przestrzeni publicznej jest obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne, określony w studium.

Jednym z najważniejszych elementów kształtowania strefy centrum jest wykreowanie atrakcyjnej, wielofunkcyjnej i bezpiecznej przestrzeni publicznej, stanowiącej wizytówkę miasta, będącej elementem kształtującym procesy społeczne, gospodarcze i ekonomiczne. Właściwie ukształtowana przestrzeń publiczna może bowiem sprzyjać interakcji pomiędzy jednostkami, grupami społecznymi, ale jednocześnie definiuje tożsamość i przynależność do miasta, postrzeganego jako konkretny organizm. Zakorzeniona w świadomości



mieszkańców wartość przestrzeni zlokalizowanej w mieście warunkuje mentalną przynależność oraz chęć i potrzebę uczestniczenia w życiu miasta.

Kierując się w/w kryteriami wyznacza się następujące obszary przestrzeni publicznych:

- w centrum Rzgowa (w obszarze 1MU) teren obejmujący park ZP, terenu urzędu Up oraz tereny ulic okalających to miejsce,
- projektowany park obejmujący prawie cały obszar 22Z.

#### Kierunki rozwoju i preferowane funkcje przestrzeni publicznej

- miejsce organizacji zgromadzeń, uroczystości, imprez masowych związanych z życiem lokalnym miasta;
- miejsce organizacji plenerowych, tymczasowych ekspozycji sztuki wizualnej, w tym np. rzeźby, plakatu, sztuki współczesnej, sztuki abstrakcyjnej itp.;
- miejsce organizacji imprez plenerowych szeroko rozumianej „promocji miasta”, w tym np.: plenerowych przedstawień teatralnych, imprez sztuki wizualnej z serii „światło i dźwięk”, występy ulicznych artystów, festynów itp.;
- szeroko pojęta funkcja usługowa, handlowa, kulturalna, gastronomiczna, w tym lokalizacja tymczasowych ogródków kawiarnianych i punktów gastronomicznych;
- miejsce wypoczynku mieszkańców,
- w połączeniu z funkcjami otaczającej zabudowy – pełnienie roli salonu miasta i właściwego przedpola dla architektury;
- komunikacja, place wraz z towarzyszącymi ulicami odgrywają istotną rolę w ruchu pieszym, łącząc ze sobą ważne ośrodki miejskie.

#### Kształtowanie przestrzeni publicznych

- rewaloryzacja posadzki i płyt placowych – w celu zapewnienia wielofunkcyjności przestrzeni publicznej,
- uporządkowanie systemu parkowania – w sposób zorganizowany,
- rozdzielenie ruchu kołowego od ruchu pieszego,
- wprowadzenie spójnego systemu oznaczeń i elementów małej architektury z dostosowaniem ich do skali i charakteru miasta,
- wprowadzenie spójnego systemu elementów małej architektury,
- zaakcentowanie i wyeksponowanie przedpola obiektów o szczególnym znaczeniu przestrzennym pozostających w relacji wzrokowej z przestrzenią publiczną,
- wprowadzenie rozwiązań uspokojenia ruchu, oraz dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- wprowadzanie osi kompozycyjnych, widokowych, tworzenie relacji przestrzennych pomiędzy poszczególnymi obiektami,
- organizacja przestrzeni poprzez wprowadzanie subdominant i akcentów (np. fontanny, rzeźby, obiekty przestrzenne),
- realizacja spójnego systemu oświetlenia z uwzględnieniem twórczej roli światła w kształtowaniu atmosfery miejsca.

## **II.9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

### **II.9.1.OBSZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Obecnie (listopad 2016 r.) w gminie Rzgów obowiązuje plan miejscowy dla całego obszaru gminy (z włączeniem terenów, dla których jest obowiązek opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 1000) oraz 42 innych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla

poszczególnych terenów - wyszczególnionych w tabeli części studium - uwarunkowania rozwoju. Plany, zostały uchwalone po 1995 r. na mocy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.<sup>98</sup> lub zostały uchwalony na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.<sup>99</sup>. Obszary, oznaczone kolejno numerami, jak w tabeli, na których są obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego naniesiono na Rysunku Nr 15. Obszary, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

#### **II.9.2.OBSZARY, DLA KTÓRYCH NALEŻY SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

W zmianie Studium przewiduje się tereny, dla których będzie wymagane opracowanie lokalnego prawa miejscowego. Przewiduje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla nowych terenów aktywności gospodarczych i nowych terenów mieszkaniowych. W sumie jest to 12 terenów. Na rysunku w formacie A-3, stanowiącym załącznik do mniejszego tekstu studium zaznaczono te tereny granicami i oznaczeniami cyfrowymi. Precyzyjność zakresu opracowania mpzp dla tych obszarów, powinna wynikać z analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli będzie taka potrzeba, możliwe jest opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego częściowo.

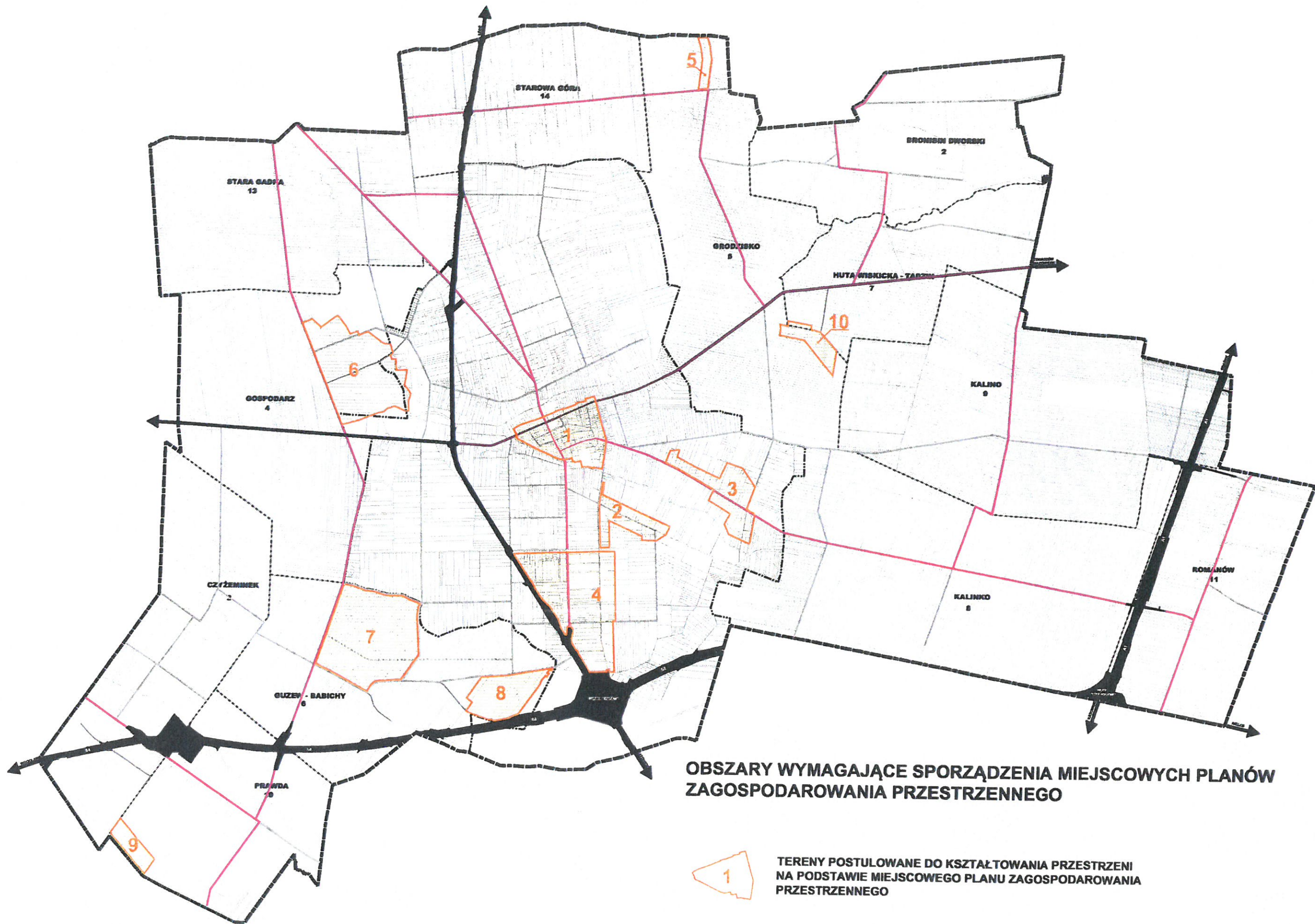
Plany należy opracować dla:

1. centrum miasta Rzgowa,
2. terenów zabudowy mieszkaniowej w Rzgowie,
3. terenów zabudowy mieszkaniowej oraz sportu i rekreacji w Rzgowie,
4. nowych terenów rozwoju funkcji usługowo-produkcyjnych w Rzgowie,
5. terenów zabudowy mieszkaniowej w Konstancynie,
6. terenów zabudowy mieszkaniowej wokół założenia parkowo-folwarcznego w Gospodarzu
7. terenów w strefie aktywności gospodarczej w Guzowie,
8. nowych terenów rozwoju funkcji usługowo-produkcyjnych w Babichach,
9. nowych terenów rekreacji indywidualnej w Prawdzie;
10. nowych terenów usług turystyki w Grodzisku.

<sup>98</sup> Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139)

<sup>99</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z póź. zm.)





Rysunek nr 25. Obszary, dla których gmina powinna sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego



### **II.9.3.OBSZARY, KTÓRE WYMAGAJĄ UZYSKANIA ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Na obszarach wiejskich gminy Rzgów wskazano w studium (symbolem graficznym) obszary występowania gruntów rolnych chronionych na podstawie przepisów odrębnych – jakimi są gleby mineralne klasy bonitacyjnej III, IIIa i IIIb.

