

**UCHWAŁA NR XLV/360/2017
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE**

z dnia 28 grudnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi
Gospodarz (cz. działek nr 143/1, 143/2, 144/3, 144/4)**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, zm. z 2017 r. poz. 2232) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, zm. z 2017 r. poz. 1566) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów uchwalonej uchwałą Nr XL/314/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2017 r., **uchwala, się co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Gospodarz (cz. działek nr 143/1, 143/2, 144/3, 144/4).

2. Uchwala dotyczy części obszaru gminy Rzgów, według granic naniesionych na rysunku planu oraz określonych w załączniku graficznym do uchwały Nr XXIII/155/2016 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Gospodarz (cz. działek nr 143/1, 143/2, 144/3, 144/4).

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 1,3 ha.

4. Dla obszaru określonego w ust. 2 wprowadza się ustalenia planu będące przedmiotem niniejszej uchwały.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, będący integralną częścią planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:
 - a) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 uchwały;
- 4) **planie** - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Gospodarz (cz. działek nr 143/1, 143/2, 144/3, 144/4);
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym**, podstawowym przeznaczeniu terenu lub podstawowym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym**, uzupełniającym przeznaczeniu terenu lub uzupełniającym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku;
- 8) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;

- 9) **szerokości frontu działki** - należy przez to rozumieć długość boku działki, mierzoną wzdłuż linii rozgraniczającej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z którymi działka ta bezpośrednio graniczy;
- 10) **terenie** - należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;
- 11) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Rzgowie dotyczącą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Gospodarz (cz. działek nr 143/1, 143/2, 144/3, 144/4), o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3. W obszarze objętym planem wyodrębnia się - zgodnie z rysunkiem planu - następujące tereny, dla których plan ustala przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania:

- 1) oznaczony symbolem **U(MN)** - teren przeznaczony pod budowę usługową z dopuszczeniem budowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) oznaczony symbolem **UP** - teren przeznaczony pod budowę usługowo-produkcyjną.

§ 4. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu**:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości mniejszej niż 3 m od tej granicy;
- 2) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych;
- 3) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów: czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego, purpurowego oraz koloru czarnego, przy czym zakaz ten nie dotyczy znaków firmowych.

§ 5. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) obowiązek przestrzegania na całym obszarze objętym planem, położonym w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 401 - Niecka Łódzka", wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń określonych dla tego obszaru w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji;
- 3) obowiązek zachowania istniejącego cieku i stawu;
- 4) nakaz zaopatrywania w wodę terenów i budynków z miejskiej sieci wodociągowej;
- 5) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeń ustaleń § 12 ust. 3 pkt 2 lit. b);
- 6) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 12 ust. 3 pkt. 2 lit. c - do gruntu i wód powierzchniowych;
- 7) nakaz usuwania odpadów - zgodnie z planem gospodarki odpadami - w ramach gminnego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 8) obowiązek, usuwania i utylizacji odpadów z grupy niebezpiecznych, wytwarzanych w ramach usług i produkcji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 9) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 10) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:
 - a) określonych w planie inwestycji celu publicznego, w tym infrastruktury technicznej,

b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko takich jak:

- instalacje do obróbki metali żelaznych: kuźnie, odlewnie, walcownie, ciągarne i instalacje do nakładania powłok metalicznych,
- instalacje do powierzchniowej obróbki metali lub tworzyw sztucznych z zastosowaniem procesów chemicznych lub elektrolitycznych;

11) zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;

12) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz wystąpienia poważnych awarii;

13) nakaz zapewnienia ochrony akustycznej dla terenu U(MN) - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 6. 1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się nakaz zapewnienia **ilości miejsc do parkowania** zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów i nieruchomości, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla nowych inwestycji obowiązuje zapewnienie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsc postojowych na 1 dom lub 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zakładów produkcyjnych i usługowo-produkcyjnych - minimum 1 miejsca postojowego na 2 stanowiska pracy;
- 3) dla pozostałych usług - minimum 25 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej.

3. Do powierzchni użytkowej obiektów, o której mowa w ust. 2 pkt 2, nie wlicza się powierzchni użytkowej garaży.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) nakaz zachowania minimalnych wielkości działek zgodnych z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalne wielkości wydzielanych działek, określone w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek pod dojścia i dojazdy, na potrzeby infrastruktury technicznej oraz dla regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) nakaz zachowania dla nowej działki szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m;
- 4) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 80 stopni do 100 stopni.

2. W granicach terenów objętych planem nie określa się obszarów przeznaczonych do scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

§ 8. Dla obszaru objętego planem **nie ustala się**:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 9. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem U(MN) obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe - pod zabudowę usługową;

2) przeznaczenie uzupełniające - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. W granicach terenu **1.U(MN)** dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i magazynowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy.

3. Dla terenu **1.U(MN)** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) obowiązek zachowania powierzchni zabudowy nie większej niż 40%;

2) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,5$;

3) obowiązek zapewnienia dla terenu **1.U(MN)** - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 40%.

4. Dla terenu **1.U(MN)** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) nakaz lokalizowania zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;

2) wysokość budynków:

a) usługowych, mieszkaniowo-usługowych i mieszkaniowych jednorodzinnych - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m,

b) gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży - nie większa niż jedna kondygnacja oraz nie większa niż 5 m;

3) nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;

4) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;

5) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu, grafitu i szarości.

5. W granicach terenu **1.U(MN)** dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej.

6. Dla terenu **1.U(MN)** ustala się obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 600 m².

§ 10.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **UP** obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę usługowo-produkcyjną.

2. Dla terenu **1.UP** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) obowiązek zachowania powierzchni zabudowy nie większej niż 50%;

2) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,7$;

3) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 15%.

3. Dla terenu **1.UP** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m;

2) nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;

3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż

20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;

4) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu, grafitu i szarości.

4. Dla terenu **1.UP** ustala się obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 1 000 m².

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Powiązania układu komunikacyjnego obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym zapewnia droga krajowa nr 71.

2. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów i działek odbywać się będzie z drogi krajowej 71 poprzez działkę 143/3 oraz północne części działek nr 144/3 i 144/4.

§ 12. 1. Obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem w zakresie uzbrojenia i wyposażenia technicznego zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci systemów infrastruktury technicznej.

2. W obszarze objętym planem dopuszcza się budowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W obszarze objętym planem ustala się:

1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) zaopatrzenie w wodę z układu gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o ujęcie wody w Gospodarzu,
- b) rozbudowę sieci wodociągowej, w tym budowę nowych wodociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) obowiązek - przy rozbudowie i przebudowie sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;

2) w zakresie **odprowadzania ścieków**:

- a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie: przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych,
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem ich zagospodarowania w granicach własnej nieruchomości,
- d) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym z terenów niewyposażonych w tę kanalizację dopuszcza się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych do rowów odwadniających, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:

- a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) rozbudowę sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, węglem, koksem, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
- b) budowę, przebudowę i rozbudowę lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem ustaleń § 5 pkt.9;

5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:

- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki ze stacji 110/15 kV GSZ „KALINKO”, za pomocą kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się zaopatrzenie w zakresie elektroenergetyki z odnawialnych źródeł energii,
 - b) budowę sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych, przy czym dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - c) budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV jako wewnętrznych wolnostojących lub wbudowanych w obiekty kubaturowe, przy czym dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy istniejących słupowych stacji transformatorowych;
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami**:
- a) gromadzenie, odprowadzenie i zagospodarowanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;
- 7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) rozbudowę sieci teletechnicznych w formie linii kablowych lub bezprzewodowych,
 - b) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

§ 13. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości - 30%.

§ 14. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów zatwierdzonego uchwałą Nr XI/95/2003 Rady Gminy Rzgów z dnia 22 lipca 2003 r.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rzgowie

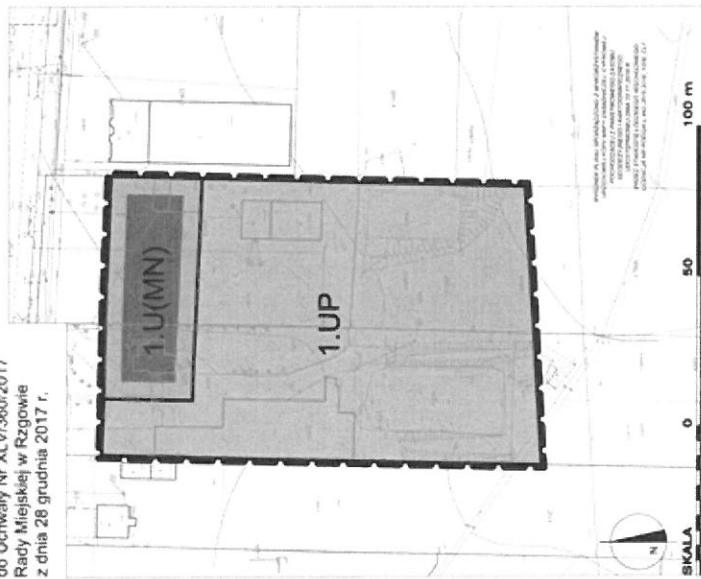
Jan Michałak
Jan Michałak

SPRAWDZONO POD WZGLĘDEM
FORMALNO - PRAWNYM

Ld-M-1075 / RADA PRAWNY
Lilla Perka
mgr Lilla Perka

**PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 DLA CZĘŚCI WSI GOSPODARZ (CZ. DZIAŁEK NR 143/1, 143/2, 144/3, 144/4) SKALA 1:1000**

Załącznik nr 1
 do Uchwały Nr XLV/360/2017
 Rady Miejskiej w Rzgowie
 z dnia 28 grudnia 2017 r.



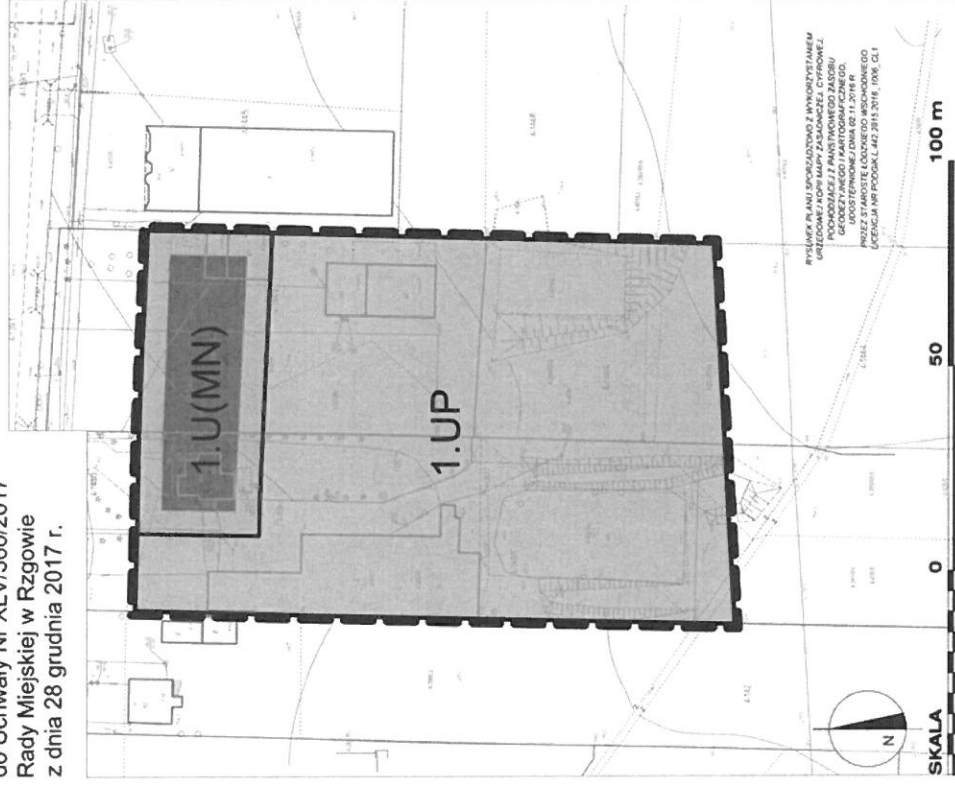
GARO - PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA - MOK INZ. ARCH. ANNA WOZNICKA
 ul. Trałkowska 41 lok. 2, 81-117 RZGÓW tel. 42-5519376, fax: 60993388, e-mail: huroga@ig.pwrz.com

PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI GOSPODARZ (CZ. DZIAŁEK NR 143/1, 143/2, 144/3, 144/4)

Etap IV	PRÓBNOZNA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO	SKALA	1:1.000
Autorzy opracowania	główny projektant mgr inż. Anna Woznica - uprawniona do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1823 z późn. zm.) udział w opracowaniu: mgr Anna Lisiecka		
Miejsce, data	Łódź, grudzień 2017 r.		
			PKS nr 1





PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ; DLA CZĘŚCI WSI GOSPODARZ (CZ. DZIAŁEK I

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XLV/360/2017
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 28 grudnia 2017 r.

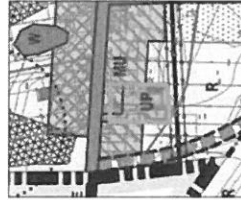


ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 143/1, 143/2, 144/3, 144/4) SKALA 1:1000














OZNACZENIA NA RYSUNKU:

-  Granica planu
-  Linie rozgraniczające
-  Teren przeznaczony pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  Teren przeznaczony pod zabudowę usługowo-produkcyjną

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



OZNACZENIA:

-  GRANICA DZIAŁKI
-  GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
-  GRANICE SELEKTYWNE
-  TERENY CIĘKÓW I ROWÓW
-  TERENY CIĘKÓW I ROWÓW Z DOPUSZCZENIEM
-  TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ USŁUGOWO-PRODUKCYJNĄ
-  TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ USŁUGOWO-PRODUKCYJNĄ
-  TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ USŁUGOWO-PRODUKCYJNĄ
-  TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ USŁUGOWO-PRODUKCYJNĄ
-  TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ USŁUGOWO-PRODUKCYJNĄ
-  TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ USŁUGOWO-PRODUKCYJNĄ
-  TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ USŁUGOWO-PRODUKCYJNĄ
-  TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ USŁUGOWO-PRODUKCYJNĄ

GARD - PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA - MGR INŻ. ARCH. ANNA WOŹNICKA
ul. Traktorowa 43 lok. 2, 91-117 Łódź, tel. 42-6559368, kom. 509959368, e-mail: biurogard@gmail.com

**PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI WSI GOSPODARZ (CZ. DZIAŁEK NR 143/1, 143/2, 144/3, 144/4)**

Etap IV:	PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO	skala 1 : 1 000
Autorzy opracowania:	główny projektant: mgr inż. arch. Anna Woźnicka - uprawniona do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.); udział w opracowaniu: mgr Artur Lewczuk	
Miejsce, data:	Łódź, grudzień 2017 r.	rys. nr 1



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE
Jan Michalak
Jan Michalak

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLV/360/2017

Rady Miejskiej w Rzgowie

z dnia 28 grudnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, z późn. zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), zadania własne gminy.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220, z późn. zm.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

- planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
- planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
- finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy,

natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;

2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 3280, z późn. zm.) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1579, z późn. zm.).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Rzgowie.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE

Jan Michalak

Uzasadnienie

1. Podstawa prawna

Prace dotyczące zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Gospodarz (cz. działek nr 143/1, 143/2, 144/3, 144/4), prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 1 czerwca 2016 r. uchwały Nr XXIII/155/2016 Rady Miejskiej w Rzgowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Gospodarz (cz. działek nr 143/1, 143/2, 144/3, 144/4).

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów uchwalonego uchwałą Nr XXXI/291/2013 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 marca 2013 r.

