

**UCHWAŁA NR XLI/319/2017
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE**

z dnia 27 września 2017 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów
rejon ul. Górnej**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 r. poz. 1073), i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730, poz. 935), oraz w związku z uchwałą nr XXXVIII/346/2013 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 25 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon ul. Górnej, Rada Miejska w Rzgowie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, przyjętego uchwałą XL/314/2017 z dnia 30 sierpnia 2017 r., **uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon ul. Górnej, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały.

2. Nie załącza się rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, ponieważ nie wpłynęły uwagi do planu.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, zostały ustalone w uchwale nr XXXVIII/346/2013 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 25 września 2013 r., obejmują obszar zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon ul. Górnej;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Rzgowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **teren** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej i obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
- 7) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, miejsca do parkowania, obiekty małej architektury, miejsca gromadzenia odpadów, zieleni urządzonej i nie urządzonej oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe;
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej

ulicy, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);

- 9) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej, liczoną jako rzut pionowy po obrysie ścian zewnętrznych budynków na powierzchnię tej działki;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, budowli lub kontenerów, obliczoną w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych, w stanie wykończonym;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej lub terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tej działce budowlanej lub terenie;
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 13) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną;
- 14) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
- 15) **budynku wolno stojącym** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 3. 1. Dla całego obszaru objętego uchwałą ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenów określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) gabaryty obiektów, w tym maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;

1) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

3. Nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu, w tym również krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) zasad kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
- 4) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) konserwatorska strefa ochrony archeologicznej;
- 5) strefa „E” ochrony ekspozycji;
- 6) obiekty i tereny ustalone na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) obszar, na którym występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych – sieć drenarska,
 - b) granice stanowisk archeologicznych;
- 7) przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 5. Wyodrębnia się **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **4MN**;
- 2) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **1R**;
- 3) teren wód powierzchniowych – rów melioracyjny, oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS**;
- 4) teren drogi publicznej - klasy „L” - lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**;
- 5) tereny dróg publicznych – klasy „D” - dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **3KDD**.

§ 6. 1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu określają kolejne numery poszczególnych terenów o danym przeznaczeniu podstawowym.

§ 7. Obszar objęty granicami planu znajduje się w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 8. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami do **1MN** do **4MN**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia usługowe, obiekty, urządzenia i sieć infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.
2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
 - 2) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garażowych, jako wbudowanych w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym, dobudowanych do bryły budynku o przeznaczeniu podstawowym, dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych, jako samodzielnych obiektów budowlanych;
 - 3) ustala się realizację budynków gospodarczych i garaży lokalizowanych jako budynki wolno stojące, dopuszcza się lokalizowanie tych budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 4) ustala się realizację pomieszczeń usługowych jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej lub dobudowanych do bryły budynku o funkcji podstawowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
 - 5) dopuszcza się możliwość podziału terenów, przy spełnieniu warunków:
 - a) dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,
 - b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** - 1100 m²,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** – 550 m²,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** - 1000 m²,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN** – 2600 m²;
 - d) szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **2MN** i **4MN** – 20 m,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** – 35 m, przy czym dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu nowo wydzielanej działki budowlanej do 10 m, w sytuacji podziału działki o nr ewid. 1102 i wydzielania nowej działki budowlanej z obsługą komunikacyjną z placu manewrowego do zawracania wyznaczonego na drodze **1KDD**;
 - e) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną:
 - dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** – z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 1KDD, 2KDD**,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **2MN** – z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami, **1KDD, 2KDD, 3KDD**,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **3MN** – z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL** i **1KDD**,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **4MN** – z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** i **3KDD**;

- 6) ustalenia pkt 4 lit. d i c nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek pod obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej, obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, których powierzchnia nie może być większa niż 100 m²;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami do **1MN** do **4MN**:
- a) w przypadku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości ustala się :
- minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1000 m²,
 - minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 20 m,
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe albo równoległe do linii rozgraniczającej drogi, z której będzie obsługiwany scalany i dzielony teren.

3. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami do **1MN** do **4MN**, zgodnie z rysunkiem planu, na których występują urządzenia melioracyjne:
- a) ustala się obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, poprzez jego przebudowę lub likwidację, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
- b) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych ustala się obowiązek wystąpienia do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze,
- c) dopuszcza się w przypadku braku kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem działki budowlanej odstąpienie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych.

4. W zakresie ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;
- 2) zakazuje się lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi;
- 4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;
- 5) nakazuje się zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 6) ustala się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; zakazuje się przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się:

- 1) na części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 68-52/13, zgodnie z rysunkiem planu; w granicach stanowiska archeologicznego, roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności na terenie zabytku archeologicznego należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) na części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 68-52/16, zgodnie z rysunkiem planu; w granicach stanowiska archeologicznego, roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności na terenie zabytku archeologicznego należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 3) konserwatorską strefę ochrony archeologicznej (wyznaczoną graficznie na rysunku planu) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem do **1MN** do **4MN**, mającą na celu ochronę zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne AZP 68-52/16, 68-52/13;
- 4) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej na terenie **1MN**, polegające na rozbudowie, przebudowie i remoncie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt. 3; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych plan dopuszcza stosowanie: innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w przebudowywanym budynku; przebudowę budynków należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w planie;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych w części poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont tego budynku, przy czym rozbudowę budynku należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w planie;

3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) ustala się wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie więcej niż 9 m ponad poziomem terenu, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, z czego druga kondygnacja może być realizowana jako poddasze użytkowe, rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad poziomem terenu,
 - b) ustala się wysokość budynków gospodarczych oraz garaży nie więcej niż 6 m ponad poziomem terenu, 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,
 - d) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków, dopuszcza się inną kolorystykę detali architektonicznych w elewacji budynków,
 - e) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) jako materiału wykończeniowego elewacji budynku,
 - f) nakazuje się stosowania w budynkach dachów dwuspadowych lub wielospadowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach garażowych i gospodarczych, zlokalizowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną; ustala się kąt nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 25° do 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
 - g) ustala się wysokość innych, niż wymienione w lit. a i b, obiektów budowlanych, realizowanych jako dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające o maksymalnej wysokości 15 m;
- 4) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni tej działki;
 - 5) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05;
 - 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 0,6;
 - 7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 50% powierzchni działki budowlanej.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) na fragmencie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** przebiega istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV z pasem technologicznym o szerokości po 6 m na stronę od osi linii, w którym zakazuje się nasadzeń zielenią wysoką;
- 2) dopuszcza się skablowanie lub przebudowę tej linii, przy czym po przebudowie lub jej skablowaniu zakaz, określony w pkt 1 przestaje obowiązywać.

