

**UCHWAŁA NR XXXVI/265/2017
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE**

z dnia 10 maja 2017 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon
ul. Żwirowej, działki nr 448, 449**

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, zm. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579, zm. z 2017 r. poz. 730) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 446, zm. z 2016 r. poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730), oraz w związku z Uchwałą Nr XXII/146/2016 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 12 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon ul. Żwirowej (działki nr 448, 449), stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów, przyjętego uchwałą Nr XXXI/291/2013 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 marca 2013 r., **uchwała się, co następuje:**

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon ul. Żwirowej, działki nr 448, 449, zwany dalej planem, składający się z:

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

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

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały Nr XXII/146/2016 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 12 maja 2016 r.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon ul. Żwirowej, działki nr 448, 449;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Rzgowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone w rysunku w skali 1: 1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej i obejmuje nie mniej niż 51% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojścia piesze, miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe, parkingi, zieleń, elementy małej architektury

w zakresie obiektów użytkowych związanych z przeznaczeniem terenu oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe dla terenu;

- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) a także reklam o charakterze informacji komercyjnej (o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości);
- 8) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin oraz wodę powierzchniową na tej działce budowlanej; w skład powierzchni biologicznie czynnej nie wchodzi powierzchnie boisk do gier zespołowych;
- 11) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 12) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną;
- 13) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
- 14) **budynku wolno stojącym** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

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

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) gabaryty obiektów, w tym maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy,
 - f) minimalną powierzchnię działki budowlanej;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych;

- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

3. Nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu, w tym również krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości gdyż obie działki są własnością gminy;
- 4) zasad kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu.

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

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

- 1) teren zabudowy usługowe – usługi publiczne, w tym usługi kultury, sportu i rekreacji, inne usługi, oznaczony na rysunku planu symbolem **1Uks**;
- 2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDD**.

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

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem oraz według ustaleń szczegółowych w zakresie obsługi komunikacyjnej w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną oraz w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Uks**, w zakresie jego przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa - usługi publiczne, w tym usługi kultury, sportu i rekreacji, inne usługi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze i garażowe, obiekty i urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 2) ustala się na działce budowlanej realizację budynków o przeznaczeniu podstawowym usługowym jako budynków wolno stojących;
- 3) ustala się realizację budynków gospodarczych i garaży lokalizowanych jako budynki wolno stojące, dopuszcza się lokalizowanie tych budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub dobudowanych do tego budynku, tworzących jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;
- 5) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 6) dopuszcza się możliwość podziału na nowe działki budowlane, przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - b) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - c) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonej w planie miejscowy drogi publicznej lub z drogi wewnętrznej powiązanej z tą drogą publiczną;
- 7) ustalenia §8 ust. 2 pkt 6 lit. b nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną, której szerokość nie powinna być mniejsza niż 5 m;
- 8) ustalenia §8 ust. 2 pkt 6 lit. b nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej, wówczas podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych i ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące wpływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;

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

- 1) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się wysokość budynków o funkcji podstawowej nie więcej niż 9 m,
 - b) ustala się wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 4 m,

- c) wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,
- d) dopuszcza się w budynkach lokalizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 2) ustala się kolorystykę obiektów oraz pokrycia dachowego a także spadek połaci dachowych i inne wymagania:
- a) stosowanie w budynkach o funkcji podstawowej dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 45°,
- b) stosowanie w budynkach gospodarczych, garażach dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 5° - 35°, w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych,
- c) zakazuje się stosowania kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, zakazuje się używania jaskrawych kolorów,
- d) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni, grafitu i szarości,
- e) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i takiej samej kolorystyce,
- f) kolorystykę wykończenia elewacji budynków, naturalną, dostosowaną do pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiału naturalnego jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji,
- g) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach budynków;
- 3) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 20% powierzchni tej działki;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą nie więcej niż 0,4;
- 5) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,0;
- 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 20% powierzchni działki budowlanej;

5. W zakresie granic i zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - cały teren 1Uks położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 – Niecka Łódzka.

6. W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z drogi publicznej, oznaczonej na rysunku symbolem 2KDD;
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach tej działki w liczbie minimum 10 miejsc postojowych i minimum 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) wyznacza się teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDD z przeznaczeniem pod drogę publiczną;
- 2) dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD ustala się - klasę drogi „D” – dojazdową;
- 3) w granicach planu wyznacza się tylko zachodnią linię rozgraniczającą oraz pas terenu o szerokości od 7,8 m do 8,8 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych drogi do rowu przydrożnego, dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;

5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn słupowych w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 2KDD.

2. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w granicach linii rozgraniczających drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;

2) w przypadku realizacji ustaleń pkt 1 nakazują się wydzielenie miejsc postojowych przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż określono w przepisach odrębnymi o drogach publicznych.

3. W zakresie granic i zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - cały teren 2KDD położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 – Niecka Łódzka.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

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

2. Dopuszcza się zachowanie w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym.

3. Dla lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy pokazane na rysunku planu.

§ 11. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie działek budowlanych w wodę do celów bytowych z sieci wodociągowej, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową;

2) zaopatrzenie w wodę na cele p.poż. w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, należy zapewnić poprzez budowę zbiorników retencyjnych, zbiorników przeciwpożarowych lub indywidualnych ujęć wody.

§ 12. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

1) docelowo odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej i unieszkodliwianie ich na gminnej oczyszczalni ścieków;

2) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych, z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego.

§ 13. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, powierzchniowo na teren własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej lub stosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;

2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w oparciu o kanalizację deszczową projektowaną w sieciowym systemie deszczowej kanalizacji gminnej.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą i rozbudowywaną sieć napowietrzno – kablową;

2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na terenie przeznaczonym pod zabudowę, posiadającym dostęp do drogi publicznej;

- 3) w celu wyznaczenia działek dla stacji transformatorowych SN/nn nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny, ustala się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych grzewczych z sieci średniego ciśnienia poprzez rozbudowę sieci istniejącej w drodze publicznej.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła wolnostojących lub wbudowanych w budynki;
- 2) stosowanie paliw, zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:

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

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

Rozdział 6.

Ustalania wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 19. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 0%.

Rozdział 7.

Ustalania końcowe

§ 20. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Starowa Góra-wschód, przyjętego uchwałą Nr XVIII/138/2000 Rady Gminy Rzgów z dnia 26 czerwca 2000 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z 2000 r., Nr 107, poz. 588.

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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



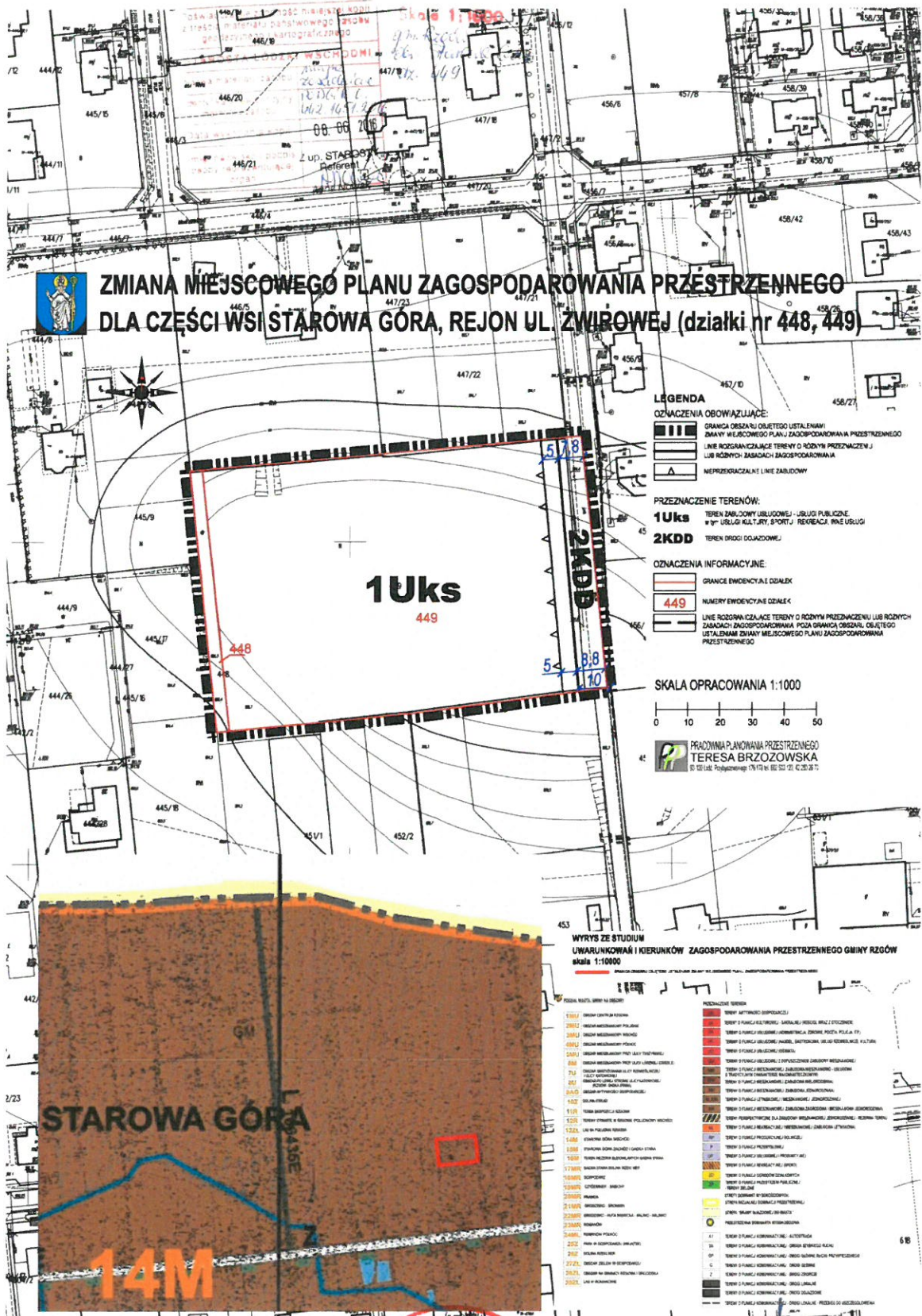
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rzgowie