W trakcie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiła zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, uchwalona uchwałą Nr XL/314/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2017 r. w związku z czym ustalenia miejscowego planu zostały dostosowane w taki sposób aby być zgodnymi z obecnym Studium.

2. Przebieg prac planistycznych

W dniach od 15 września do 25 października 2016 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Rzgowie wywieszono było obwieszczenie Burmistrza Rzgowa o przystąpieniu do sporządzania ww. miejscowego planu, określające formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Ponadto dnia 19 września 2016 r. ukazało się ogłoszenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej i dnia 15 września 2016 r. w prasie lokalnej informujące o przystąpieniu do sporządzania ww. miejscowego planu.

W odpowiedzi na obwieszczenie i ogłoszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania cytowanego planu wraz z prośbą o wnioski do planu wystąpiono na piśmie do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu w dniu 20 czerwca 2016 r.

W dniu 19 grudnia 2017 r. Burmistrz Rzgowa wydał oświadczenie, że w związku z ukazaniem się ogłoszenia/obwieszczenia o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dotyczącej w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek ani uwaga do prognozy oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz Rzgowa w dniu 20 września 2016 r. wystąpił pismem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi i do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Burmistrz Rzgowa zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził projekt planu miejscowego rozpatrując wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 1 tejże ustawy, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

W dniu 22 grudnia 2016 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej, zawierającą kilka uwag, które zostały uwzględnione w projekcie planu.

W dniu 3 lutego 2017 r. projekt planu miejscowego udostępniono, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i lit. b

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organom administracji rządowej i samorządowej oraz innym jednostkom organizacyjnym celem odpowiednio uzyskania opinii oraz jego uzgodnienia.

Burmistrz Rzgowa zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadził stosowne zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 ust. 1 i art. 46 pkt. 1 oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2017 r. poz. 1405, z późn. zm.) w dniach od 11 lipca do 8 sierpnia 2017 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 18 lipca 2017 r.

W ustawowym terminie, t.j. do dnia 22 sierpnia 2017 r. nie wniesiono żadnych uwag.

W dniu 19 września 2017 r. Burmistrz Rzgowa wydał oświadczenie w sprawie braku wniosków i uwag do ww. planu oraz w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 ust. 1 i art. 46 pkt 1 oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, z późn. zm.) w dniach od 17 października do 17 listopada 2017 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 7 listopada 2017 r.

W ustawowym terminie, tj. do dnia 29 listopada 2017 r. nie wniesiono żadnej uwagi do projektu planu.

W dniu 6 grudnia 2017 r. Burmistrz Rzgowa wydał oświadczenie w sprawie braku wniosków i uwag do ww. planu oraz w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Burmistrz Rzgowa zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miejskiej projekt uchwały wraz z załącznikami w celu uchwalenia.

Na sesji XLV w dniu 28 grudnia 2017 r. Rada Miejska podjęła decyzję o uchwaleniu planu uchwałą Nr XLV/360/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Gospodarz (cz. działek nr 143/1, 143/2, 144/3, 144/4)

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Rzgowie stwierdziła zgodność przyjętych w planie rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów uchwalonego uchwałą XL/314/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2017 r.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Gospodarz (cz. działek nr 143/1, 143/2, 144/3, 144/4), z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzyło podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.

3. Uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Gospodarz (cz. działek nr 143/1, 143/2, 144/3, 144/4), sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Gospodarz (cz. działek nr 143/1, 143/2, 144/3, 144/4).

Niniejsza zmiana miejscowego planu powstała w celu określenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na rozwój zabudowy mieszkaniowej i produkcyjno-usługowej.

W obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów uchwalonego uchwałą Nr XL/314/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2017 r., tereny objęte planem miejscowym zakwalifikowane zostały do terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym

i usługowym oraz terenów przemysłowych, produkcyjnych i usługowych. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełnione zostały wymogi art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w § 9-10 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Natomiast w § 9-10 przedmiotowego projektu znajdują się wskaźniki zagospodarowania terenów przeznaczonych do zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej oraz produkcyjno-usługowej. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami.