§ 9. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1R.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy;
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne – drogi dojazdowe do pól, obiekty, urządzenia i sieć infrastruktury technicznej.
2. Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów, urządzeń, sieci infrastruktury technicznej, obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej oraz dróg wewnętrznych – dróg dojazdowych do pól;
 - 2) ustala się wysokość obiektów budowlanych, realizowanych jako dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające o maksymalnej wysokości 9,0 m, nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie.
3. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) na terenie występują urządzenia melioracyjne:
 - a) ustala się zachowanie urządzeń melioracyjnych na terenach rolniczych, z wyłączeniem sytuacji, w której realizowane będą obiekty, urządzeń i sieć infrastruktury technicznej oraz obiekty budowlane z zakresu łączności publicznej,
 - b) ustala się obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, poprzez jego przebudowę lub likwidację, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
 - c) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych ustala się obowiązek wystąpienia do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze,
 - d) dopuszcza się w przypadku braku kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem działki odstąpienie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych.
4. W zakresie ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;
 - 2) zakazuje się lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 3) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi i do rowu melioracyjnego;
 - 4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;
 - 5) nakazuje się zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed sływem wód opadowych i roztopowych;
 - 6) dla części terenu, zgodnie z zasięgiem oznaczonym graficznie na rysunku planu, ustala się strefę „E” ochrony ekspozycji, w której:
 - a) zakazuje się nasadzeń zielenią o wysokości przekraczającej 12,0 m,
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych wyższych niż 9,0 m ponad poziomem terenu.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) ustala się na części terenu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 68-52/16, zgodnie z rysunkiem planu; w granicach stanowiska archeologicznego, roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności na terenie zabytku archeologicznego należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 2) wyznacza się konserwatorską strefę ochrony archeologicznej (wyznaczoną graficznie na rysunku planu) na terenie, mającą na celu ochronę zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne AZP 68-52/16, 68-52/13;
- 3) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

6. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) nie przewiduje się dokonywania podziału na działki innego niż określony w przepisach odrębnych ustawa o gospodarce nieruchomościami,
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne – drogi dojazdowe do pól, których szerokość nie może być mniejsza niż 5 m;
- 3) ustalenia pkt 1 nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek pod obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej, obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, których powierzchnia nie może być większa niż 100 m².

§ 10. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych – rów melioracyjny.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód;
- 2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się likwidację rowu melioracyjnego oraz jego zasypywania;
- 2) zachowanie rowu melioracyjnego polegające na zapewnieniu bezkolizyjnego przepływu wód;
- 3) zakazuje się zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej;
- 4) dla części terenu, zgodnie z zasięgiem oznaczonym graficznie na rysunku planu, ustala się strefę „E” ochrony ekspozycji, w której zakazuje się nasadzeń zielenią o wysokości przekraczającej 12,0 m.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

- 1) wyznacza się konserwatorską strefę ochrony archeologicznej (wyznaczoną graficznie na rysunku planu) na terenie, mającą na celu ochronę zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne AZP 68-52/16, 68-52/13;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu poprzez:

- 1) system dróg publicznych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi o następujących klasach technicznych:
 - a) **KDL** - droga publiczna – klasy „L” - lokalna,
 - b) **KDD** – drogi publiczne – klasy „D” - dojazdowe;
- 2) dla terenów przestrzeni dróg ogólnodostępnych ustala się:

- a) dla drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** - klasę drogi „L” – lokalną, w w granicach obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się teren na poszerzenia pasa drogi KDL w liniach rozgraniczających o szerokości od 1,1 m do 2,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową, zakończoną placem manewrowym do zawracania,
- c) dla drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m, 1/2 - jednojezdniową, dwupasową,
- d) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m, 1/2 - jednojezdniową, dwupasową.

2. Dopuszcza się dodatkowe pasy ruchu, w ramach realizacji skrętów, poszerzeń ulicy lub zjazdów na nieruchomości.

3. W zakresie wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną ustala się:

- 1) zachowanie w liniach rozgraniczających ulic istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym oraz projektowanym;
- 2) obowiązek lokalizacji projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających dróg, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

4. W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów w tym miejsca postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny, realizowane w granicach działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w granicach linii rozgraniczających dróg publicznych wyznaczonych w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi drogach publicznych;
- 3) w przypadku realizacji ustaleń pkt 1 nakazują się wydzielenie miejsc postojowych przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż określono w przepisach odrębnych o drogach publicznych.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na części terenu drogi publicznej oznaczonego na rysunku planu symbolami **1KDD** zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 68-52/16; w granicach stanowiska archeologicznego, roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności na terenie zabytku archeologicznego należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) na części terenu drogi publicznej oznaczonego na rysunku planu symbolami **2KDD** zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 68-52/13; w granicach stanowiska archeologicznego, roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności na terenie zabytku archeologicznego należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) na terenach dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL** oraz od **1KDD** do **3KDD** wyznacza się konserwatorską strefę ochrony archeologicznej (wyznaczoną graficznie na rysunku planu), mającą na celu ochronę zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne AZP 68-52/13 i AZP 68-52/16;
- 4) w granicach strefy, o której mowa w pkt 3, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

6. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na terenach dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu, na których występują urządzenia melioracyjne:

- a) ustala się obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, poprzez jego przebudowę lub likwidację, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
- b) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych ustala się obowiązek wystąpienia do zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze,
- c) dopuszcza się w przypadku braku kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem działki budowlanej odstąpienie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych.

Rozdział 4.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE OBSŁUGI W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 12. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

2. Ustala się obowiązek lokalizacji projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

4. Dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie obowiązują wyznaczone w planie nieprzekraczalnie linie zabudowy.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej.

§ 14. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną;
- 2) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji przepompowni ścieków na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy linii rozgraniczającej ulicy pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy.

2. Zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do rowu melioracyjnego, do ziemi oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

§ 15. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, powierzchniowo na teren własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej lub stosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w oparciu o kanalizację deszczową projektowaną w sieciowym systemie deszczowej kanalizacji gminnej;
- 3) ustala się, z utwardzonych terenów dróg, odprowadzanie podczyszczonych wód opadowych i roztopowych przez urządzenia ściekowe (płaskie, korytkowe lub kryte) i studzienki do kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania przykanalikiem lub ściekiem podchodnikowym do rowu przydrożnego, lub stosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą sieć napowietrzno – kablową średniego SN-15kV i niskiego napięcia;
- 2) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z sieci kablowej średniego napięcia i kablowo – napowietrznej niskiego napięcia;

- 3) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach budowlanych z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych;
- 4) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy linii rozgraniczającej ulicy pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) zasady budowy gazociągów w drogach muszą być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię cieplną z:
 - a) lokalnych kotłowni,
 - b) indywidualnych źródeł ciepła wbudowanych w budynki mieszkaniowe jednorodzinne;
- 2) obowiązek stosowania paliw ekologicznych, zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych, o mocy nieprzekraczającej 100kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) możliwość bezpośredniej obsługi abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 2) możliwość realizacji innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 20. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się czasowe gromadzenie i segregację odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 5. USTALENIA KOŃCOWE

§ 21. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1MN do 4MN – 30%;
- 2) dla terenów nie wymienionych w pkt 1 – 0,1%.

§ 22. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, przyjętego uchwałą Nr XI/95/2003 r. Rady Gminy Rzgów z dnia 22 lipca 2003 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego dnia 15 sierpnia 2003 r., Nr 255, poz. 2270.