Przeznaczenie tych terenów pod funkcję inną niż rolnicza wymaga, w oparciu o ustawę o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz zmianę ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych - uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa.

Wskazując kierunki rozwoju przestrzennego gminy starano się przeznaczyć pod rozwój gminy tylko te tereny występowania gleb chronionych, które już uzyskały zgodę na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej lub tereny rolne, które takiej zgody nie potrzebują (na glebach kl. IV-VI)

Obowiązkiem uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej objęte są głównie pasy terenów, wzdłuż dróg przez wieś poszerzone z 80 m do 100 m. Jest to wynik uwzględnienia, przez władze gminy, przy pełnej aprobacie Radnych, wniosków złożonych do aktualizacji studium

Chcąc realizować zabudowę, zgodnie z takim założeniem, należy liczyć się z faktem, że decyzję w tej sprawie w pierwszej kolejności podejmował będzie Minister Rolnictwa, który może ale nie musi wydać zgodę na wyłączenie gleb klasy chronionej z produkcji rolnej.

W Studium nie przeznaczają się pod zabudowę terenów leśnych z wyjątkiem kilku pojedynczych działek zlokalizowanych w terenach, ze wszystkich stron otoczonych zabudową (pokazanych graficznie na rysunku studium nr 1).

Nie przewiduje się w granicach gminy zmiany przeznaczenia gruntów leśnych o większych kompleksach. Większość terenów leśnych przeznaczonych pod zabudowę uzyskała taką zgodę w obowiązującym planie. Należy jednak nadmienić, że ze względu na skalę opracowania studium (1:10 000) nie sposób wyznaczyć małych lasów o powierzchni do 0,5 ha, które są pojedynczymi skupiskami leśnymi, nie stanowiącymi zwartych kompleksów leśnych i nie będących lasami państwowymi. W takiej sytuacji, w trakcie opracowania planu miejscowego, studium dopuszcza dla takiego terenu wystąpienie o zgodę do właściwej instytucji na wyłączenie z produkcji leśnej, na cele nieleśne.

## **II.10.KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

### **II.10.1.ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA**

Rolnictwo nie jest dominującą funkcją Gminy Rzgów, ale rolnicza przestrzeń produkcyjna zajmuje znaczną jej powierzchnię. Rozwój przestrzenny miasta i gminy, wzrost jego znaczenia jako ośrodka regionalnego, a także przeobrażenia strukturalne, postęp techniczny i technologiczny powoduje sukcesywne wyłączanie gruntów z użytkowania rolniczego. Jednocześnie za zmieniającym się użytkowaniem gruntów maleje zatrudnienie w sektorze rolnictwa.

Wyznaczono kilka większych obszarów o charakterze typowo wiejskim, gdzie dominuje zabudowa jednorodzinna. Zabudowa zagrodowa jest wypierana przez zabudowę jednorodziną. Mimo wszystko te obszary powinny jeszcze długo pozostać w użytkowaniu rolniczym, na których podstawową formą organizacyjną gospodarowania powinno stać się rozwojowe gospodarstwo rodzinne lub duże gospodarstwa prowadzące specjalistyczną produkcję rolniczą. Są to głównie obszary:

- rejon Starej Gadki, (obszar 12RMn),
- rejon Gospodarza i Czyżeminka (obszar 13RMn),
- rejon Prawdy (obszar 14RMn).
- rejon wschodniej części gminy (obszary 15RMn, 16RMn),



Oraz dwa tereny o charakterze wyłącznie rolniczym:

- rejon Rzgowa na północnym wschodzie (obszar 19R),
- rejon Rzgowa za obwodnicą na południowym wschodzie (obszar 20R).

Gospodarstwa małe powinny prowadzić wysoko wyspecjalizowaną produkcję rolniczą (warzywa, owoce, zioła, rośliny ozdobne, rośliny specjalne dla przemysłu farmaceutycznego). Dzięki temu będą w stanie sprostać wymogom rynku odnośnie jakości, nowoczesności odmian oraz utrzymania standardów wytwarzanych produktów. Gospodarstwa rodzinne mogą łączyć się w grupy producenckie, dzięki czemu będą miały lepszy dostęp do pomocy finansowej. Na gruntach rolnych obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy nie związanej z produkcją rolniczą, w tym zabudowy mieszkaniowej innej niż zagrodowa. Istnieje możliwość lokalizowania na wskazanych w studium terenach rolniczych odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wyłączeniem siłowni wiatrowych i biogazowi. Strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów wyznaczono jako granice terenów przeznaczonych dodatkowo pod taką funkcję.

Ponadto studium dopuszcza realizację dodatkowych zalesień – nie wyznaczonych na rysunku studium – przede wszystkim na glebach najniższych (V i VI) klasy bonitacyjnej.