Projekt planu miejscowego nie obejmuje gruntów leśnych oraz chronionych gruntów rolnych, w związku z czym nie wymagał ustalenia zasad ich ochrony. W ramach sporządzania planu miejscowego nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki, w tym krajobrazy kulturowe, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego w § 5 i § 12 ust. 3 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia.

f) walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 3 i § 9-11 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustalono w wysokości 30%.

g) prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prawnych i fizycznych. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dot. budowy sieci wodociągowej zgodnie z zasadami określonymi § 12 i dot. rozbudowy układu komunikacyjnego zgodnie z zasadami określonymi w § 11 oraz w przepisach odrębnych, które to ustalenia znajdują się w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

i) potrzeby interesu publicznego

Projekt planu nie zawiera ustalenia dotyczące kształtowania terenów o charakterze publicznym. Ponadto, w projekcie planu miejscowego w §11 i § 12 ustala się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w § 11 i § 12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Rzgowa na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Dnia 15.09.2016 r. Burmistrz Rzgowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie oraz zamieścił obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W odpowiedzi na ww. ogłoszenie i obwieszczenie, w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek do projektu planu.

Ponadto, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 11 lipca 2017 r. do 08 sierpnia 2017 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu dnia 4 lipca 2017 r.

W trakcie wyłożenia w dniu 18 lipca 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie, nie została wniesiona żadna uwaga do projektu planu.

Następnie, projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17 października 2017 r. do 8 sierpnia 2017 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu dnia 10 października 2017 r.

W trakcie ponownego wyłożenia w dniu 7 listopada 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie nie została wniesiona żadna uwaga do projektu planu.

l) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 12 ust. 3 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

m) zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu zachowano równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi. Projekt planu miejscowego obejmuje głównie tereny zabudowy produkcyjno-usługowej. Ustalone w planie przeznaczenia terenów i sposoby zagospodarowania uwzględniają ten fakt.

W ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na obwieszczenie Burmistrza Rzgowa o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych i prawnych w terminie składania wniosków.

n) wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Obszar objęty planem miejscowym stanowi fragment wsi Gospodarz, położonej w zachodniej części gminy Rzgów. Tereny zagospodarowane obiektami zabudowy mieszkaniowej, przemysłowej, usługowej. Plan dopuszcza rozbudowę istniejących obiektów i lokalizację nowych, ustalając jednocześnie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowanie ład przestrzennego w tej części gminy Rzgów.

Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa, w tym stanowiąca rozbudowę istniejących obiektów,

przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

3)Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Burmistrz Rzgowa dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza ta stanowi załącznik do uchwały Nr XXVII/190/2016 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 września 2016 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w Gminie Rzgów przyjętej. Uznano wówczas częściową nieaktualność wówczas obowiązującego studium. Do jego zmiany przystąpiono już poprzez uchwałę Nr XLV/413/2014 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 kwietnia 2014 r. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów uchwalono dnia 30 sierpnia 2017 roku uchwałą Nr XL/314/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie.

W Analizie stwierdzono jednak, "że obowiązujące na obszarze miast i gminy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są w dużej mierze aktualne". Jednak złożony został w gminie wniosek o zmianę przeznaczenia części wsi Gospodarz w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów przyjętego uchwałą Nr XI/95/2003 Rady Gminy Rzgów z dnia 22 lipca 2003 r., na zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków Gminy Rzgów. W Analizie ujęto, że „gmina konsekwentnie realizuje zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zarówno na obszarach priorytetowych jak i tych, wynikających z wniosków mieszkańców czy inwestorów.” Przystąpiono więc do sporządzenia niniejszej zmiany planu. W związku z powyższymi uznać należy, że plan jest zgodny z wynikami analizy.

4)Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W związku z uchwaleniem planu gmina ma możliwość naliczenia opłaty planistycznej i adiacenckiej. Ponadto wzrośnie podatek od nieruchomości. W związku z powyższym uchwalenie planu będzie miało dodatni wpływ na finanse gminne.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Rzgowie


Jan Michałak