Jan Michalak

SPRAWDZONO POD WZGLĘDEM
FORMALNO PRAWNYM

Ld-M-1075 | RADCA PRAWNY
mgr Lilla Perka

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/265/2017
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 10 maja 2017 r.

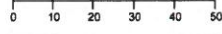


**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI WSI STAROWA GÓRA, REJON UL. ZWIROWEJ (działki nr 448, 449)**



- LEGENDA**
- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**
- GRANICA OBSZARU OBLIĘTEGO USTALENIAMI ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIERZĘDKOWANE LINE ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- 1Uks** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I USŁUGI PUBLICZNE
 - 2KDD** TEREN DRÓGI DOJAZDOWEJ
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- GRANICE EMENTYCYJNE CZYLI
 - 449** NUMERY EWIDENCYJNE CZYLI
 - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICZĄCE OBLIĘTEGO USTALENIAMI ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA OPRACOWANIA 1:1000



PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
TERESA BRZOZOWSKA
ul. 10 Listopada 17A/13 tel. 82 543 72, 4 25 28 71

**WYRYS ZE STUDIUM
UMIARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZGÓW
skala 1:10000**

opracowanie: 08.12.2017 r. (zgodnie z projektem zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów)

PODZIAŁ TERENÓW WYRYSU NA ZONE:

10001	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10001	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10002	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10002	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10003	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10003	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10004	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10004	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10005	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10005	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10006	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10006	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10007	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10007	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10008	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10008	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10009	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10009	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10010	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10010	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10011	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10011	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10012	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10012	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10013	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10013	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10014	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10014	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10015	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10015	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10016	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10016	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10017	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10017	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10018	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10018	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10019	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10019	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10020	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10020	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10021	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10021	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10022	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10022	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10023	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10023	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10024	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10024	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10025	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10025	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10026	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10026	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10027	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10027	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10028	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10028	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10029	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10029	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10030	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10030	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10031	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10031	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10032	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10032	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10033	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10033	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10034	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10034	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10035	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10035	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10036	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10036	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10037	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10037	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10038	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10038	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10039	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10039	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10040	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10040	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10041	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10041	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10042	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10042	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10043	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10043	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10044	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10044	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10045	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10045	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10046	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10046	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10047	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10047	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10048	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10048	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10049	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10049	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI
10050	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI	10050	TERENY OBLIĘTEGO USTALENIAMI

STAROWA GÓRA

14M



**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE**

Jan Michalak

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/265/2017
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 10 maja 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 poz. 778 ze zm.) Rada Miejska w Rzgowie stwierdza że, po wejściu w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon ul. Żwirowej, działki nr 448, 449 przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz następujące zasady ich finansowania.