Dla wszystkich terenów, które są użytkowane rolniczo pozostawia się możliwość kontynuowania takiego użytkowania.

Część z terenów otwartych zostanie utrzymana jako tereny niezainwestowane, z dużym udziałem łąk i zadrzewień śródpolnych, zapewniając w ten sposób trwałość procesów przyrodniczych na obszarze zainwestowania gminnego oraz odpowiednie warunki klimatyczne i system przewietrzania miasta i gminy.

Bardzo duże znaczenie w zahamowaniu i odwróceniu procesów stepowienia oraz erozji wietrznej gleb mają zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne. Pełnią one na dużych otwartych terenach niezwykle ważną rolę w środowisku:

- regulują stosunki wodne,
- poprawiają agroklimat,
- osłabiają erozję wietrzną i wodną.

Istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia powinny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie, szczególnie wzdłuż: dróg, rzek i miedz. Należy dążyć do:

- odtworzenia nasadzeń drzew wzdłuż mało uczęszczanych dróg,
- wzbogacenia nasadzeń śródpolnych o krzewy (głównie o jadalnych owocach),
- stosowania dominującego południowego kierunku zadrzewień (ze względu na przewagę wiatrów zachodnich).

## **II.10.2.LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA**

Lasy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami to lasy, w których gospodarka jest podporządkowana stałemu utrzymywaniu ich w stanie zapewniającym wypełnianie funkcji pozaprodukcyjnych. Oznacza to nadrzędność funkcji pełnionych przez las w środowisku przed gospodarką leśną. Ze względu na bardzo małą lesistość obszaru gminy, na rysunku studium nr 1 w skali 1:10 000 wskazano obszary do zalesień. Są to:

- grunty o przeważającym kompleksie gleb poniżej III i IV klasy bonitacyjnej,
- tereny stanowiące uzupełnienie istniejących kompleksów leśnych,
- tereny stanowiące ekosystem wodno – łąkowo – leśny.

Największe pod względem powierzchni obszary dolesień (oznaczone symbolem DZL) wyznaczono w następujących obszarach:

- Rzgów Las (obszar 27ZL),
- Gospodarz (obszar 24ZL),
- Grodzisku przy granicy ze Rzgowem (obszar: 25ZL),
- Romanów (obszar 26ZL).

## II.11.OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

### II.11.1.OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

Na terenie gminy Rzgów występują udokumentowane obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi. W myśl przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego zagrożenie powodziowe stwarza rzeka Ner.

Dla rzeki Ner od kwietnia 2015 r. obowiązują mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego, na których zostały wyznaczone zasięgi:

- obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.

Obszary o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat i 10 lat są obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Zgodnie z przepisami odrębnymi – Prawo Wodne ochronę przed powodzią należy prowadzić z uwzględnieniem map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego oraz planów zarządzania ryzykiem powodziowym.

Najważniejszym skutkiem prawnym przekazania map jest obowiązek uwzględniania danych w nich zawartych w różnego rodzaju dokumentach planistycznych z zakresu zagospodarowania przestrzennego, m.in. w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Dane zawarte na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego sporządzonych dla rzeki Ner, zostały uwzględnione w wersji tekstowej i graficznej Studium zarówno. Obszary, na których występuje zagrożenie powodziowe zostały graficznie zobrazowane na rysunkach Studium w oparciu o dane pozyskane z Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu:

- rysunek **uwarunkowania rozwoju gminy** – zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim (woda raz na 10 lat - woda 10%) i średnim (raz na 100 lat - woda 1%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi oraz zasięg obszarów o niskim (woda raz na 500 lat - woda 0,2%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi.
- rysunek **kierunki rozwoju gminy** – tylko obszar zagrożenia powodziowego o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - raz na 500 lat.

Graficzne przedstawienie na rysunku kierunków rozwoju gminy tylko zasięgu wody występującej raz na 500 lat było warunkowane, iż ten rysunek stanowi niejako wytyczne dla sporządzanych w dalszej kolejności planów miejscowych, w których trzeba uwzględniać zarówno obszary szczególnego zagrożenia (woda raz na 10 lat i 100 lat) jak również obszary o niskim prawdopodobieństwie powodzi (woda raz na 500 lat). Ponadto należy podkreślić, iż zasięg wody 500 letniej obejmuje zarówno wodę 10 letnią jak i 100 letnią, ma ona bowiem największy zasięg przestrzenny.

Na podstawie materiałów sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej obszary szczególnego zagrożenia powodzią występują po obu stronach rzeki Ner na całym jej biegu w granicach administracyjnych gminy.

W stanie istniejącym w obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią istnieje jedynie:

- północny fragment zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w mieście Rzgów przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 714 i drogi gminnej nr 106490E;
- wschodni fragment zabudowy zagrodowej zlokalizowanej w parku w Gospodarzu.

