



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 6 listopada 2024 r.

Poz. 9014

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 zajętej 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 1RP 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 odrowych 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 określone 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. Szczegółne 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 liczny 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 określoną 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 połąci do 45°,
- b) dla pozostałych budynków obowiązuje realizacja dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połąci 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 **1RM** – 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 ładu 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 **1RL**, 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 DOTYCZCE 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 IRP i IRM,

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

NEGO DLA CZĘŚCI m.RZGOWA
397/1, 897/2, 1202, 1203, 1204, 1205/2, 1205/1, 1166,
4, 2179/5, 2179/6, 2180, 2181, część działki nr 898 i 1201)

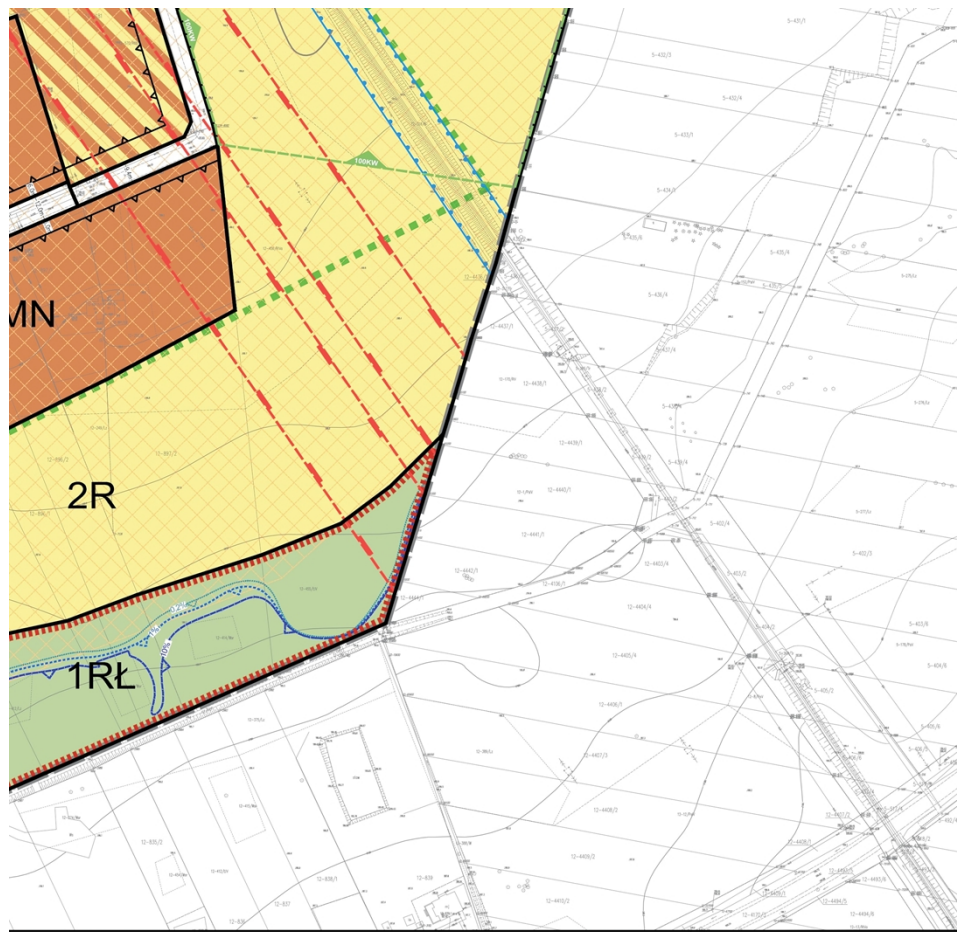
4r.











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



GRANICA TERENU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM
PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- MN** ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- RP** ZABUDOWA PRODUKCJI ROLNICZEJ
- GZ** TERENY WSKAZANE DO DOLESIEŃ
- R** TERENY ROLNICZE
- GRANICA PROJEKTOWANEGO KRAJOBRAZU "GÓRNEGO NERU" - PROPONOWANA KOREKTA GRANIC
- RZĘKI, CIEKI, ROWY, ZBIORNIKI WODNE
- GLEBY III, IIIa i IIIb KLASY BONTACYJNEJ
- GRANICE KONSERWATORSKICH STREF OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- GZ** DROGI KLASY "GZ" - GŁÓWNE LUB ZBIORCZE
- G** DROGI KLASY "G" - GŁÓWNE
- Z** DROGI KLASY "Z" ZBIORCZE
- L** DROGI KLASY "L" LOKALNE
- D** DROGI KLASY "D" DOJAZDOWE
- PROJEKTOWANA ORBOWODNICA AGLOMERACJI ANA PABIANICE-RZGÓW-WISCHODNE DZIELNICE I ODZI - PRZEBIEG REKOMENDOWANY W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO
- LINIA NAPOWIETRZNA 110kV ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA (szer. 23m, po 14,5m od osi linii)
- TRANZYTYWNA MAGISTRALA WODOCIĄGOWA ŁÓDŹ - SUŁEJÓW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ (szer. 20m)
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROJEKTOWANEGO GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ (8m - po 4,0m od osi przewodu)
- OBZAR ZAGROZENIA POWODZIOWEGO - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi niskie - raz na 500 lat
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi średnie - raz na 100 lat
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wysokie - raz na 10 lat
- TERENY ZMELIOROWANE
- TERENY W KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ MOŻLIWOŚĆ LOKALIZACJI FARM FOTOWOLTAYCZNYCH O MOCY PRZEKRZYWAJĄCEJ 100kW (wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniem w zabudowie i zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI MIASTA RZGÓWA - KOREKTA GRANIC

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/39/2024

Rady Miejskiej w Rzgowie

z dnia 25 września 2024 r.

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 IRP produkcji rolniczej. Uwaga, ze względu na ustalenia obowiązującego Studium, które wskazuje jako kierunek rozwoju dla terenu IRP 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 urządzenia 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 IRP,
- 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 (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę