

**UCHWAŁA NR VI/39/2024
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE**

z dnia 25 września 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części m. Rzgowa (działki o nr ewid. 892, 893, 894, 895/1, 895/2, 896/1, 896/2, 897/1, 897/2, 1202, 1203, 1204, 1205/2, 1205/1, 1166, 1165, 1164, 1163, 1162, 1161, 2179/1, 2179/2, 2179/3, 2179/4, 2179/5, 2179/6, 2180, 2181, część działki nr 898 i 1201)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, poz. 721), oraz w związku z uchwałą Nr XLVII/382/2018 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części m. Rzgowa (działki o nr ewid. 892, 893, 894, 895/1, 895/2, 896/1, 896/2, 897/1, 897/2, 1202, 1203, 1204, 1205/2, 1205/1, 1166, 1165, 1164, 1163, 1162, 1161, 2179/1, 2179/2, 2179/3, 2179/4, 2179/5, 2179/6, 2180, 2181, część działki nr 898 i 1201), po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów przyjętej Uchwałą Nr LXV/642/2023 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2023 r. **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części m. Rzgowa (działki o nr ewid. 892, 893, 894, 895/1, 895/2, 896/1, 896/2, 897/1, 897/2, 1202, 1203, 1204, 1205/2, 1205/1, 1166, 1165, 1164, 1163, 1162, 1161, 2179/1, 2179/2, 2179/3, 2179/4, 2179/5, 2179/6, 2180, 2181, część działki nr 898 i 1201), zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem wyznaczone są na rysunku planu.

§ 2. Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające 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, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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) 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 i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 10°;
- 2) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię graniczną sytuowania nadziemnych kondygnacji budynków, wiat i altan; dopuszcza się przekroczenie tej linii o elementy wystroju architektonicznego, elementy na stałe związane z konstrukcją budynku na odległość do 1,0 m;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysach zewnętrznych, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów takich jak: schody i pochylnie zewnętrzne, tarasy naziemne, rampy zewnętrzne, daszki, okapy dachowe, występy dachowe, podziemne części budynków, studzienki piwniczne;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczony symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery jego przeznaczenie;
- 7) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (wszystkich kondygnacji nadziemnych) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć ustalony w planie pionowy wymiar obiektu budowlanego wskazany w metrach, liczony od najniższego poziomu terenu, na którym posadowiony jest obiekt budowlany do najwyższego punktu pokrycia dachu lub attyki (bez kominów i innych elementów wyposażenia technicznego);

9) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania, w tym funkcji zabudowy i wykorzystania terenu, określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów, wskazując odpowiednio:

- a) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej lub terenie, i obejmuje nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy działki budowlanej i/lub powierzchni użytkowej budynków na niej zlokalizowanych,
- b) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej lub terenie i i obejmuje nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki budowlanej i/lub powierzchni użytkowej budynków na niej zlokalizowanych.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RM;
- 3) teren produkcji rolniczej, oznaczony na rysunku planu symbolem RP;
- 4) teren rolnicze – grunty orne i tereny upraw, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 5) tereny rolnicze - łąki i pastwiska, oznaczone na rysunku planu symbolem RŁ;
- 6) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZI;
- 7) teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL;
- 8) teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem KDD.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) strefa ochrony ekspozycji Miasta Rzgowa;
- 6) strefa ochronna od wodociągu magistralnego Ø1200;
- 7) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 8) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia wysokie - 10%;
- 9) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia średnie - 1%;
- 10) tereny zmeliorowane;
- 11) granica obszaru przeznaczonego na lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kw wraz ze strefa ochronną;
- 12) linie wymiarowe.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 są oznaczeniami informacyjnymi.

Rozdział 2. **USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów ustala się obowiązek zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie oraz kształtowania zabudowy w oparciu o parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone dla każdego terenu;
- 2) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) nakazuje się sytuowanie budynków zgodnie z ustaleniami planu, liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) dla budynków lub ich części, zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, dopuszcza się wyłącznie przebudowę na zasadach określonych w planie,
 - c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych pod warunkiem ich zgodności z ustaleniami terenu, na którym są realizowane. Wymóg zgodności z ustaleniami planu dla danego terenu nie dotyczy obiektów związanych z prowadzeniem robót budowlanych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji oraz infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
 - a) chowu i hodowli w terenie I RP zwierząt, z uwzględnieniem ustaleń §18 ust 2 pkt 3,
 - b) inwestycji z zakresu telekomunikacji, infrastruktury technicznej i drogowej,
 - c) zabudowy systemami fotowoltaicznymi,
 - d) urządzeń wodnych oraz parkingów samochodowych;
- 3) zakazuje się chowu i hodowli norek;
- 4) w budynkach przeznaczonych do chowu i hodowli zwierząt ustala się nakaz stosowania systemu oczyszczania powietrza, mającego na celu redukcję uciążliwości odroowych oraz emisji pyłów;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 6) obowiązek zachowania z dopuszczeniem przebudowy istniejących urządzeń wodnych, w tym melioracji, w przypadku ich przebudowy należy zachować drożność całego systemu, właściwy stan techniczny i zapewnić prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i wykonywania prac mogących pogorszyć stosunki wodne na gruntach sąsiednich;
- 8) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób umożliwiający wykorzystanie ich na miejscu oraz odprowadzenie do gruntu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) ustala się obowiązek zachowania poziomu hałasu w środowisku określonego w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska:
 - a) tereny MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) pozostałe tereny nie są normowane akustycznie;
- 10) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:

- a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony ekspozycji miasta Rzgowa, wskazaną graficznie na rysunku planu, w której obowiązuje:
 - a) zakaz wprowadzania nasadzeń, których naturalna wysokość przekracza 12m,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości powyżej 4m.