W stanie istniejącym w ich zasięgu obszaru o niskim prawdopodobieństwie powodzi, prócz wyżej wyartykułowanej zabudowy, zlokalizowany jest jedynie południowy fragment zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej zlokalizowany w mieście Rzgów przy drodze gminnej nr 106461E.

Obszary zagrożenia powodziowego wskazane w Studium nie posiadają zabezpieczeń w postaci wałów przeciwpowodziowych.

Ochrona przeciwpowodziowa powinna polegać na budowie, w razie zaistnienia takiej potrzeby, wałów przeciwpowodziowych. Ponadto należy rozwijać systemy wczesnego ostrzegania oraz opracowywać plany postępowania i szybkiego reagowania odpowiednich służb.



Należy wprowadzić zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

Studium w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (woda raz na 10 lat i 100 lat) oraz w granicach obszaru o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (woda raz na 500 lat) wyznaczonych od rzeki Ner tylko niewielkie fragmenty terenu przeznacza pod zabudowę, co jest adaptacją przeznaczenia wyznaczonego w obowiązującym prawie miejscowym. Zagospodarowanie tych terenów należy prowadzić z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zostanie uszczegółowiona na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy, inwestycji celu publicznego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenie dokładnych stref zagrożenia powodziowego w rejonie planowanej zabudowy może wymagać dodatkowych prac inwentaryzacyjnych i pomiarowych na rozpatrywanym obszarze.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (obszary o wysokim (woda raz na 10 lat) i średnim (woda raz na 100 lat) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi) zabrania się robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w szczególności:

- wykonywania urządzeń wodnych;
- budowy innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych;
- sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód, budową, przebudową lub remontem drogi rowerowej, a także utrzymaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie oraz czynności związanych z wyznaczeniem szlaku turystycznego pieszego lub rowerowego.

Wyznaczone zagrożenie na terenach przyjętych jako obszary szczególnego zagrożenia powodzią wymagają specjalnego potraktowania w planowaniu (zarówno przyszłych działań ochrony biernej, czyli zastosowania odpowiednich zabezpieczeń, jak również przygotowania odpowiednich działań operacyjnych) oraz zwrócenia uwagi samorządom na zagrożenia.

Na obszarach zagrożonych powodzią przy planowaniu przestrzennym należy przyjmować rozwiązania projektowe zapewniające utrzymanie swobodnego przepływu wód powodziowych oraz zapewniające bezpieczeństwo mieszkańcom i ochronę ich mienia oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych – Prawo Wodne. W planowaniu przestrzennym należy dążyć do minimalizacji strat powodziowych.

W dolinie rzeki Dobrzyńki i innych cieków oraz lokalnych obniżeniach, gdzie istnieje realne zagrożenie podniesieniem się poziomu wód powierzchniowych i podziemnych (np. spowodowane ulewnymi deszczami, wiosennymi roztopami) prowadzących w konsekwencji do wystąpienia podmokłości, a nawet zalania wodą należy uwzględnić:

- zakaz budowy nowych obiektów budowlanych;
- zakaz dokonywania zmian w ukształtowaniu terenu;
- zakaz składowania materiałów niebezpiecznych dla środowiska;
- zakaz sadzenia drzew i krzewów oraz wykonywania urządzeń lub robót, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią.

W Studium starano się zapisać dla wszystkich takich terenów rolnicze przeznaczenie (R).

### **II.11.2.OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Na terenie gminy Rzgów nie ma udokumentowanych obszarów osuwania się mas ziemnych.



## II.12.OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

W Gminie Rzgów nie ma obszarów ani obiektów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny, w granicach którego ruch zakładu górniczego może być zabroniony bądź może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należyta ochronę tych obiektów lub obszarów.

## II.13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 984 i NR 153, POZ. 1271)

W Gminie Rzgów nie ma obszarów pomników zagłady, o których mowa w ustawie o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

## II.14.OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDJACJI

Zapis o wymogu wyznaczania obszarów przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji wynika z Polityki Ekologicznej Państwa. W dokumencie tym pojawia się zapis o ekologizacji systemu planowania przestrzennego, który może być realizowany poprzez ujęcie w dokumentach planistycznych „terenów zdegradowanych i zdewastowanych, wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji”. Można, zatem odczytać, że zagadnienie to powinno skupić się w głównej mierze na działaniach ochrony środowiska przyrodniczego. Wydaje się zasadne, aby taki cel przyjąć zwłaszcza przy określaniu terenów przeznaczonych do rekultywacji. Biorąc pod uwagę: Ustawę o ochronie gruntów rolnych i leśnych,<sup>100</sup> Rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków<sup>101</sup> Polską Klasyfikację Działalności, Prawo Ochrony Środowiska 64<sup>102</sup> można rozróżnić:

- rekultywację gleb, czyli działania, które mają na celu przywrócenie zdewastowanym gruntom wartości użytkowej i jej dawną wartość przyrodniczą poprzez kształtowanie terenu, w tym zasypywanie wyrobisk, neutralizacja szkodliwych środków, wprowadzenie roślinności pionierskiej,
- rekultywację terenów przemysłowych, wyrobisk, czyli działania techniczne i biologiczne obejmujące: pomiary niwelacyjne, roboty ziemne, regulacje stosunków wodnych, rekonstrukcje lub budowę dróg dojazdowych, polepszenie właściwości powietrzno-wodnych gruntów oraz wprowadzenie roślinności zielnej i drzewiastej odtwarzającej warunki biologiczne terenu oraz zabezpieczającej przed erozją powierzchniową,
- rekultywację wysypisk, gdzie rozwiązaniami tymczasowymi mogą być zabezpieczenia przed dalszym zanieczyszczeniem gleby, przenikaniem substancji szkodliwych oraz wykorzystywanie biogazów w celach użytkowych,
- rekultywację lasów czyli przywracanie zdewastowanemu środowisku leśnemu jego funkcji użytkowej, biologicznej lub turystycznej, obejmujące takie jego elementy, jak woda, gleba, nasadzenia i krajobraz,

Skupiając się natomiast nad zagadnieniem rehabilitacji terenów, można się odwołać do Rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym mowa o rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej. Korzystając z tego zapisu, w celu uniknięcia dublowania się zagadnienia rekultywacji i rehabilitacji, nie ogranicza się tej drugiej formy działania

<sup>100</sup> Art. 4 pkt 18 „rekultywacja gruntów - rozumie się przez to nadanie lub przywrócenie gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg” Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych

<sup>101</sup> Zał. 6, pkt 7. Do terenów przeznaczonych do rekultywacji zalicza się zdegradowane lub zdewastowane grunty, takie jak: nieczynne hałdy, wysypiska, zapadliska, tereny po działalności przemysłowej i górniczej oraz po poligonach wojskowych, dla których właściwe organy zatwierdziły projekty rekultywacji.

<sup>102</sup> Art. 103. 1. Rekultywacja w związku z niekorzystnym przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu polega na jego przywróceniu do stanu poprzedniego. 2. Rekultywacja zanieczyszczonej gleby lub ziemi polega na ich przywróceniu do stanu wymaganego standardami jakości.



do ochrony środowiska przyrodniczego. Na potrzeby studium przyjęto, że rehabilitacja dotyczy zdegradowanych obszarów zabudowanych, najczęściej terenów osiedlowo-przemysłowych. Wyznacznikami takich obszarów powinna być zabudowa niedostosowana do funkcji, zaniżająca warunki życia lub pracy, braki w zabudowie lub występowanie elementów dysharmonijnych. W odniesieniu do terenów wymagających przekształceń wyznaczono obszary objęte działaniami rewitalizacji. Pozwoli to między innymi na opracowywanie Lokalnych Programów Rewitalizacji, wymaganych przez Unię Europejską dla pozyskiwania środków pomocowych na działania w wyznaczonych w ten sposób obszarach. Rewitalizacja to kompleksowy program remontów, modernizacji zabudowy i przestrzeni publicznych, rewaloryzacji zabytków na wybranym obszarze, w powiązaniu z rozwojem gospodarczym i społecznym. Rewitalizacja to połączenie działań technicznych – jak remonty – z programami ożywienia gospodarczego i działaniem na rzecz rozwiązania problemów społecznych, występujących na tych obszarach tj.: bezrobocie, przestępczość, brak równowagi demograficznej.

#### **II.14.1.OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI**

W gminie Rzgów znajduje się kilka starych, nieużytkowanych cmentarzy. Dla nieczynnych cmentarzy zlokalizowanych w miejscowościach: Czyżeminek, Kalino, Rzgów, kierunki działań powinny zmierzać do dostosowania ich do funkcji parkowej, przede wszystkim uporządkowania istniejących ciągów spacerowych i nasadzeń. W przypadku, gdy są to cmentarze zabytkowe wymaga się zabezpieczenia nagrobków np. poprzez organizację lapidarium oraz utrzymywania trwałego ogrodzenia. Wszelkie działania należy czynić w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Ważne jest także poprawienie estetyki tych miejsc i otwarcie ich dla mieszkańców (tereny w obszarach 4U, 5U, 13RMn, 16Mn).

#### **II.14.2.OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI**

Nawiązując do wstępu do niniejszego rozdziału rehabilitacją obejmuje się obszary zabudowane, na których występują niekorzystne zjawiska w tkance architektonicznej (tereny w obszarach 1MU, 22Z). Dotyczy to zarówno poszczególnych budynków, jak i kwartałów zabudowy. W związku z trudnością wyznaczenia takich obszarów na etapie studium, dokładną analizę pod kątem rehabilitacji zabudowy powinno się sporządzać na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w obszarze centrum miasta Rzgowa.