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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

SPRAWDZONO POD WZGLĘDEM
FORMALNO - PRAWNYM

SCM-1075
RADCA PRAWNY
mgr Lilla Perka

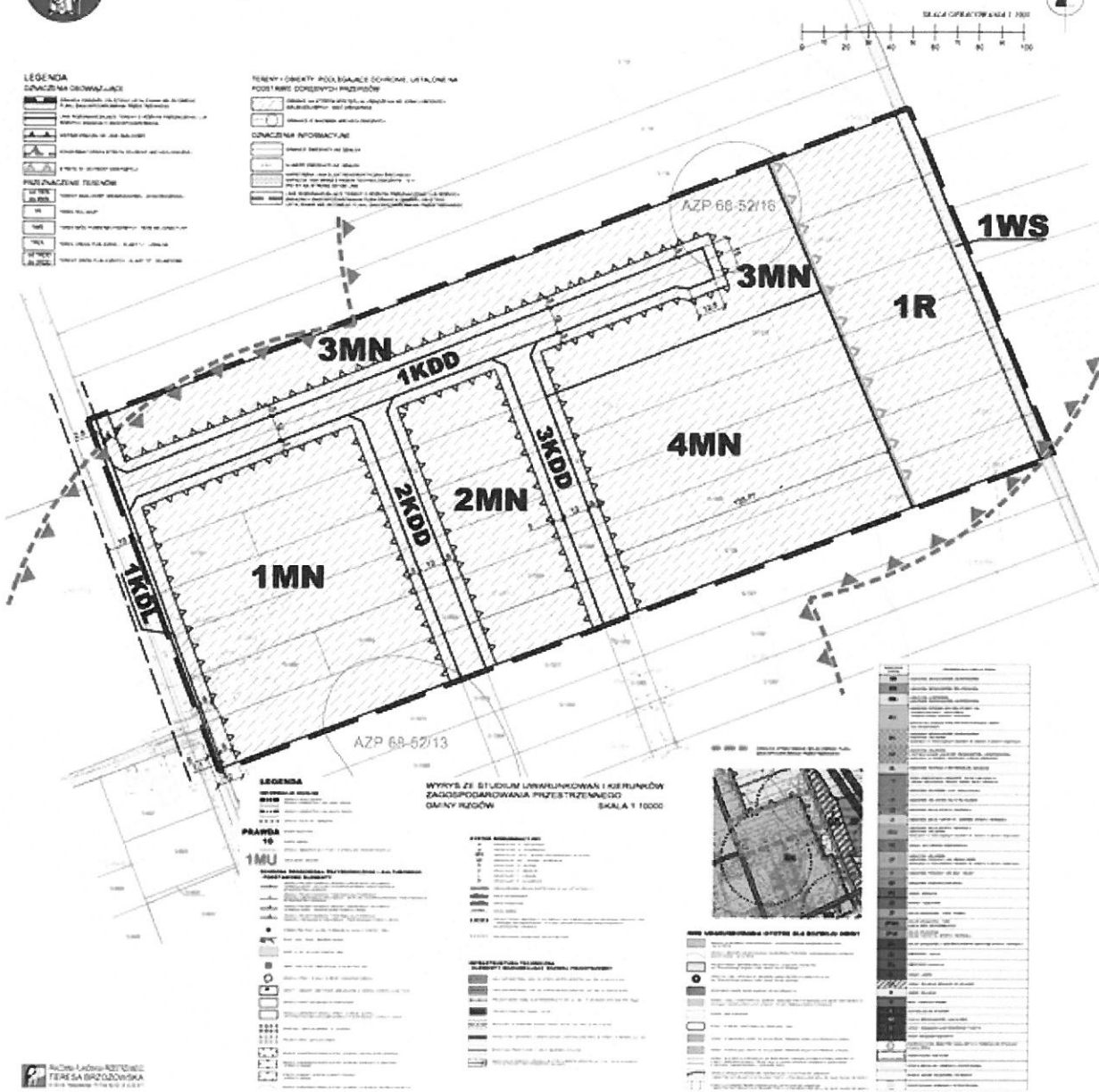


Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rzgowie

Jan Michalak



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA RZGÓW REJON UL. GÓRNEJ








Architekt Landscape ARCHITECT
 TERESA BRZOZDOWSKA
 ul. Wolności 10, 14-100 Rzgów



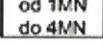

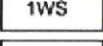
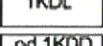

MIEJSCOWY PLAN DLA CZĘŚCI MIASO

LEGENDA



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  KONSERWATORSKA STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
-  STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI

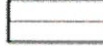



PRZEZNACZENIE TERENÓW

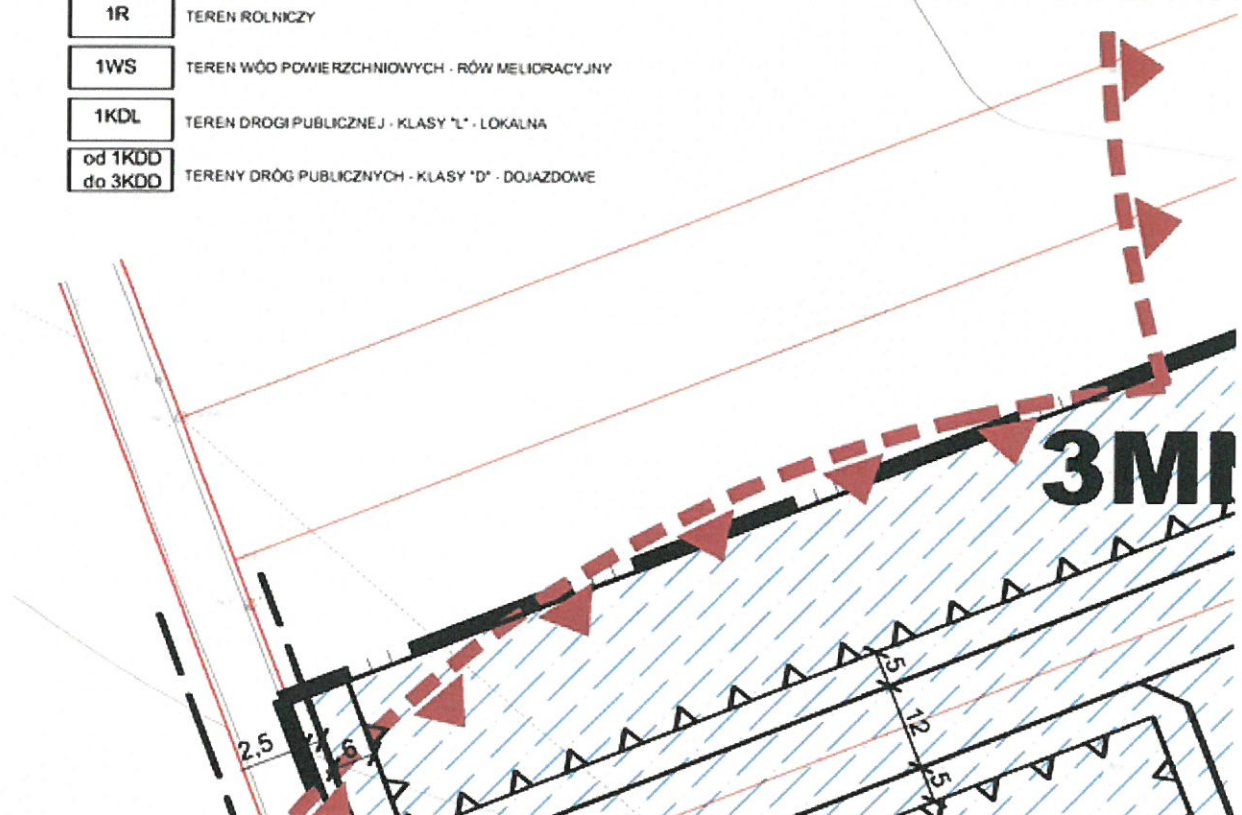
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  TEREN ROLNICZY
-  TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH - RÓW MELIORACYJNY
-  TEREN DROGI PUBLICZNEJ - KLASY "L" - LOKALNA
-  TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY "D" - DOJAZDOWE

TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OKREŚLENIU PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

-  OBSZAR, NA KTÓRYM WYSTĘPUJĄ URZĄDZENIA SZCZEGÓŁOWE - SIEĆ DRENARSKA
-  GRANICE STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK
-  NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
-  NAPIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAPIĘCIA 15kV WRAZ Z PASEM TECHNICZNYM (PO 6m NA STRONĘ OD OSI LINII)
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



W ZAGOSPODAROWANIA MIASTA RZGÓW REJON UL. G

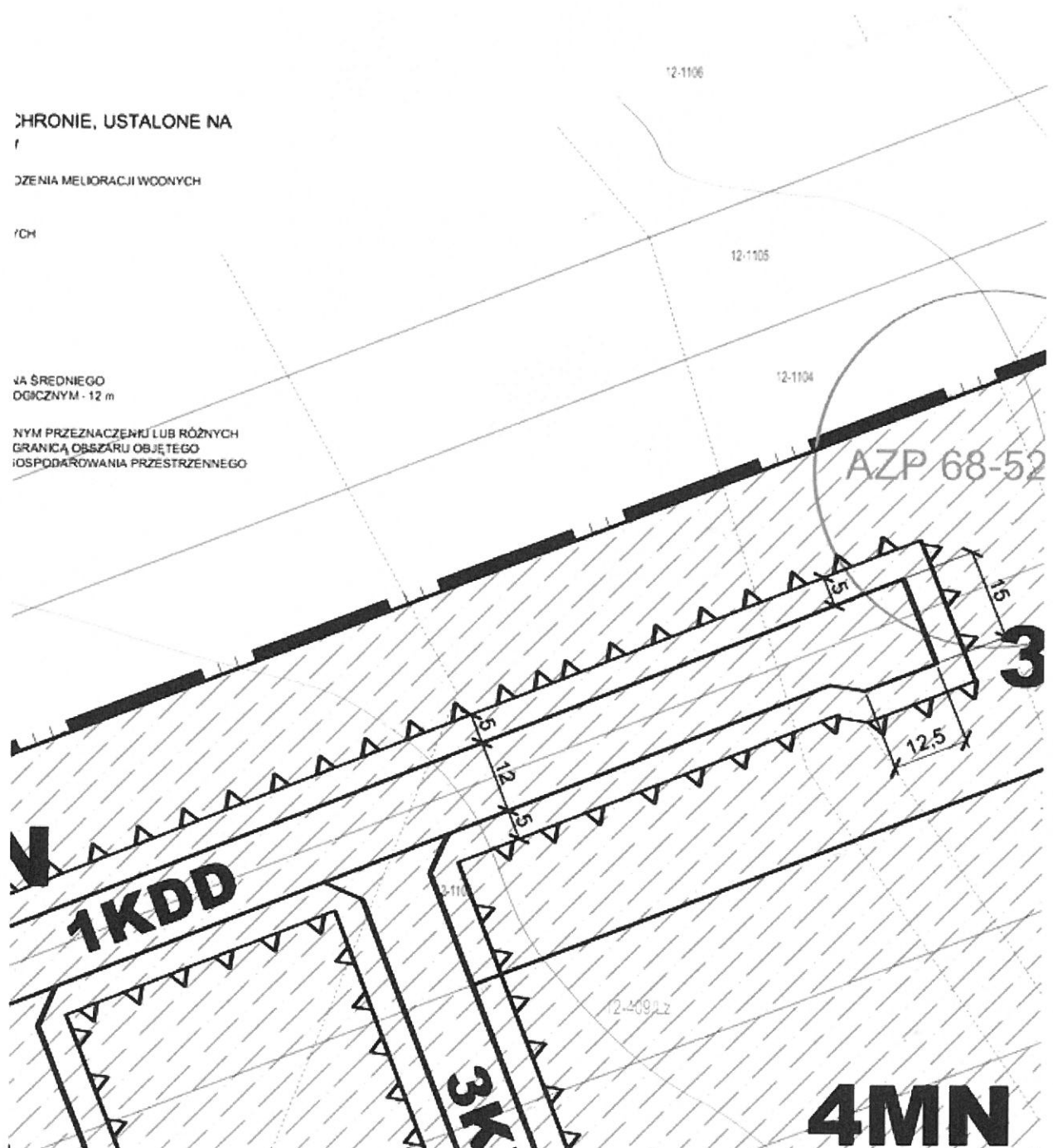
CHRONIE, USTALONE NA

WZROSTU DRZEW I ZIELNICY

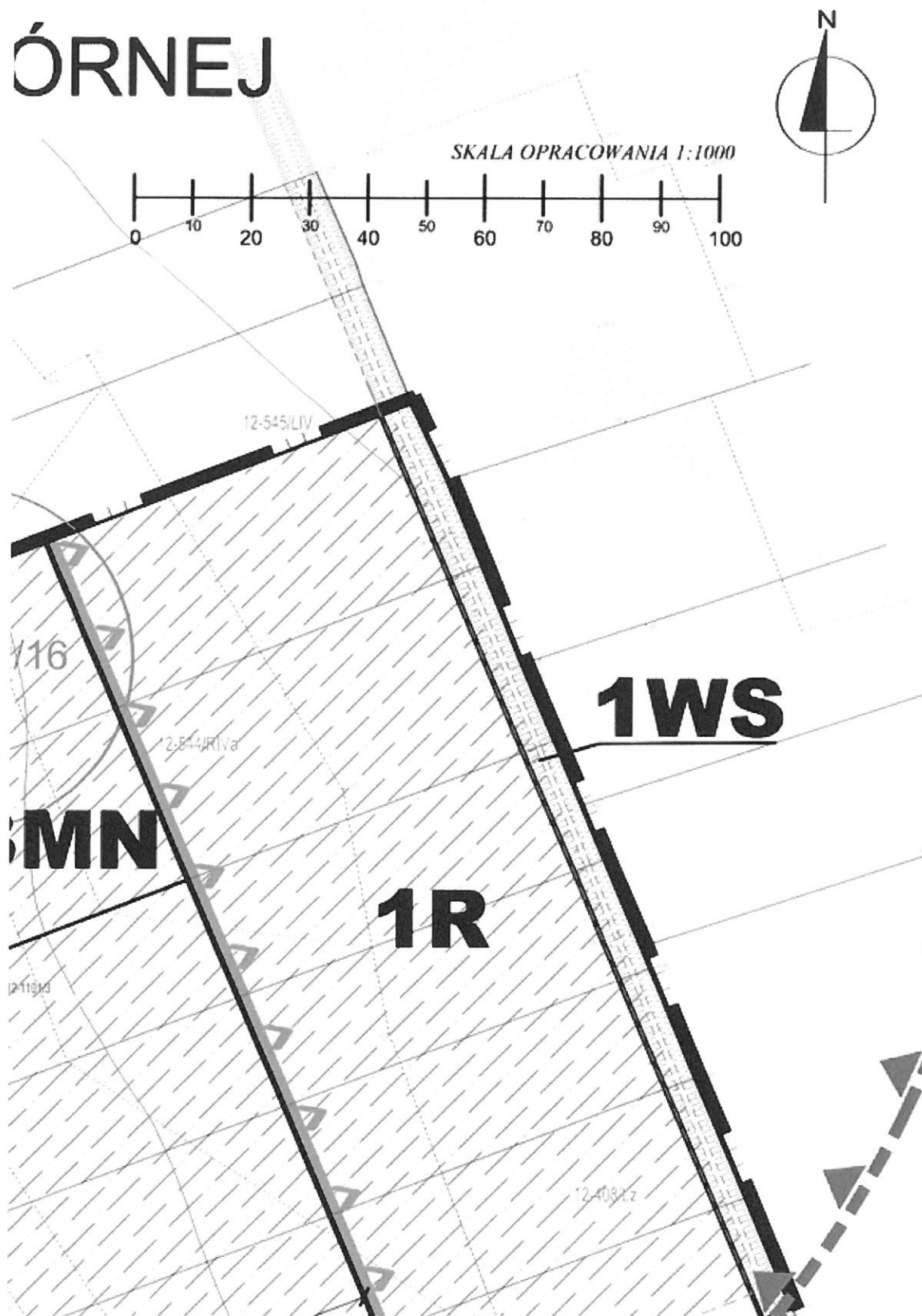
100%

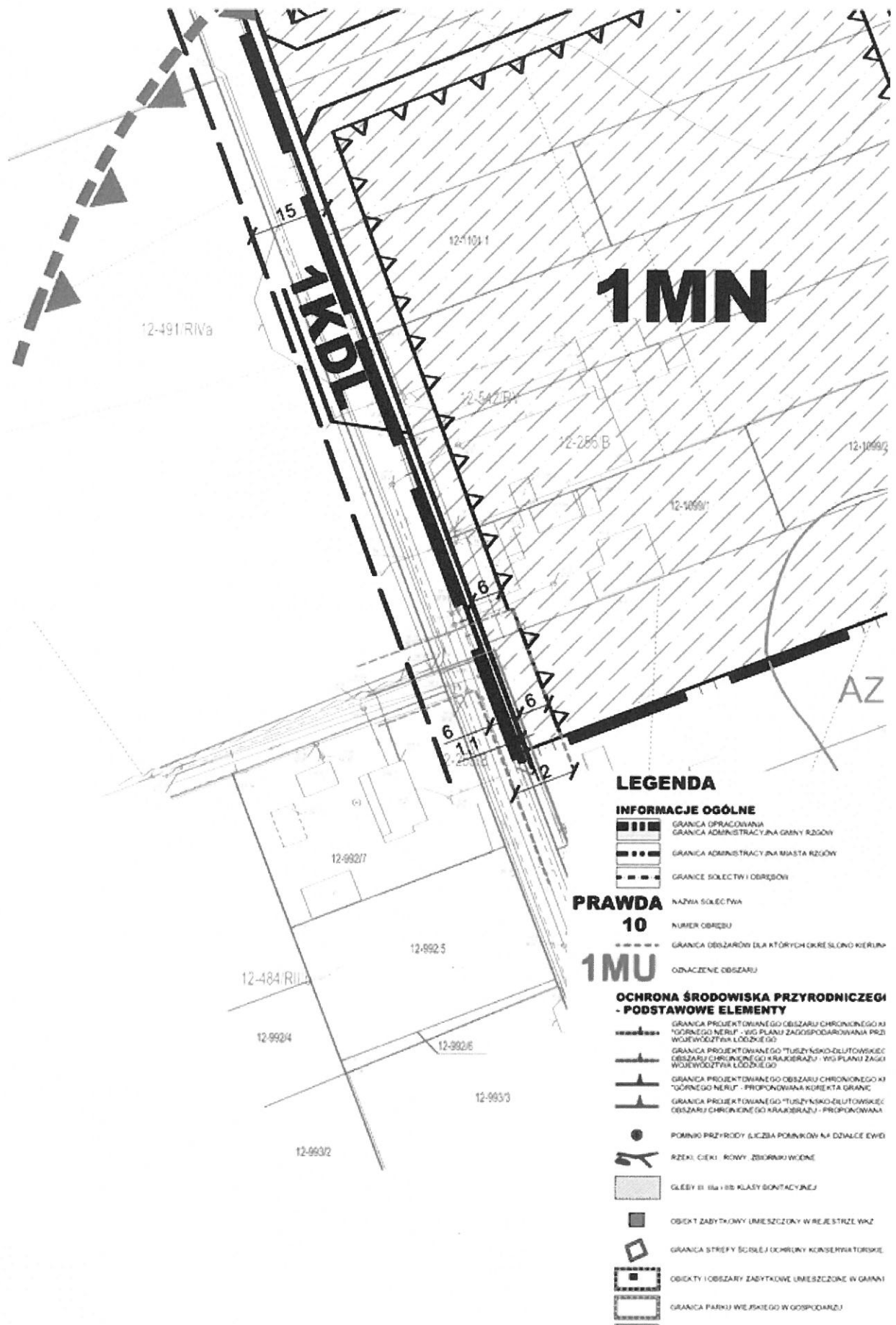
WYKONANIE
WZROSTU DRZEW I ZIELNICY - 12 m

WZROSTU DRZEW I ZIELNICY
WZROSTU DRZEW I ZIELNICY
WZROSTU DRZEW I ZIELNICY



PRZESTRZENNEGO ÓRNEJ





1MN

LEGENDA

INFORMACJE OGÓLNE

- GRANICA OPRACOWANIA
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GRANY RZGÓW
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA RZGÓW
- GRANICE SOLECTW I OBRĘBÓW
- NAZWA SOLECIA
- NUMER OBRĘBU
- GRANICA OBRĘBÓW (DLA KTÓRYCH OKREŚLONO KIERUNK)
- OZNACZENIE OBRĘZU

**PRAWDA
10**

1MU

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO - PODSTAWOWE ELEMENTY

- GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO A1 "GÓRNEGO NERU" - WZG PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZD WOJEWÓDZTWIA ŁÓDZKIEGO
- GRANICA PROJEKTOWANEGO "TUSZYŃSKO-ŁUTOWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO" KRAKOWIA - WZG PLANU ZAGOSPODAROWANIA WOJEWÓDZTWIA ŁÓDZKIEGO
- GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO A1 "GÓRNEGO NERU" - PROPONOWANA KOREKTA GRANIC
- GRANICA PROJEKTOWANEGO "TUSZYŃSKO-ŁUTOWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO" KRAKOWIA - PROPONOWANA
- POMNIK PRZYRODY (LICZBA POMNIKÓW NA DZIALCE EWID)
- RZĘKI, CIEKI, KORYTO, ZBIORNIKI WODNE
- GLEBY II i III KLASY BONTACYJNEJ
- OBIEKT ZABYTKOWY UMIESZCZONY W REJESTRZE WKZ
- GRANICA STREPY ŚCISŁEJ / OCHRONY KONSERWATORSKIE
- OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE UMIESZCZONE W GMINIE
- GRANICA PARKU WĘSKIEGO W GOSPODARSTWIE



P 68-52/13

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY RZGÓW**
SKALA 1:10000

U RÓZWIĄC
D I KULTUROWEGO
KORREKTA GRANIC
ENCYJNEJ

SYSTEM KOMUNIKACYJNY

- A** DROGA KLASY "A" - AUTOSTRADA
- S** DROGA KLASY "S" - EKSPRESOWA
- GP/G** DROGA KLASY "GP/G" - GŁÓWNA PRZYSZESZŁA LUB GŁÓWNA
- GZ** DROGA KLASY "GZ" - GŁÓWNE LUB ZBIORCZE
- G** DROGA KLASY "G" - GŁÓWNE
- Z** DROGA KLASY "Z" - ZBIORCZE
- L** DROGA KLASY "L" - LOKALNE
- D** DROGI KLASY "D" - DOKAZOWE