§ 9. Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 1KDD;
- 2) dla przestrzeni publicznych ustala się stosowanie jednorodnych nawierzchni dla chodników i ciągów pieszych;
- 3) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, w szczególności poprzez ukształtowanie nawierzchni i stosowanie rozwiązań materiałowych umożliwiających przemieszczanie się osobom z ograniczeniami ruchowymi w obrębie wszystkich ciągów komunikacji pieszej oraz korzystanie z obiektów i urządzeń stanowiących użytkowe wyposażenie przestrzeni.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 4) teren objęty planem położony jest w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%, na których ustala się:
 - a) zakaz zmiany ukształtowania terenów,
 - b) zakaz zagospodarowania ograniczającego naturalny spływ wód w kierunku rzeki Ner,
 - c) uwzględnienia zakazów wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka; zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu prawa geologicznego i prawa wodnego.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w planie nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości;

2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości określono w Rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV:
 - a) szerokość strefy 36,0 m, tj. 18 m na każdą stronę od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w strefie ograniczonego użytkowania obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - c) w strefie ograniczonego użytkowania obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 2) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV w przypadku przebudowy dopuszcza się:
 - a) zastosowanie linii kablowych układanych w gruncie,
 - b) zastosowanie linii napowietrznej, pod warunkiem, że nie spowoduje zmiany przebiegu i zwiększenia zasięgu ustalonej strefy ograniczonego użytkowania od tej linii;
- 3) w przypadku likwidacji sieci uzbrojenia terenu, o których mowa w pkt 1, zakazy dotyczące stref ograniczonego użytkowania przestają obowiązywać;
- 4) ustala się strefę ograniczonego użytkowania wodociągu magistralnego Ø 1200:
 - a) szerokość strefy 20,0 m, tj. 10 m na każdą stronę od osi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w strefie ograniczonego użytkowania obowiązuje zakaz lokalizacji budowli wymagających fundamentowania.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę gminną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL – ulica Nadrzeczna oraz drogę 1KDD – ulica Wschodnia;
- 2) ustala się zachowanie istniejącego systemu dróg publicznych z możliwością przebudowy i rozbudowy we wskazanych na rysunku planu liniach rozgraniczających tych dróg;
- 3) wymagania dotyczące sposobu zagospodarowania dróg określono w Rozdziale III;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania realizowanych w ramach działki budowlanej, przy czym miejsca do parkowania dla nowej zabudowy nie mogą pomniejszać liczby miejsc do parkowania dla istniejącej zabudowy, zgodnie z przepisami Rozdziału III niniejszej uchwały;
- 5) obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy uwzględnieniu przepisów niniejszej uchwały określonych w Rozdziale III.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej obszaru planu z układem sieci miejskich realizowane poprzez ich budowę i rozbudowę;
- 2) dopuszcza się podział działek dla obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej; dla wydzielenia tych działek nie obowiązują wielkości działek określone w Rozdziale III;

- 3) dopuszcza się przebudowę i budowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem z zachowaniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) w zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW ustala się:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) ustala się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wyłącznie w granicach wyznaczonych na rysunku planu,
 - c) strefę ochronną, której granica pokrywa się z granicą obszaru, o którym mowa w ppkt. b),
 - d) w strefie o której mowa w ppkt. c) ustala się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - e) ustala się maksymalną wysokość urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW do 5.0m.

§ 15. Ustala się następującą wysokość jednorazowej opłaty określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, która wynosi:

- 1) 30% dla terenów MN, RM, RP;
- 2) dla pozostałych terenów nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa oraz towarzyszące jej budynki gospodarcze i garaże, wiaty, altany, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, budowle związane z funkcją podstawową.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji usług jako jedyne go sposobu zagospodarowania działki budowlanej;
- 2) zakaz sytuowania budynków i wiat w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi budowlanymi;
- 3) obowiązuje realizacja funkcji mieszkaniowej jednocześnie bądź wyprzedzająco do funkcji usługowej;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej – 900m².

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,7;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) obowiązuje zapewnienie ilości miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej nie mniejszej niż:

- a) 1 miejsce do parkowania na każde pełne 50 m² powierzchni usługowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania,
- b) 1 miejsce do parkowania dla każdego lokalu mieszkalnego,
- c) w przypadku lokalizacji na działce funkcji mieszkaniowej oraz usługowej ustala się wyznaczenie miejsc parkingowych odpowiednio dla każdej z funkcji,
- d) na parkingach dla samochodów osobowych realizowanych na potrzeby zabudowy usługowej i liczących więcej niż 10 miejsc do parkowania, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) rodzaj dachu:

- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązuje realizacja dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 45°,
- b) dla pozostałych budynków obowiązuje realizacja dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 30°;

6) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się maksymalną wysokość do 11,0 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- b) dla pozostałych budynków, wiat i altan, ustala się wysokość do 7,0 m, lecz nie więcej niż jedna kondygnacja,
- c) dla budowli, ustala się maksymalną wysokość do 11,0 m.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości;
- 3) ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia: 900 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu: 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 85⁰-95⁰ lub równoległe do istniejących granic.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) z drogi publicznej – drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 2) z drogi publicznej – drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.

6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Rozdziale IV.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IRM** – teren zabudowy zagrodowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – garaże, miejsca postojowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, budowle związane z funkcją podstawową.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakaz sytuowania budynków i wiat w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi budowlanymi;

2) w terenie 1RM ustala się maksymalną łączną obsadę w budynkach inwentarskich poniżej 40 DJP.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,4;

2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na działce w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;

4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny;

5) rodzaj dachu:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązuje realizacja dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° oraz dachów płaskich,

b) dla pozostałych budynków obowiązuje realizacja dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 45°, w tym dachów płaskich;

6) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych ustala się maksymalną wysokość do 11,0m,

b) dla budynków inwentarskich ustala się maksymalną wysokość do 12,0m,

c) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat ustala się wysokość do 6,0 m,

d) dla budowli ustala się maksymalną wysokość do 12,0 m;

7) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej – drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.

5. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Rozdziale IV.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RP** – teren produkcji rolniczej:

1) przeznaczenie podstawowe – produkcja rolnicza w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych, urządzenia odnawialnych źródeł energii elektrycznej o mocy powyżej 100kW;

2) przeznaczenie uzupełniające – garaże, budynki gospodarcze, wiaty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, budowle związane z funkcją podstawową, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca w ramach zabudowy zagrodowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) nie dopuszcza się sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi budowlanymi;

2) w terenie 1RP ustala się maksymalną łączną obsadę w budynkach inwentarskich poniżej 210 DJP;

3) ustala się zakaz hodowli trzody chlewnej i drobiu kurzego;

4) w granicach wskazanych na rysunku planu ustala się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, na warunkach określonych w §14 pkt. 4.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,001 do 0,4;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na działce w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania,
 - b) 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - c) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 10 miejsc do parkowania, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) dopuszcza się dowolne rozwiązania w zakresie geometrii i pokryć dachów wszystkich budynków;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych ustala się maksymalną wysokość do 11,0m,
 - b) budynków innych niż wymienione w ppkt) „a” i wiat ustala się maksymalną wysokość do 14,0 m,
 - c) dla budowli, z wyłączeniem wiat, ustala się wysokość do 18,0 m;
- 7) nie ustala się rodzaju pokrycia dachów.

4. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej - drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.