Rehabilitacja powinna zmierzać w następujących kierunkach:

- uzupełnieniu zabudowy w nieomkniętych, przerwanych układach urbanistycznych,
- zmianie funkcji niektórych obiektów,
- likwidacji elementów dysharmonijnych i wprowadzanie nowych, dostosowanych do otoczenia i funkcji,
- dostosowywaniu istniejącej zabudowy do odpowiedniego standardu i jakości pracy i życia mieszkańców poprzez rozbudowy, remonty, modernizacje,
- zagospodarowywaniu wolnych przestrzeni na funkcje towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu, podnosząc w ten sposób estetykę i funkcjonalność miejsca.

#### **II.14.3.OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI**

W chwili obecnej, na terenie gminy Rzgów istnieją dwa wyeksploatowane złoża, na których prowadzony jest proces rekultywacji. Są to obszary, na których wydobywanie kopaliny zostało zaniechane bądź zakończone, a które posiadają lub, w stosunku do których, toczy się postępowanie w sprawie decyzji na rekultywację złoża. Są to:

- Złoże BABICHY III - położone w obrębie działek o nr ewid. 409, 410, 411, 412/2, 413/2, 414/2, 415/2, 416/2, na obszarze o łącznej powierzchni 3,55 ha; rekultywacja odbywa się poprzez wypełnienie wyrobiska odpadami innymi niż niebezpieczne.
- Złoże KALINKO II- położone na części działki o ewid. 311/1 nr na powierzchni 1,12 ha; rekultywacja odbywa się w kierunku rolnym.

W stosunku do w/w złóż nakazuje się kontynuację procesu rekultywacji, zgodnie z kierunkiem wyznaczonym w decyzji.

Po zakończeniu docelowej eksploatacji złóż kopaliny na obszarach górniczych zawartych w wskazanych w Studium terenach PG, przewiduje się rekultywację terenów w kierunkach głównie rolnym i leśnym.



Ponadto na terenie Gminy Rzgów, rekultywacji zostało poddane składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, zlokalizowane na terenie miasta Rzgów.

Studium wprowadza nakaz kontynuacji rekultywacji składowiska, w sposób pozwalający na wprowadzenie w ten teren obiektów i urządzeń sportowych, zgodnie z przeznaczeniem terenu w studium.

#### **II.14.4.OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI**

W Gminie Rzgów nie wyznacza się terenów wymagających remediacji.

#### **II.15.GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

W Gminie Rzgów nie ma terenów zamkniętych.

#### **II.16. KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE OBRONNOŚCI PAŃSTWA I OBRONY CYWILNEJ**

Z zakresu obrony cywilnej, mając na uwadze bezpieczeństwo publiczne, na etapie sporządzania planów miejscowych, należy uwzględnić:

- ograniczenie rozwoju zabudowy obszarów dolin cieków wodnych, za wyjątkiem prowadzenia działań na rzecz obronności kraju, prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym – w ramach tych działań istnieje możliwość zapewnienia dojazdu do cieku przez pojazdy mechaniczne;
- na istniejących i projektowanych terenach zielonych należy zabezpieczyć ewentualną możliwość wykonania doraźnych budowli obronnych;
- możliwość korzystania z istniejącej i projektowanej sieci zaopatrzenia w wodę w sytuacjach zagrożenia kryzysowego przy założeniu zasilania ujęć wody energią elektryczną z przewoźnych generatorów prądotwórczych;
- dostosowanie istniejącej i projektowanej sieci wodociągów do celów przeciwpożarowych (możliwość szybkiego i niezawodnego uruchamiania hydrantów naziemnych);
- zapewnienie ochrony sanitarnej w strefach bezpośredniej ochrony ujęć wody z uwzględnieniem ich hermetyczności, osłony przed opadem promieniotwórczym oraz skażeniem chemicznym;
- możliwość rozbudowy systemu alarmowania i powiadamiania mieszkańców w wypadku zagrożenia poprzez uzupełnianie w syreny alarmowe i zaplanowanie ich włączenia do systemu radiowego powiadamiania;
- możliwość drugostronnego zasilania w energię elektryczną z sieci oraz awaryjnego zaopatrzenia w wodę obiektów użyteczności publicznej;
- zapewnienie przełotowości istniejących i projektowanych dróg w celu zapewnienia sprawnej ewakuacji mieszkańców na wypadek zagrożenia.

Dokumentację projektową uwzględniającą zagadnienia obrony cywilnej, na każdym etapie jej opracowywania powinna podlegać uzgodnieniu przez Wydział Zarządzania Kryzysowego Urzędu Wojewódzkiego.

Ponadto, zgodnie z przepisami odrębnymi zachodzi konieczność zgłoszenia, przed wydaniem pozwolenia na budowę, do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP Wydział Lotniskowy (ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa 65), poprzez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Łodzi, wszelkiej planowanej zabudowy i obiektów zagospodarowania terenu o wysokości 50,00 m n.p.t. i większej w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

#### **II.17. INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszarem problemowym jest obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych wskazany w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.<sup>103</sup>

<sup>103</sup> art. 2 pkt 7 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z póź. zm.).