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

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

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

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

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



Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rzgowie

Jan Michałak

UZASADNIENIE

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

Potrzebą przystąpienia do sporządzania niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon ul. Żwirowej (działki nr 448, 449), było wyznaczenie w obszarze tej wsi, na działkach nr 448 i 449 (będących własnością gminy Rzgów) terenu przeznaczonego pod usługi publiczne- usługi kultury, sportu i rekreacji, na których byłaby możliwość budowy boiska typu „Orlik”. Inwestycja ta, pod względem funkcji terenu jest zgodna z aktualnie obowiązującym dla tych działek planem miejscowym tj. planem zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Starowa Góra-wschód, przyjętego uchwałą Nr XVIII/138/2000 Rady Gminy Rzgów z dnia 26 czerwca 2000 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z 2000 r., Nr 107, poz. 588. Problematyczna jest natomiast, wyznaczona w obowiązującym planie droga dojazdowa, która uniemożliwia zagospodarowanie działki zgodnie z przeznaczeniem a która jest zbędna dla obsługi planowanej w tym terenie usługi.

Plan jest zgodny z ustaleniami aktualnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów, przyjętego uchwałą Nr XXXI/2291/2013 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 marca 2013 r. Na obszarze objętym przedmiotowym planem w studium działki o nr 448 i 449 położone są w obszarze „14M” o funkcji podstawowej mieszkaniowej i usługowej, na terenie osiedla mieszkaniowego w Starowej Górze Wschód.

W związku z powyższym Rada Miejska w Rzgowie, w dniu 12 maja 2016 r. podjęła uchwałę Nr XXII/146/2016 w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon ul. Żwirowej (działki nr 448, 449).

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

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

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz Rzgowa rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, podczas jej posiedzenia w dniu 10 listopada 2016 roku, wyraziła swoją opinię, w tym okresie projekt obydwu dokumentu został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Projekt planu wraz z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 grudnia 2016 r. do 17 stycznia 2017 r., w dniu 10 stycznia 2017 r. przeprowadzona została również dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Projekt planu i prognozy oddziaływania na środowisko został udostępniony drogą elektroniczną na życzenie. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami było można składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). We wskazanym terminie do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

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

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

- 1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu

zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki dachów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

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

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

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustalono, gdyż nie ma takiej potrzeby;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) przeprowadzenie dyskusji publicznej;

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

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu wyznaczono tereny usługowe, zaopatrzenie w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono poprzez ustalenia z zakresu wyposażenia w sieć wodociągową (poprzez istniejącą sieć oraz możliwość budowy zbiornika lub ujęcia indywidualnego, w przypadku niewydolności gminnej sieci wodociągowej).

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

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

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

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

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

2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących po ul. Centralnej w odległości ok. 0,5 km od terenów przeznaczonych pod zabudowę.

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

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej we wsi Starowa Góra.

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

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

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778) przyjętej Uchwałą Nr XXVII/190/2016, z dnia 28 września 2016 roku Rady Miejskiej w Rzgowie w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Rzgów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

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

Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu zmiany planu w zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej nie będzie wymagała ponoszenia kosztów ze strony gminy, ze względu na to, że będzie ona częścią większego przedsięwzięcia infrastrukturalnego.

Nakładów finansowych z budżetu będzie wymagała realizacja celu publicznego - budowa terenów sportowych - "orlika" - której koszty ustalone zostaną w wyniku przeprowadzonego przetargu na opracowanie projektu a potem realizacji inwestycji. W celu osiągnięcia spójności z zapisami ustawy o finansach publicznych, konieczne jest opracowanie wieloletniego programu inwestycyjnego, zabezpieczającego środki w budżecie na realizację przedmiotowych inwestycji.

Teren obszaru planu w całości jest własnością gminy. Obszar objęty ustaleniami MPZP posiada możliwość obsługi komunikacyjnej z istniejącej drogi gminnej oraz jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej (energię elektryczną i wodociąg). Projekt planu dopuszcza także zbieranie ścieków w szczelnych atestowanych zbiornikach na nieczystości ciekłe - gmina nie będzie musiała, w związku z uchwaleniem niniejszej zmiany planu ponosić

kosztów budowy kanalizacji (będzie ona w przyszłości elementem szerszego przedsięwzięcia infrastrukturalnego dla istniejącego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

Planowana inwestycja celu publicznego realizowana z budżetu gminy, będzie później dalej ten budżet obciążać, nie przynosząc wymiernych zysków finansowych.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska w Rzgowie podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Rzgowie


Jan Michałak