6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Rozdziale IV.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R**, **2R**, o następujących ustaleniach:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze – grunty orne i tereny upraw;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) w terenie 2R dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, na warunkach określonych w §14 pkt. 4.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RŁ**, o następujących ustaleniach:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze - łąki i pastwiska;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) obowiązuje uwzględnienie zakazów zawartych w §10 pkt 4 uchwały.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZI** o następujących ustaleniach:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna rozumiana jako pas zwartej zieleni wielopiętrowej, złożony z drzew i krzewów, niebędący lasem lub plantacją w rozumieniu przepisów odrębnych o lasach i ochronie przyrody, oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o różnym sposobie zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 80%;
- 2) nakaz kształtowania zieleni w formie zwartej zieleni wielopiętrowej – niskiej, średniowysokiej i wysokiej, z minimum 40% udziałem roślinności zimozielonej;
- 3) wysokość budowli do 10,0 m.

4. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Rozdziale IV.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** - teren dróg publicznych – droga lokalna.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 12,0m - 12,3m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** - teren dróg publicznych – droga dojazdowa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 9,0m do 9,4m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, przystanki oraz wiaty przystankowe.

Rozdział 4.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 24. 1. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno – bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) w przypadku braku możliwości zaopatrzenia w wodę na zasadach określonych w pkt 1) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań.

2. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków poprzez istniejące lub projektowane sieci do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych w szczególności z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 2) w przypadku braku możliwości odprowadzania ścieków określonych w pkt 1) dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych.

3. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach nieruchomości przez naturalną i wymuszoną retencję gruntu;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych poprzez zbiorowy system sieci kanalizacji deszczowej.

4. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 2) dla nowo realizowanych odcinków sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie;
- 3) dopuszczenie indywidualnych systemów zaopatrzenia w energię, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy:
 - a) nieprzekraczającej 100 kW w terenie 1RP i 1RM,
 - b) mocy mikroinstalacji, w pozostałych terenach;
- 4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

5. Ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez:

- a) przyłączenie do istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
- b) rozwiązania indywidualne w tym zakresie.

6. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczających dopuszczalne normy;
- 2) w zakresie wykorzystywania źródeł energii odnawialnej do zaopatrzenia w ciepło, dopuszcza się stosowanie rozwiązań wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną i energię geotermalną, w rozumieniu przepisów odrębnych.

7. W zakresie wyposażenia w infrastrukturę telekomunikacyjną dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych, zgodnie z ustaleniami planu, w szczególności z ustaleniami w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi.

8. W zakresie telekomunikacji ustala obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki odpadami.

Rozdział 5. **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 25. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i na stronie internetowej Miasta i Gminy Rzgów.

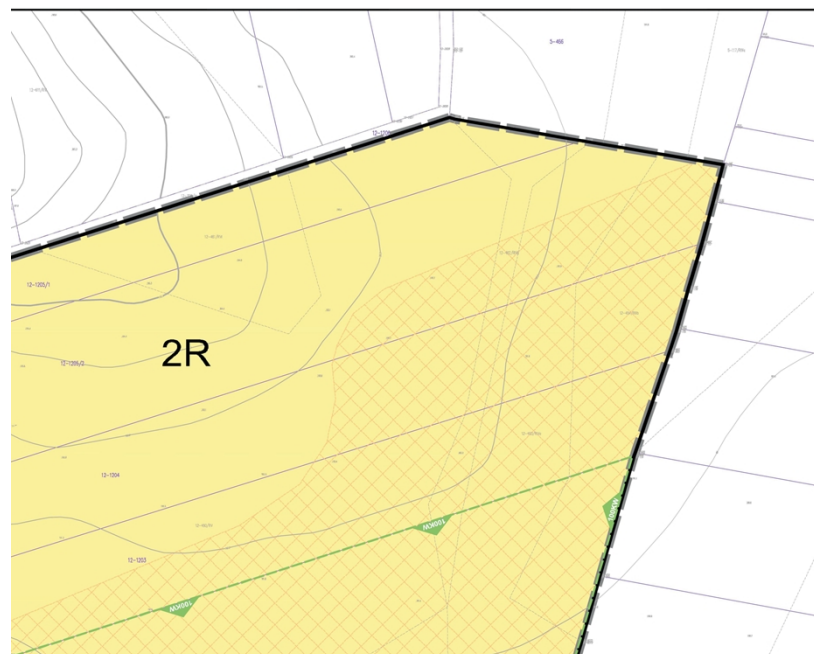
§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa

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

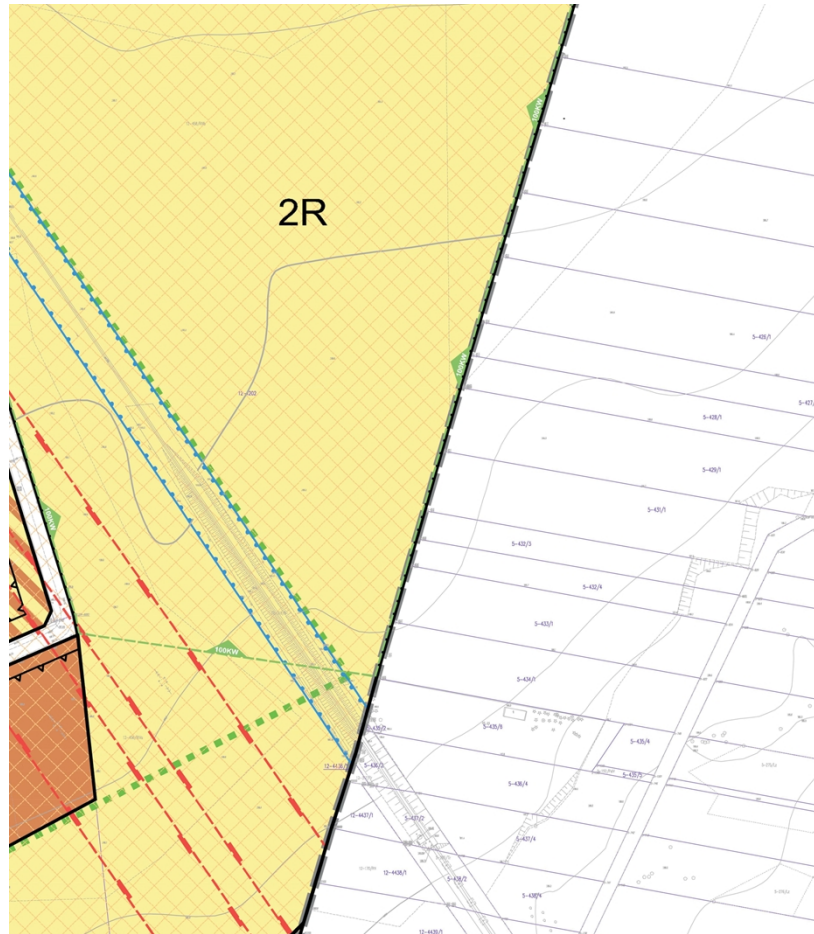
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rzgowie

Jarosław Świerczyński

A CZĘŚCI m.RZGOWA
7/2, 1202, 1203, 1204, 1205/2, 1205/1, 1166,
, 2179/6, 2180, 2181, część działki nr 898 i 1201)









OPRACOWANIE NA MAPIE ZASADNICZEJ W POSTACI WEKTOROWEJ NA PODSTAWIE LICENCJI PODGİK.6642.1878.2022_1006_CL2 Z DNIA 28-11-2022 WYDANEJ PRZEZ ORGAN WYDAJĄCY LICENCJĘ - STAROWSA ŁÓDZKI WSCHOĐNI

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY RZGÓW










- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RM** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RP** TEREN PRODUKCJI ROLNICZEJ
- R** TERENY ROLNICZE - GRUNTY ORNE I TERENY UPRAW
- RŁ** TERENY ROLNICZE - ŁĄKI I PASTWISKA
- ZI** TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- KDL** TERENY DROGI PUBLICZNEJ - DROGA LOKALNA
- KDD** TERENY DROGI PUBLICZNEJ - DROGA DOJAZDOWA
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI MIASTA RZGÓWA**




LEGENDA

- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - RM** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - RP** TEREN PRODUKCJI ROLNICZEJ
 - R** TERENY ROLNICZE - GRUNTY ORNE I TERENY UPRAW
 - RŁ** TERENY ROLNICZE - ŁĄKI I PASTWISKA
 - ZI** TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
 - KDL** TERENY DROGI PUBLICZNEJ - DROGA LOKALNA
 - KDD** TERENY DROGI PUBLICZNEJ - DROGA DOJAZDOWA
 - STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI MIASTA RZGÓWA**



-  STREFA OCHRONNA OD WODOCIĄGU
MAGISTRALNEGO ø1200
-  STREFA OCHRONNA OD NAWIETRZNEJ LINII
ELEKTROENERGETYCZNEJ 110KV
-  GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ
- prawdopodobieństwo wystąpienia wysokie - 10%
-  GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ
- prawdopodobieństwo wystąpienia średnie - 1%
-  TERENY ZMIĘLIOROWANE
-  GRANICA OBSZARU PRZEZNACZONEGO NA LOKALIZACJĘ
INSTALACJI ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY POWYŻEJ
100KW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
-  LINE WYMIAROWE



OZNACZENIA INFORMACYJNE








-  GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
-  Granica projektowanego Obszaru Chronionego
Krajobrazu "Górnego Nenu"
-  GRANICA OBSZARU ZAGROZENIA POWODZIĄ
- niskie - 0,2%

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla części m. Rzgowa (działki o nr ewid. 892, 893, 894, 895/1, 895/2, 896/1, 896/2, 897/1, 897/2, 1202, 1203,
1204, 1205/2, 1205/1, 1166, 1165, 1164, 1163, 1162, 1161, 2179/1, 2179/2, 2179/3, 2179/4, 2179/5, 2179/6,
2180, 2181, część działki nr 898 i 1201)




LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE RÓZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	RM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	RP TEREN PRODUKCJI ROLNICZEJ
	R TERENY ROLNICZE - GRUNTY ORNE I TERENY UPRAW
	RŁ TERENY ROLNICZE - ŁĄKI I PASTWISKA
	ZI TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
	KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ - DROGA LOKALNA
	KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ - DROGA DOJAZDOWA
	STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI MIASTA RZGOWA

	STREFA OCHRONNA OD WODOCIĄGU MAGISTRALNEGO \varnothing 1200
	STREFA OCHRONNA OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110KV
	GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - prawdopodobieństwo wystąpienia wysokie - 10%
	GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - prawdopodobieństwo wystąpienia średnie - 1%
	TERENY ZMELIOROWANE
	GRANICA OBSZARU PRZEZNACZONEGO NA LOKALIZACJĘ INSTALACJI ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY POWYŻEJ 100KW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
	LINIE WYMIAROWE

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
	Granica projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu "Górnego Neru"
	GRANICA OBSZARU ZAGROŻENIA POWODZIĄ - niskie - 0,2%

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejskiej w Rzgowie stwierdza:

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części m. Rzgowa (działki o nr ewid. 892, 893, 894, 895/1, 895/2, 896/1, 896/2, 897/1, 897/2, 1202, 1203, 1204, 1205/2, 1205/1, 1166, 1165, 1164, 1163, 1162, 1161, 2179/1, 2179/2, 2179/3, 2179/4, 2179/5, 2179/6, 2180, 2181, część działki nr 898 i 1201) został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 lutego 2024 r. do 8 marca 2024 roku. Termin składania uwag wyznaczono do 25 marca 2024 roku.

2. W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu miejscowego wpłynęło 15 uwag, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Rzgowa.

Uwaga nr 1

- wpłynęła 23.02.2024,
- dotyczy działek dz. 1162, 1163 obręb 12 Rzgów,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki położone są w terenach: 1RP, 1RM, 1ZI.

Treść uwagi:

„Wnoszę o zmniejszenie szerokości pasa zieleni oznaczonego na mapie symbolem 1ZI do 5m (dotyczy działek 1162 i 1163) z powodu zmiany profilu produkcji trzody chlewnej na mniej uciążliwy dla otoczenia jakim jest bydło opasowe i w niewielkim zakresie koni do celów hobbystycznych. Aktualnie w/w działki obsadzone są tujami (ponad 600szt.) i drzewami liściastymi (brzozy)”.

Uzasadnienie:

Uwaga dotyczy zmniejszenia szerokości pasa zieleni izolacyjnej 1ZI do 5,0. Uwaga nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ pas zieleni izolacyjnej o zaproponowanej szerokości nie będzie należycie pełnił swojego zadania, tj. minimalizacji uciążliwości związanej z terenów o funkcji rolniczej od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, znajdującej się poza granicami planu miejscowego.

Burmistrz Rzgowa postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Rzgowie postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 23.02.2024,
- dotyczy działek dz. 2181, 1164, 1163, 1162, 1202 obręb 12 Rzgów,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki położone są w terenach: 1RM, 1RP, 1ZI, 2R.

Treść uwagi:

„W związku z licznymi skargami nowo osiedlonych w naszej okolicy mieszkańców, dotyczącymi rzekomej szkodliwości prowadzonej przez naszą produkcję rolniczej wnoszę o przekształcenie działek rolnych nr: 2181, 1164, 1163, 1162 i 1202 na tereny przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

Uzasadnienie:

Uwaga dotyczy przeznaczenia wymienionych działek na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Nie może zostać uwzględniona w procedowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ze względu na ustalenia obowiązującego Studium, w którym tereny te przeznaczone są na formy rolniczego zagospodarowania terenów (tereny rolnicze, produkcja rolnicza).

Burmistrz Rzgowa postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Rzgowie postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Uwagi nr 3 – 15 (13 jednobrzmiących uwag)

- wpłynęły: 20.02.2024r., 22.02.2024r., 19.03.2024,
- dotyczy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RP,

Treść uwagi:

„nawiązaniu do Obwieszczenia z dnia 7 lutego 2024 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dla części miasta Rzgowa, a tym samym powiększenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RP (działalność rolnicza), wnoszę swój sprzeciw przeciw proponowanym zmianom.

Moja argumentacja przedstawia się następująco:

- *powiększenie ilości zwierząt, a co za tym idzie chęć zysku jednej osoby, nie może negatywnie rzutować na funkcjonowanie pozostałych mieszkańców,*
- *jest to teren miejski, nie wiejski,*
- *sąsiednie działki przeznaczone są pod zabudowę jednorodziną, powstały już nowe domy w sąsiedztwie, a kolejne są w fazie kompletowania pozwolenia na budowę,*
- *tak duża hodowla zwierząt i gromadzenie odpadów z tej produkcji może mieć negatywny wpływ na zdrowie ludzi mieszkających w pobliżu,*
- *wiąże się to również z pogorszeniem warunków mieszkalnych i znaczną uciążliwością, choćby ze względu na zapachy i muchy zwłaszcza, że w planie nie ma zapisu o zakazie hodowli trzody chlewnej,*
- *w zaproponowanym planie jest wskazany obszar IZI, który według projektanta ma stanowić zieleni izolacyjną, jednak kto wygzekwuje nasadzenia i termin ich realizacji biorąc pod uwagę fakt, że działka należy do osób prywatnych.*

Jestem wdzięczn/na za pochylenie się nad przedstawioną argumentacją i brak zgody na powiększenie hodowli zwierząt na wspomnianym wyżej obszarze.”

Uzasadnienie:

Uwaga dotyczy całkowitego sprzeciwu wobec zaproponowanych w wykładanym projekcie planu miejscowego rozwiązaniom w zakresie dopuszczenia w terenie 1RP produkcji rolniczej. Uwaga, ze względu na ustalenia obowiązującego Studium, które wskazuje jako kierunek rozwoju dla terenu 1RP przeznaczenie – produkcja rolna (chów zwierząt). Dla zminimalizowania negatywnego oddziaływania na tereny sąsiednie w planie zastosowano następujące rozwiązania:

- wprowadzono pasz zieleni izolacyjnej o szerokości ok 42,0m, z obowiązkiem urzędnika wskazanego terenu jako pasa zwartej zieleni wielopiętrowej, złożonego z drzew i krzewów, niebędący lasem lub plantacją w rozumieniu przepisów odrębnych o lasach i ochronie przyrody, oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
- ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, oraz zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem chowu i hodowli zwierząt w terenie 1RP,
- w budynkach przeznaczonych do chowu i hodowli zwierząt ustalono nakaz stosowania systemu oczyszczania powietrza, mającego na celu redukcję uciążliwości odrowych oraz emisji pyłów,
- zakazuje się hodowli norek.

Burmistrz Rzgowa postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Rzgowie postanowiła uwagi nie uwzględnić.

§ 2. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części m. Rzgowa (działki o nr ewid. 892, 893, 894, 895/1, 895/2, 896/1, 896/2, 897/1, 897/2, 1202, 1203, 1204, 1205/2, 1205/1, 1166, 1165, 1164, 1163, 1162, 1161, 2179/1, 2179/2, 2179/3, 2179/4, 2179/5, 2179/6, 2180, 2181, część działki nr 898 i 1201) został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 maja 2024 r. do 24 maja 2024 r. Termin składania uwag wyznaczono do 10 czerwca 2024 r.

2. W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu miejscowego wpłynęły 2 uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Rzgowa.

Uwaga nr 1

- wpłynęła 9.05.2024,
- dotyczy działki nr 1202 obręb 12 Rzgów,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki położone są w terenie 2R.

Treść uwagi:

*„Wnoszę o dokonanie niżej wymienionej zmiany do wyżej wymienionego planu:
1. Przekształcenie działki nr 1202 z działki rolnej na usługi i przetwórstwo spożywcze ewentualnie na budownictwo mieszkaniowe.. Uwzględnienie wyżej wymienionej uwagi pozwoli mi na lepsze wykorzystanie moich możliwości działalności rolno-spożywczej a jednocześnie na rozwiązanie konfliktu wynikającego z uciążliwości gospodarstwa tylko dla osób nowo przybyłych na terenach sąsiednich.. Wychodząc naprzeciw zmianom otoczenia kilka lat temu poniosłem duże nakłady finansowe na przekształcenie profilu produkcji z hodowli trzody chlewnej na bydło opasowe. Spowodowało to mniejszą uciążliwość dla nowych sąsiadów a jednocześnie ograniczyło mój zakres działalności rolniczej prowadząc do uzależnienia od jednego profilu produkcji. Sytuacja ta jest o tyle niekomfortowa a wręcz niebezpieczna, gdyż w przypadku zmiany koniunktury na rynku hodowlanym nie mam już możliwości dywersyfikacji profilu produkcji i konstruktywnego rozwoju gospodarstwa. Dlatego jestem zmuszony szukać nowych kierunków rozwoju. Przekształcenie przeznaczenia wspomnianej wyżej działki pozwoli mi w perspektywie na pozyskanie nowych kierunków rozwoju mojego gospodarstwa bez uzależnienia od jednego profilu działalności. Uważam, że jest to najlepsza forma kompromisu i rekompensaty (odszkodowania planistycznego) w tej sytuacji wobec zakazu i ograniczeń hodowlanych.”*

Uzasadnienie:

Uwaga dotyczy dopuszczenia na działce objętej wnioskiem „usług i przetwórstwa spożywczego ewentualnie zabudowy mieszkaniowej”.

Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na ustalenia obowiązującego Studium Uwarunkowań I Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rzgów, które dla terenu na którym znajduje się działka objęta wnioskiem ustala jako kierunek rozwoju ustala tereny rolnicze, wprowadzając jednocześnie zakaz lokalizacji zabudowy innej niż związana z rolnictwem lub infrastrukturą techniczną. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie jest możliwe ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu naruszającego kierunek wskazany w Studium Uwarunkowań.

Burmistrz Rzgowa postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Rzgowie postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 9.05.2024,
- dotyczy 1164, 1163, 1162, 1202, 2181, obręb 12 Rzgów,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki położone są w terenach 1RP, 1ZI, 2R, 1RM.

Treść uwagi:

*„Dotyczy: wyjaśnienia zastrzeżeń do działalności Gospodarstwa Rolno-Hodowlanego
Niniejszym wyjaśniam, że moje gospodarstwo funkcjonuje na tym terenie od 30 lat. W 1994 roku moi rodzice przenieśli całą produkcję hodowlaną z centrum Rzgowa na obrzeża miasta (wtedy była to jeszcze wieś), aby rozwijać działalność nie powodując uciążliwości dla otoczenia. Poza tym, wtedy, jak i teraz lokalizacja mojego gospodarstwa mieściła/mieści się na terenach typowo rolniczych odpowiadających charakterowi mojej produkcji. Wokół gospodarstwa jest zachowana przestrzeń o powierzchni około 18h, a mieszkańcy pobliskich domów, które powstały niedawno, mieli świadomość uprzedniego istnienia mojego gospodarstwa i charakteru produkcji. Dla lepszego poglądu na ten problem zaznaczam, że mieszkańcy tylko z trzech nowo powstałych domostw z najbliższego sąsiedztwa roszczą nieuzasadnione pretensje, a wszyscy pozostali odpisali oświadczenie o braku zastrzeżeń w tym temacie. Miło nam, że następuje rozwój gminy i witamy owo przybyłych mieszkańców, ale jednocześnie prosimy o uszanowanie praw już istniejących domostw w szczególności charakteru pracy rolnika, który produkuje żywność dla nas wszystkich. Dla uniknięcia tego typu konfliktów w przyszłości proponuje, aby przy wydawaniu pozwolenia na budowę dla osób nowo przybyłych informować ich o istnieniu gospodarstwa w sąsiedztwie. Pozwoli to na uzasadnienie braku podstaw do składania roszczeń o rzekomej uciążliwości otoczenia. Wychodząc naprzeciw zmianom gospodarczo-społecznym i jednocześnie przewidując oczekiwania nowych mieszkańców z okolicy kilka lat temu zmieniłem profil produkcji z trzody chlewnej na bydło opasowe. W związku z tym poniosłem ogromne koszty w postaci nakładów inwestycyjnych i ryzyka nowej działalności. Poza tym zamierzam uzupełnić pas zieleni zwartą wielopiętrową roślinnością. Proszę potraktować to jako elementy kompromisu. Obecne skargi nie są wiarygodne (są to pomówienia i oszczerstwa). Potwierdza to oświadczenie najbliższych, prawdziwych i wieloletnich (nie nowo przybyłych) sąsiadów, które jest w załączeniu do niniejszego pisma. Celem znalezienia rozwiązania tej kwestii wnioskuję o przekształcenie działek o nr ewid. 1164, 1163, 1162, 1202, 2181 – Obręb 12, z terenów rolnych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Podobne rozwiązanie zostało zastosowane w planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2003 roku, na byłym terenie rolnym po zachodniej stronie od mojego gospodarstwa”.*

Uzasadnienie:

Uwaga dotyczy przeznaczenia wymienionych działek na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Nie może zostać uwzględniona w procedowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ze względu na ustalenia obowiązującego Studium, w którym tereny te przeznaczone są na formy rolniczego zagospodarowania terenów (tereny rolnicze, produkcja rolnicza).

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie jest możliwe ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu naruszającego kierunek wskazany w Studium Uwarunkowań.

Burmistrz Rzgowa postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Rzgowie postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Rzgowie

Jarosław Świerczyński

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/39/2024

Rady Miejskiej w Rzgowie

z dnia 25 września 2024 r.

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

Po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części m. Rzgowa (działki o nr ewid. 892, 893, 894, 895/1, 895/2, 896/1, 896/2, 897/1, 897/2, 1202, 1203, 1204, 1205/2, 1205/1, 1166, 1165, 1164, 1163, 1162, 1161, 2179/1, 2179/2, 2179/3, 2179/4, 2179/5, 2179/6, 2180, 2181, część działki nr 898 i 1201), nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb użytkowników terenu.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Rzgowie

Jarosław Świerczyński

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VI/39/2024

Rady Miejskiej w Rzgowie

z dnia 25 września 2024 r.

Zalacznik4.gml

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

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części m. Rzgowa (działki o nr ewid. 892, 893, 894, 895/1, 895/2, 896/1, 896/2, 897/1, 897/2, 1202, 1203, 1204, 1205/2, 1205/1, 1166, 1165, 1164, 1163, 1162, 1161, 2179/1, 2179/2, 2179/3, 2179/4, 2179/5, 2179/6, 2180, 2181, część działki nr 898 i 1201).