### II.17.1. TERENY ZMELIOROWANE

W przypadku przeznaczenia terenów zdrenowanych na tereny budowlane – rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych powinno być dokonane zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie – Prawo Wodne.

Wszystkie działania na terenach występowania rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych muszą być podejmowane w uzgodnieniu i pod nadzorem właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych na etapie pozwolenia na budowę. W przypadku konieczności przebudowy urządzeń melioracyjnych kolidujących z projektowaną zabudową należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie sąsiednich obszarów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne.

Po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów, należy wystąpić do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych w celu wykreślenia z ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów powierzchni zajętej pod zabudowę.

Rowy spełniające rolę odbiorników wód powierzchniowych należy pozostawić w stanie istniejącym.

### II.18 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII (W TYM O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW), A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

Wyznacza się tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.

W terenach tych wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych i biogazowni.

Ponieważ na wskazanych na rysunku studium nr 1 terenach nie występują ciekłe wodne, na dzień dzisiejszy, jedynym odnawialnym źródłem energii lokalizowanym w tych miejscach mogą być farmy fotowoltaiczne. Należy zaznaczyć, że nie wyklucza się nowych rozwiązań wpisujących się w ten temat.

Studium dopuszcza możliwość realizacji farm fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW na następujących obszarach/terenach oznaczonych na rysunku Studium w:

- obszarze 14RMn - na terenach rolniczych R, w pasie wzdłuż drogi ekspresowej S-8
- obszarze 16RMn na terenach rolniczych w sołectwie Kalino oraz na terenie PG - po wydobyciu złoża i rekultywacji terenu oraz na terenach rolniczych w sołectwie Kalinko,
- obszarze 20R - na terenach rolniczych na południu obszaru,
- obszarze 6UP - na terenach usługowych lub produkcyjno-magazynowych UP,
- obszarze 7UP - na terenie usługowym lub produkcyjno-magazynowym UP,
- obszarze 19R - na terenach produkcji rolniczej oraz w terenach rolniczych w centralnej części obszaru,

Na w/w terenach dopuszcza się możliwość realizacji ogniw fotowoltaicznych jako farm fotowoltaicznych lub jako stref buforowych przy drogach, albo w sąsiedztwie z inną zabudową.

W przypadku odstąpienia od zamiaru realizacji farm fotowoltaicznych ustala się, że podstawowym przeznaczeniem terenu jest funkcja ustalona w Studium (tj. R, P, UP, RP).

Ponadto Studium ustala możliwość lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy **nie przekraczającej 100 kW** na terenach:

- przemysłowo – usługowych,
- usługowych,
- usługowo – mieszkaniowych,
- rolnych,

jako strefy lokalizacji farm fotowoltaicznych lub jako strefy buforowe przy drogach albo w sąsiedztwie z inną zabudową oraz na budynkach, elementach architektury lub materiałach pokrywających dach, jako elementy zabudowy kubaturowej.

## II. 19. WNIOSKI DO POLITYKI PRZESTRZENNEJ SĄSIADUJĄCYCH GMIN

W zakresie współpracy z sąsiednimi gminami najważniejsze są następujące zagadnienia:

- tworzenie powiązań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego - w szczególności krajobrazu, lasów i wód;
- tworzenie powiązań w zakresie realizacji infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej, komunikacji publicznej.

## II. 20. INTERPRETACJA ZAPISU USTALEŃ „STUDIUM”

Ustalenia zawarte w elaboracie „Studium”, zarówno w części tekstowej, jak i rysunkach wyrażają kierunki polityki przestrzennej gminy, nie są jednak ścisłymi przesądzeniami o granicach zainwestowania i użytkowaniu terenów, nie ograniczają możliwości realizacji innych działań, które nie zostały w nich zawarte a które nie są z nimi sprzeczne.

W „Studium” przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów oraz generalne kierunki działań w przestrzeni. Określone na rysunkach przeznaczenie terenów oznacza funkcję przeważającą na terenie, a nie wyłączną. Może a nawet powinna być ona uzupełniana innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji przeważającej i pogarszać warunki koegzystencji.

Na terenach tych mogą być lokalizowane inne funkcje nie wchodzące w kolizję lub konflikt z funkcją podstawową. Każda działalność nie może swoją uciążliwością lub szkodliwością wykraczać poza granice użytkowanej działki.

Ostateczne ustalenia granic terenów przeznaczonych do zabudowy będą dokonywane w ramach zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z możliwością dostosowania do istniejących podziałów geodezyjnych na danym obszarze.

Wskazane w studium klasy dróg, w planach miejscowych, mogą ulec obniżeniu, w przypadku zmian (np. zarządcy drogi) wynikających z ustawy o drogach publicznych lub ustaleń zaktualizowanego planu województwa.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ W RĘGOWIE

Jan Michałak