- AKS** DROGI KRAJOWE (DROGA EKSPRESOWA SŁUBNA AUTOSTRADA A1)
- D.M.F.H.** DROGI WOJEWÓDZKIE
- D.P.Z.M.P.** DROGI POWIATOWE
- D.O.** DROGI GMINNE

ISOKI PROJEKTOWANA OBYWÓCZKA AGLOMERACYJNA PABIANICE-RZGÓW WSCHODNIE (DZELNICE ŁÓDZI)
- PRZEBIEG REKOMENDOWANY W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

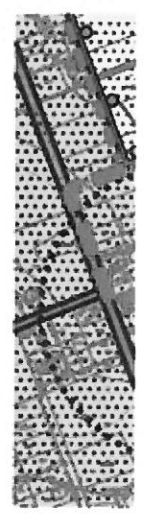
IKW PROJEKTOWANE WAŻNIEJSZE DROGI PUBLICZNE

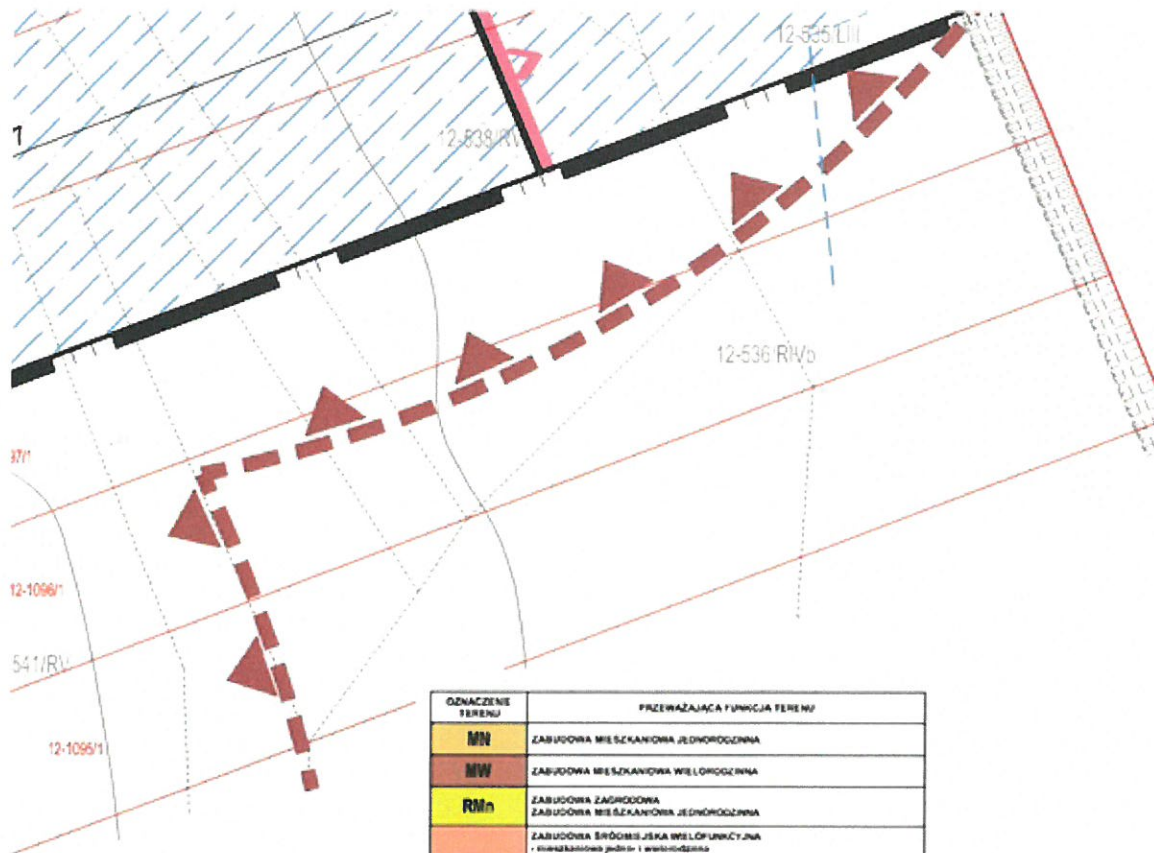
**INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- ELEMENTY WARUNKUJĄCE RÓZWIĄC PRZESTRZENNY**

- LI** LINIA NAPÓWIE TRZNA 220KV ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA (szer. 50m po 25m od osi linii)
- LI110V** LINIA NAPÓWIE TRZNA 110KV ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA (szer. 20m po 14.5m od osi linii)
- PK** PROJEKTOWANY KABEL ELEKTROENERGETYCZNY 110KV - PLANOWANE ZASILANIE RP2 "RZGÓW"
- PP** PROJEKTOWANA DROGA POWIATOWA

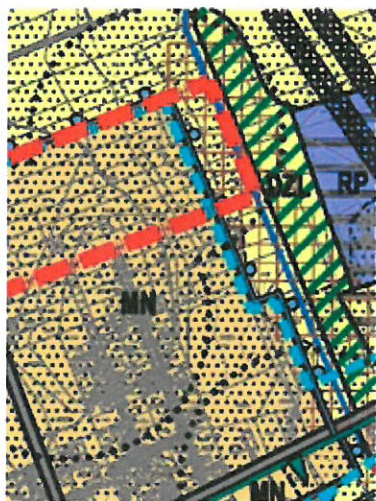
INNE UWARUNKOWA

- OB** OBSZAR ZAGROZENIA PI - fac na 500 lat
- GR** GRANICA OBSZARU SZC - powozi/środko - fac na 50
- PRO** PROJEKTOWANY ZBIORNI - powozi/środko - fac na 50
- OR** ORIENTACJA LOKALIZ - powozi/środko - fac na 50
- UD** UDOKUMENTOWANE D.C
- TER** TERENY O MAŁO KORZY - (wymagane badania podzi)





GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



LINIA ISTOTNE DLA ROZWOJU GMINY

ZWODNIWEGO - przebiegałobezwzględnie wystąpienia powodzi niskiej

ZŁ GÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - przebiegałobezwzględnie wystąpienia powodzi

W MAŁEJ RETENCJI o powierzchni powyżej 5ha

AGIA ZBIORNIKA MAŁEJ RETENCJI o powierzchni do 5ha

ZA BUKOWCÓW NATURALNYCH

ITNYCH I BARDZO NIEODRZYSTNYCH WARTUNKACH BRUNTOGWOJÓWYCH i przed rozpoczęciem decyzji o lokalizacji obiektów budowlanych