Podstawa prawna	Treść uzasadnienia
<p>Art. 1, ust. 2, p. 1) wymagania ładru przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;</p> <p>Art. 1, ust. 2, p. 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;</p>	<p>W związku z uchwałą Nr XLVII/382/2018 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 lutego 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części m. Rzgowa (działki o nr ewid. 892, 893, 894, 895/1, 895/2, 896/1, 896/2, 897/1, 897/2, 1202, 1203, 1204, 1205/2, 1205/1, 1166, 1165, 1164, 1163, 1162, 1161, 2179/1, 2179/2, 2179/3, 2179/4, 2179/5, 2179/6, 2180, 2181, część działki nr 898 i 1201) rozpoczęto prace planistyczne nad projektem planu miejscowego.</p> <p>Dla terenu objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, przyjęty uchwałą Nr XI/95/2003 z dnia 22 lipca 2003 roku RADY Gminy Rzgów.</p> <p>Zakresem przedmiotowym procedowanego planu miejscowego jest zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenów zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów” przyjętego Uchwałą nr VI/61/2019 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 marca 2019 r., ze zmianami.</p> <p>W ramach funkcji terenów ustalono przeznaczenia podstawowe terenów:</p> <ol style="list-style-type: none">1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RM;3) teren produkcji rolniczej, oznaczony na rysunku planu symbolem RP;4) teren rolnicze – grunty orne i tereny upraw, oznaczone na rysunku planu symbolem R;5) tereny rolnicze - łąki i pastwiska, oznaczone na rysunku planu symbolem RŁ;6) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZI;7) teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL;8) teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem KDD. <p>Wzdłuż ulicy Nadrzecznej (1KDL) ustalono przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, przy czym dopuszczono jedynie zabudowę wolnostojącą, jako utrzymanie dotychczasowej formy i intensywności zabudowy zarówno w granicach planu jak i w bezpośrednim sąsiedztwie. Wskaźniki i parametry zabudowy określone zostały zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w Studium oraz na nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania. W centralnej części obszaru wyznaczono teren produkcji rolniczej w oparciu o istniejącą zabudowę z możliwością jej poszerzenia w kierunku północnym. Ze względu na funkcję terenu, w zakresie zasad kształtowania zabudowy odstąpiono od szczegółowego ustalenia np.: geometrii dachów czy zasad realizacji wykończenia elewacji. Ustalono natomiast maksymalną wysokość budynków do 14,0m oraz budowli do 18,0m. Ze względu na istniejącą w terenie zabudowę mieszkaniową jednorodziną związaną z prowadzonym gospodarstwem rolnym, dopuszczono jej utrwalenie i lokalizację nowej, jako uzupełniającego przeznaczenia funkcji podstawowej.</p> <p>Strefę buforową pomiędzy terenami mieszkaniowymi MN w terenie produkcji rolniczej stanowi zabudowa zagrodowa, o znikomym,</p>

	<p>poprzez ograniczenie wielkości obsady w budynkach inwentarskich do 40 DJP, oddziaływaniu wynikającym z rolniczego charakteru. Strefę buforową pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną poza obszarem opracowania a terenem IRP stanowi również pas zieleni izolacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem ZI. W projekcie planu zaproponowano rozwiązanie, w którym nie ma obowiązku prowadzenia lasu w rozumieniu przepisów o lasach, poprzez zalesienie (związanego wprost gospodarką leśną), a nakaz urzędnika wskazanego terenu jako pas zwartej zieleni wielopiętrowej, złożony z drzew i krzewów, niebędący lasem lub plantacją w rozumieniu przepisów odrębnych o lasach i ochronie przyrody, oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o różnym sposobie zagospodarowania. W tym rejonie istotniejsza z punktu widzenia ochrony terenów sąsiednich jest izolacyjna i separacyjna funkcja zieleni, aniżeli przekształcanie gruntów w kierunku użytków leśnych. Takie zagospodarowanie terenu, jako zieleni izolacyjna, oznaczonych jako DZL w kierunkach rozwoju Gminy Rzgów, zostało wskazane jako postulat w charakterystyce obszaru 19R w obowiązującym Studium Uwarunkowań.</p> <p>Pozostałe tereny rolnicze: grunty orne i tereny upraw oraz łąki i pastwiska w dolinie rzeki Ner, na których ustalono zakaz lokalizacji budynków.</p> <p>Ze względu na brak jakichkolwiek działań związanych z realizacją południowo-wschodniej obwodnicy aglomeracyjnej Pabianice – Rzgów – wschodnie dzielnice Łodzi (G, GP) (konceptje realizacyjne przebiegów, projekty, porozumienie czy umowy na szczeblu wojewódzkim) odstąpiono od wyznaczenia jej przebiegu w granicach planu miejscowego. Na uwagę zwraca jednocześnie fakt, że trasa przebiega przez tereny rolnicze, w granicach planu w terenach z zakazem lokalizacji budynków. Oznacza to w praktyce, że z punktu widzenia możliwości trasowania i budowy tej drogi w przyszłości w trybie odrębnych przepisów w zakresie realizacji dróg publicznych, ustalenie niniejszego planu nie będą w kolizji z inwestycją.</p> <p>Zgodnie z dyspozycją wynikającą ze Studium w granicach opracowania wyznaczono obszary przeznaczone na lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kw wraz ze strefa ochronną.</p> <p>Projekt planu uwzględnia także ograniczenia wynikające z przebiegu magistralnych sieci uzbrojenia terenu, poprzez wyznaczenie stosownych stref ochronnych wraz z ustaleniami w zakresie zagospodarowania.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;</p>	<p>Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Zrealizowano to m.in. poprzez ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska z wyłączeniem inwestycji z zakresu telekomunikacji, infrastruktury technicznej i drogowej, zabudowy systemami fotowoltaicznymi, urządzeń wodnych oraz parkingów samochodowych.</p> <p>Ponad to ustalono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w budynkach przeznaczonych do chowu i hodowli zwierząt nakaz stosowania systemu oczyszczania powietrza, mającego na celu redukcję uciążliwości odrowych oraz emisji pyłów, - zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych; - obowiązek zachowania z dopuszczeniem przebudowy istniejących urządzeń wodnych, w tym melioracji, w przypadku ich przebudowy należy zachować drożność całego systemu, właściwy stan techniczny i zapewnić prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi; - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i wykonywania prac mogących pogorszyć stosunki wodne na gruntach sąsiednich; - dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób umożliwiający wykorzystanie ich na miejscu oraz odprowadzenie do gruntu na zasadach określonych w przepisach odrębnych; - ustala się obowiązek zachowania poziomu hałasu w środowisku określonego w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska: <ul style="list-style-type: none"> a) tereny MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, b) tereny RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej, c) pozostałe tereny nie są normowane akustycznie; - w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: <ul style="list-style-type: none"> a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, b) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów

	odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych; Na obszarze objętym planem nie występują obszary ani obiekty przyrodnicze podlegające ochronie prawnej na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Zgodnie z dyspozycją wynikającą z ustaleń Studium, w formie oznaczenia informacyjnego, wskazano granice projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu "Górnego Neru.
Art. 1, ust. 2, p. 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Na obszarze objętym planem nie znajdują się obiekty i obszary wymagające ustalenia ochrony z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, jednakże mając na uwadze ustalenia Studium wyznaczono „Strefę ekspozycji Miasta Rzgowa”. Jej zasięg ograniczono do doliny rzeki Ner jako terenu niezainwestowanego i umożliwiającego nadal, zapewnienie wglądu w kierunku centralnej części Rzgowa.
Art. 1, ust. 2, p. 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (projektowanie uniwersalne);	Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez określenie zasad ochrony środowiska. Ponadto potrzeby osób niepełnosprawnych zostały zapewnione poprzez wskazanie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
Art. 1, ust. 2, p. 6) walory ekonomiczne przestrzeni;	Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez: -określenie zasad kształtowania zabudowy tak, aby maksymalnie, ale z zachowaniem przyrodniczych, wykorzystać przestrzeń, - wskazanie obszarów rozwojowych – tj. terenów i poszczególnych działek, na których może powstać nowa zabudowa lub budynki mogą być nadbudowane i przekształcane.
Art. 1, ust. 2, p. 7) prawo własności;	Teren objęty opracowaniem dotyczy nieruchomości stanowiących własność osób prywatnych, a planowane przeznaczenie pozwala na realizację zamierzeń gospodarczych.
Art. 1, ust. 2, p. 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;	Wymagania wynikające z potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w obszarze planu wynikają w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń.
Art. 1, ust. 2, p. 9) potrzeby interesu publicznego;	Ze względu na przeznaczenie terenów plan nie rozstrzyga kwestii interesu publicznego.
Art. 1, ust. 2, p. 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szeroko-pasmowych;	W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury ustala się możliwość wykorzystania istniejących jak i projektowanych sieci i urządzeń w tym sieci szerokopasmowych, w celu zabezpieczenia możliwości rozwoju przestrzennego na obszarze planu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie.
Art. 1, ust. 2, p. 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;	Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez: PRZYSTĄPIENIE Ogłoszenie w prasie lokalnej, obwieszczenie poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego z równoczesnym wyznaczeniem terminu składania wniosków do 25 kwietnia 2023 r. - 18 kwietnia 2023 r. zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej, - 18 kwietnia 2023 r. zamieszczenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń, - 18 kwietnia 2023 r. zamieszczenie obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej; WYŁOŻENIE I Ogłoszenie w prasie lokalnej, obwieszczenie poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu z równoczesnym wyznaczeniem terminu przeprowadzenia dyskusji publicznej oraz terminu składania uwag: - 7 lutego 2024 r. zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej, - 7 lutego 2024 r. zamieszczenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń, - 7 lutego 2024 r. zamieszczenie obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej; Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części m. Rzgowa (działki o nr ewid. 892, 893, 894, 895/1, 895/2, 896/1,

	<p>896/2, 897/1, 897/2, 1202, 1203, 1204, 1205/2, 1205/1, 1166, 1165, 1164, 1163, 1162, 1161, 2179/1, 2179/2, 2179/3, 2179/4, 2179/5, 2179/6, 2180, 2181, część działki nr 898 i 1201) został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 lutego 2024 r. do 6 marca 2024 roku. Termin składania uwag wyznaczono do 20 marca 2024 roku. W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu miejscowego wpłynęło 35 uwag, z czego 15 nie zostało uwzględnione przez Burmistrza Rzgowa.</p> <p>WYŁOŻENIE I</p> <p>Ogłoszenie w prasie lokalnej, obwieszczenie poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu z równoczesnym wyznaczeniem terminu przeprowadzenia dyskusji publicznej oraz terminu składania uwag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 24 kwietnia 2024 r. zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej, - 24 kwietnia 2024 r. zamieszczenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń, - 24 kwietnia 2024 r. zamieszczenie obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej; <p>Następnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 maja 2024 r. do 24 maja 2024 r. Termin składania uwag wyznaczono do 10 czerwca 2024 r. W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu miejscowego wpłynęły 2 uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Rzgowa.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 12)</p> <p>zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;</p>	<p>Procedura planistyczna związana ze sporządzaniem planu jest przeprowadzana z zachowaniem jawności i przejrzystości poprzez zamieszczenie obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Rzgów, jak również zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej.</p> <p>Ponadto ogłasza się w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Rzgów i w Biuletynie Informacji Publicznej o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, co umożliwia zainteresowanym zapoznanie się z wykładanymi dokumentami w wersji papierowej, jak również za pomocą środków komunikacji elektronicznej.</p>
<p>Art. 1, ust. 2, p. 13)</p> <p>potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;</p>	<p>Rozwiązania procedowanego planu miejscowego, zapewniają dostawy odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów wynikających z przeznaczenia terenów.</p>
<p>Art. 1, ust. 3</p> <p>Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;</p>	<p>Ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają wnioski formułowane przez instytucje publiczne. W terminie wyznaczonym nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych.</p>
<p>Art. 1, ust. 4, p. 1)</p> <p>W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; 	<p>Zaplanowana nowa zabudowa będzie posiadała obsługę komunikacyjną wykorzystującą istniejące drogi publiczne.</p>

<p>Art. 1, ust. 4, p. 2) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: - lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;</p>	<p>Zaplanowana nowa zabudowa będzie posiadała obsługę komunikacyjną wykorzystującą istniejące drogi publiczne, w oparciu o które możliwe jest realizowanie transportu zbiorowego, o ile będzie to uzasadnione ekonomicznie.</p>
<p>Art. 1, ust. 4, p. 3) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: - zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;</p>	<p>Zaplanowana nowa zabudowa będzie posiadała obsługę komunikacyjną wykorzystującą istniejące drogi publiczne, w ramach których możliwe jest realizowanie rozwiązań w tym zakresie.</p>
<p>Art. 1, ust. 4, p. 4), a) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: - dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;</p>	<p>Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa stanowi rozwinięcie i uzupełnienie istniejącego zagospodarowania wzdłuż ulicy Nadrzecznej.</p>

<p>Art. 1, ust. 4, p. 4), b) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: - dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;</p>	<p>Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa stanowi rozwinięcie i uzupełnienie istniejącego zagospodarowania wzdłuż ulicy Nadrzecznej i Wschodniej w obszarze dostateczne do wyposażenia w infrastrukturę komunikacyjną i techniczną.</p>
<p>Art. 1, ust. 3 zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;</p>	<p>Zgodnie z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy należy sukcesywnie aktualizować i zmieniać obowiązujące plany miejscowe, zwłaszcza w zakresie uzyskania zgodności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz zmieniającymi się potrzebami inwestycyjnymi właścicielami gruntów. W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z przyjętymi założeniami w tym zakresie. 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, przyjętej Uchwałą Nr XXVII/190/2016 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 września w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w Gminie Rzgów.</p>
<p>Art. 1, ust. 4) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy;</p>	<p>Prognoza skutków finansowych sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Uchwalenie planu pozwala na możliwie najmniej inwazyjne dla krajobrazu przeprowadzenie inwestycji. ▪ Uchwalenie planu stwarza warunki dla uporządkowanego i zrównoważonego rozwoju obszaru. ▪ Wpływy z opłaty jednorazowej (planistycznej) zależeć będą w dużym stopniu od ruchu na rynku nieruchomości w obszarze planu oraz tempa działań inwestycyjnych.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Rzgowie

Jarosław Świerczyński