OZNACZENIE TERENU	PRZEWAŻAJĄCA FUNKCJA TERENU
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
MW	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
RMn	ZABUDOWA ZAGRODOWA ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
MUc	ZABUDOWA ŚRODOWISKOWA WIELOFUNKCYJNA - mieszkalności jednorodzinnej i wielorodzinnej - usługowa (w tym: gastronomiczna i kulturalna) wyklucza się realizację nowej zabudowy produkcyjnej, zakładów i baz transportowych
MU	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA ZABUDOWA USŁUGOWA realizowane na nieregularnych zasadach do ustalenia w planach miejscowych
UM	ZABUDOWA USŁUGOWA Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ realizowane na zasadach określonych w planach miejscowych
ML	ZABUDOWA REKREACJI INDYWIDUALNEJ (pensjonaty)
U _{yp}	TEREN KONCENTRACJI ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH z zakresu administracji, zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji itp.
U	ZABUDOWA USŁUGOWA, w tym usługi publiczne
UK	ZABUDOWA USŁUGOWA KULTURY RELIGIJNEGO
US	ZABUDOWA USŁUG SPORTU I REKREACJI
Ut	ZABUDOWA USŁUG TURYSTYKI, ZDROWIA, SPORTU I REKREACJI
USU	ZABUDOWA USŁUG SPORTU I REKREACJI ZABUDOWA USŁUGOWA realizowane na nieregularnych zasadach do ustalenia w planach miejscowych
AG	TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCEJ
UP	ZABUDOWA USŁUGOWA ZABUDOWA PRODUKCYJNA I MAGAZYNOWA realizowane na nieregularnych zasadach do ustalenia w planach miejscowych
P	ZABUDOWA PRODUKCYJNA, BIAŁY, SIALADY
RP	ZABUDOWA PRODUKCYJNA ROLNICZEJ
PG	TERENY GÓRNICZE
ZD	OGRODY DZIAŁKOWE
ZP	ZIELEN URZĄDZONA - PARKI, SKWERY
ZPWG	ZIELEN URZĄDZONA - PARKI UJĘCIA WÓD GEOTERMALNYCH
ZPUi	ZIELEN URZĄDZONA USŁUG TURYSTYKI, SPORTU I REKREACJI
ZP _u	ZIELEN URZĄDZONA Z NIEMOBILOTYWNYMI OBIEKTAMI SPORTU I REKREACJI
ZC	CEMENTARZE (sztywne)
ZCa	CEMENTARZE (miękkie)
ZL	TERENY LASÓW
ZK	TERENY ROLNICZE WSKAZANE DO DOLEBSZEJ
R	TERENY ROLNICZE
W	WODY POWIERZCHNIOWE
K	OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW

-  GRANICA KONSERWATORSKIEJ STREFY OCHRONY ZESPÓŁA ARCHYTEKTONICZNO-KRAJOBRAZOWEGO W ODBPODARZU
-  ISTNIEJĄCY SZPALEK DRZEW - 00 zakreślony
-  PROJEKTOWANY SZPALEK DRZEW
-  GRANICE KONSERWATORSKICH STREF OCHRONY UKŁADU
-  GRANICE KONSERWATORSKICH STREF OCHRONY EKSPOZ - KOREKTA GRANIC
-  STREFA OCHRONY EKSPOZCJI MIASTA REGIONA - KOREKTA GRANIC
-  GRANICE KONSERWATORSKICH STREF OCHRONY STANOW

JP
J - KOREKTA GRANIC

ROZPLANOWANIA

YCJA OMIĘTARZY

ZSK ARCHEOLOGICZNYCH



GRANICA WYKAZU



RADIOLINA ZE STREFAMI ODDZIAŁYWANIA ANTEN (szer. 500m, po 250 od osi linii)



TRANSYTOWA MAGISTRALA WODOCIĄGOWA LICOZ-SULEJÓW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ (szer. 20m)



WODOCIĄGI PRZESYŁOWE Z UJĘCIĄ GRODZISKÓ DO ŁÓDZI



GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA (po 17,5m + 15m od osi przewodu) I STACJA REDUKCYJNO-POMIAROWA I gęstości



TERENY ZAKŁIKOWANE



STREFY OCHRONY SAMI



TERENY WYMAGAJĄCE Z



TERENY WYMAGAJĄCE Z



TERENY W KTÓRYCH DO
D MOCY PRZEKRACZAJĄ
W ZIELONIE, ZAGROZĄCĄ



GRANICA ZASIĘGU POWI
I OBIEKTÓW NATURALN



STREFĄ Z POWIERZCHN
I OBIEKTÓW NATURALN

WZ
E
G

GÓDY NA WYLĄCZENIE TERENÓW LEŚNYCH Z PRODUKCJI LEŚNEJ

GÓDY NA WYLĄCZENIE TERENÓW ROLNYCH Z PRODUKCJI ROLNEJ

WSPARCIE SIĘ NAJWIĘKSZĄ LOKALIZACJĄ FARM FOTOWOLTAICZNYCH
WIEJ 100 kW (zgodnie ze sferami ochronnymi zaplanowanymi w ograniczeniach
wynikających z ustawy o OZE)

PRZEDNI OGRANICZAJĄCY WYSOKOŚĆ ZABUDOWY
W W. REJONIE PORTULOTNICZEGO ŁOŻA (EPL) M. WŁADYSŁAWA REYMONTA

AM OGRANICZAJĄCY WYSOKOŚĆ ZABUDOWY
W W. REJONIE PORTULOTNICZEGO ŁOŻA (EPL) M. WŁADYSŁAWA REYMONTA

WZ	STACJE WODOCIĄGOWE I WJĘCIA WODY
E	TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
G	TERENY URZĄDZEŃ GAZOWYCH
	WZMIESZCZENIE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRAŻDAŻY powyżej 2000m ²
	PRZESTRZENIE PUBLICZNE
	STREFA WIZUALNEJ DOMINACJI PRZE STRZEŻNIŁO
	STREFA "BRAMY WJAZDOWEJ DO MIASTA"
	PRZESTRZENNA DOMINANTA WYSOKOŚCIOWA

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKARCZALNE LINIE ZABUDOWY
- KONSERWATORSKA STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI

PRZEZNACZENIE TERENÓW

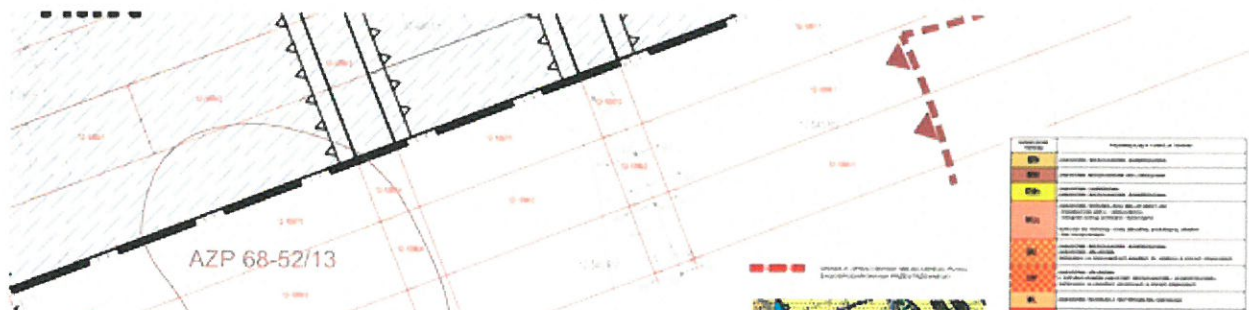
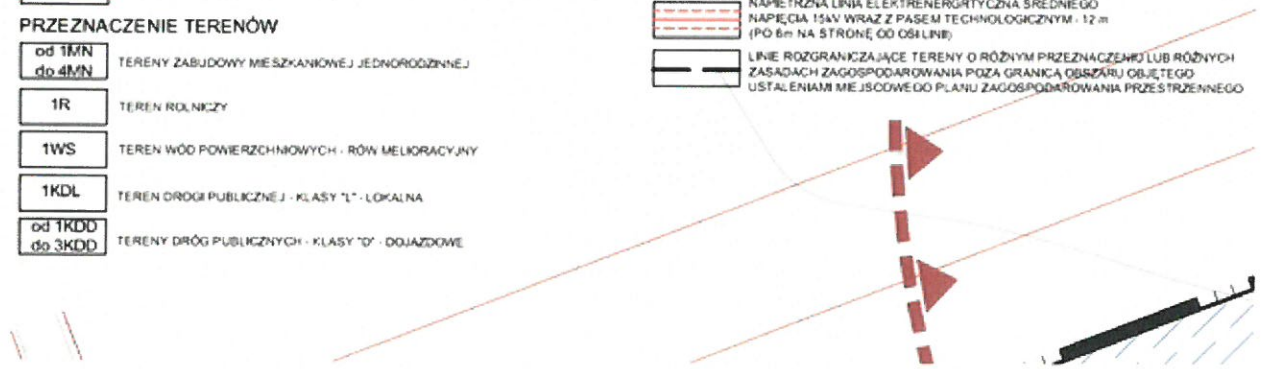
- od 1MN do 4MN TERENY ZABUDOWY MIESZKAWKOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 1R TEREN ROLNICZY
- 1WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH - RÓW MELIORACYJNY
- 1KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ - KLASY "L" - LOKALNA
- od 1KDD do 3KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY "D" - DOJAZDOWE

TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

- OBSZAR, NA KTÓRYM WYSTĘPUJĄ URZĄDZENIA MELIORACJI WODNYCH I SZCZEGÓLOWYCH - SIEĆ DRENARSKA
- GRANICE STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK
- NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
- NAPIĘTRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM - 12 m (PO 6m NA STRONĘ OD OSI LINII)
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



LEGENDA

WYKRES Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZGÓW SKALA 1:10000

PRAWDA 10

1MU

Kolorystyka terenów i linii granicznych z symbolami obiektów i urządzeń.

-
-
-
-
-
-
-
-
-

SYSTEM ADMINISTRACYJNY

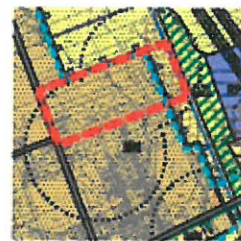
-
-
-

OBIEKTY

-
-
-

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - ELEMENTY WARUNKUJĄCE RODZAJ PRZESTRZENNY

-
-
-



INNE UWARUNKOWANIA ISTOTNE DLA ROZWOJU GMINY

-
-
-

Symbol	Opis
	Granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	Konserwatorska strefa ochrony archeologicznej
	Strefa "E" ochrony ekspozycyjnej
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicą obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	Tereny zabudowy mieszkawkowej jednorodzinnej (1MN do 4MN)
	Tereny rolne (1R)
	Tereny wód powierzchniowych - rowy melioracyjne (1WS)
	Tereny dróg publicznych - klasy "L" - lokalne (1KDL)
	Tereny dróg publicznych - klasy "D" - dojazdowe (1KDD do 3KDD)
	Granica administracyjna gminy
	Granica administracyjna powiatu
	Granica administracyjna województwa
	Linie techniczne (np. linie energetyczne)
	Obiekty przydrożne (kolonia, plac zabaw, itp.)
	Linie graniczne obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE

Jan Michałek

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Rzgowie stwierdza że, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla **części miasta Rzgów, rejon ulic Górnej**, przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to rozbudowa systemu komunikacyjnego, rozbudowa sieci wodociągowej i docelowo budowa kanalizacyjnej. Inwestycje te realizowane będą z środków własnych Gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

§ 2. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie odbywać się z budżetu Gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu rozbudowy systemu komunikacyjnego finansowane będą ze środków własnych Gminy w oparciu o ustalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju Gminy.

3. Zadania z zakresu rozbudowy sieci wodociągowej i budowy sieci kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych Gminy w oparciu o ustalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych.

4. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.



Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rzgowie

Jan Michałak

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską w Rzgowie ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzebą przystąpienia do sporządzania niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon ul. Górnej, wyznaczenie terenów przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w obszarze gdzie jest duży ruch budowlany oraz rozbudowywana sieć infrastruktury technicznej.

Plan jest zgodny z ustaleniami aktualnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów, przyjętego uchwałą Nr XL/3142017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2017 r. Obszar objęty przedmiotowym planem, w studium, położony jest w obszarze "9MN" – obszar mieszkaniowy w Rzgowie przy ulicy Łódzkiej (Osiedle), w terenie "MN" -zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi w tym usługi publiczne.

W związku z powyższym Rada Miejska w Rzgowie, w dniu 25 września 2013 r. podjęła uchwałę Nr XXXVIII/346/2013 w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon ul. Górnej.

O fakcie przystąpienia do opracowania planu miejscowego społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (z dnia 3 października 2008 roku). Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwie powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi. W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie nie wpłynęły wnioski osób fizycznych ani organizacji.

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz Rzgowa rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Proces opiniowania i uzgadniania projektu planu trwał od 22 września 2014 r. do 27 października 2017 r. Projekt planu wraz z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 listopada 2015 r. do 25 listopada 2015 r., w dniu 24 listopada 2015 r. przeprowadzona została również dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Projekt planu i prognozy oddziaływania na środowisko udostępniono drogą elektroniczną na życzenie. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami można było składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji, gabarytów i kolorystyki, zasad podziału na działki budowlane;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez wskazanie stanowisk archeologicznych i określenia zasad ich ochrony;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu dla realizacji zabudowy mieszkaniowej na obszarze zurbanizowanym, w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w obszarze, w którym zapewniona jest obsługa terenów bezpośrednio z istniejącej drogi publicznej a także istnieje możliwość rozbudowy sieci infrastruktury technicznej;

7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;

9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego, które będą realizowane z poszanowaniem przepisów prawa;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Rzgowie;

b) umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

c) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz na żądanie drogą elektroniczną;

d) przeprowadzenie dyskusji publicznej;

e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zaopatrzenie w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono poprzez ustalenia z zakresu wyposażenia w sieć wodociągową.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych - drogi gminnej ul. Żwirowej;

2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących w centrum m. Rzgowa, w odległości ok. 1,2 km od terenów przeznaczonych pod zabudowę.

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu nie wyznacza się terenów przeznaczonych pod drogi rowerowe;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej w Rzgowie.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 r. poz. 1073) przyjętej Uchwałą Nr XXVII/190/2016, z dnia 28 września 2016 roku Rady Miejskiej w Rzgowie w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Rzgów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu zmiany planu będzie wymagała ponoszenia kosztów ze strony gminy z tytułu wykupu terenów pod drogami publicznymi wyznaczonymi w planie, urządzenia tych dróg oraz wyposażenia w sieć infrastruktury technicznej, poprzez rozbudowę istniejącej sieci w ul. Górnej oraz w drogach bezpośrednio poza granicami planu.

Natomiast można założyć, że dodatkowe roczne wpływy do budżetu gminy (po zrealizowaniu całości zamierzeń budowlanych), w ciągu 10 lat zrekompensuje poniesione koszty.

W celu osiągnięcia spójności z zapisami ustawy o finansach publicznych, konieczne jest opracowanie wieloletniego programu inwestycyjnego, zabezpieczającego środki w budżecie na realizację przewidywanych inwestycji.

Zestawienie przewidywanych skutków finansowych w zestawieniu kwot nakładów oraz spodziewanych wpływów podatkowych, czyni ten plan wykonalnym, natomiast nie można w tym wypadku mówić o zyskach dla budżetu gminy.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska w Rzgowie podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 r. poz. 1073) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Rzgowie


Jan Michalak