

**UCHWAŁA NR XXXVIII/289/2017
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE**

z dnia 28 czerwca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta
Rzgowa rejon ulic: Letniskowa – Tuszyńska – Stadionowa – Kusocińskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948; z 2017 r. poz. 730, poz. 935) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2017 r. poz. 1073) stwierdzając, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów **uchwala się, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ulic: Letniskowa – Tuszyńska – Stadionowa – Kusocińskiego, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

§ 2. 1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr XXIV/171/2016 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ulic: Letniskowa – Tuszyńska – Stadionowa – Kusocińskiego.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) symbole przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 1U;
- 2) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KD-L.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominować na danym terenie;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od terenu drogi lub granicy obszaru objętego zmianą planu miejscowego, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni;
- 5) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokojeniu popytu na usługi materialne takie jak handel i naprawy, restauracje i lokale gastronomiczne, łączność, usługi osobiste, usługi niematerialne takie jak edukacja, ochrona zdrowia i opieka społeczna, działalność związana z rekreacją, kulturą i sportem, administracja publiczna, działalność organizacji członkowskich oraz pośrednictwo finansowe i ubezpieczenia, informatyka, powierzchnie biurowe oraz zaplecza towarzyszące tym usługom oraz inne działalności, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 6) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy oraz wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Nakazuje się realizację nie więcej niż jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej.
3. Dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku gospodarczego na jednej działce budowlanej.
4. Dopuszcza się realizację miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą tereny drogi IKD-L od terenów 1U a linią zabudowy.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

2. Oddziaływanie prowadzonej działalności na tereny sąsiednie nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych.

3. Dla terenu 1U ustala się, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, klasyfikację ochrony akustycznej, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka.

5. Nakaz realizacji miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenie każdej działki budowlanej.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 8. 1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy uwzględnić zasady i warunki określone w ust. 2, 3, 4.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości dla terenu 1U na poziomie 1150 m².

3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości dla terenu 1U na poziomie 14 m.

4. Ustala się kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70^o do 110^o.

Rozdział 5.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 9. 1. Na rysunku planu wskazuje się gazociąg średniego ciśnienia DN160 w sąsiedztwie, którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz przy wykonywaniu robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ze względu na położenie terenu w granicach obszarów zmeliorowanych:

- 1) zakazuje się prowadzenia działalności naruszającej prawidłowe działanie lub prowadzącej do zniszczenia urządzeń melioracyjnych;
- 2) nakazuje się przebudowę urządzeń melioracyjnych, kolidujących z planowanym zainwestowaniem i zagospodarowaniem terenu, w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie istniejącego systemu drenarskiego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Ustalenia szczególne dla poszczególnych terenów

§ 10. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – dojścia i dojazdy, zieleni i obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) możliwość realizacji budynku gospodarczego (garażowego lub gospodarczo-garażowego) o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej, o wysokości 6 m ponad grunt rodzimy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5^o,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,05 do 0,8,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m oraz maksymalnie 2 kondygnacje,
 - g) kąty głównych połaci dachowych – do 45^o; możliwość zachowania dotychczasowych kątów nachylenia połaci dachu, w przypadku remontu, nadbudowy, przebudowy istniejącego budynku,
 - h) zakaz wykonania dachów budynków z materiałów pokrytych powłokami malarskimi w kolorach niebieskim i zielonym,
 - i) nakaz wykonania dachów wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej z tego samego materiału w tej samej kolorystyce;
- 6) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1150 m²;

- 7) dopuszczenie podziału na działki niespełniające parametru określonego w pkt 6 wyłącznie w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub pod drogę;
- 8) podstawową obsługę komunikacyjną za pomocą terenu 1KD-L lub za pomocą istniejącej ulicy graniczącej z obszarem objętym zmianą planu miejscowego.

Rozdział 7.

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 11. 1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenu oznaczonego symbolem 1KD-L.

2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 1U za pomocą istniejącej ulicy graniczącej z obszarem objętym zmianą planu miejscowego.

3. Ustala się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KD-L o szerokości 1,5 metra będący poszerzeniem pasa drogowego istniejącej drogi publicznej.

4. Dla terenu 1KD-L dopuszcza się lokalizację zieleni i obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych, jako przeznaczenie uzupełniające.

5. Dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 5 metrów.

6. Ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach –3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, a dla obiektów mniejszych niż 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

7. Minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych lub odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się kształtowania terenu działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed zalewaniem powierzchniowym wodami opadowymi lub roztopowymi.

5. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

6. Ustala się zaopatrzenia w gaz z sieci gazu przewodowego.

7. Nakaz likwidacji gazociągu średniego ciśnienia DN 160 na terenie 1U i 1KD-L.

8. Dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, dopuszcza się korzystanie z indywidualnego źródła ciepła.

10. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

11. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW oraz urządzeń kogeneracji.

12. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 11, które wykorzystują energię wiatru.

13. W zakresie usuwania nieczystości stałych ustala się obowiązek selekcji i gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu

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

- 1) 30% dla terenu 1U;
- 2) 1% dla terenu 1KD-L.

Rozdział 10.

Ustalenia końcowe

§ 14. W granicach obszaru objętego planem miejscowym tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa, rejon ulic: Letniskowa – Tuszyńska – Stadionowa – Kusocińskiego przyjętego uchwałą nr XXV/221/2012 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 19 września 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa, rejon ulic: Letniskowa – Tuszyńska – Stadionowa – Kusocińskiego.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

§ 16. 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

14-M-1075 | RADCA PRAWNY
Lilla Perka
mgr Lilla Perka

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVIII/289/2017
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 28 czerwca 2017 r.

rysunek planu w skali 1:1000



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZE: DLA CZĘŚCI MIASTA RZGOWA

REJON ULIC: LETNISKOWA - TUSZYŃSKA - STADIONOWA - KUSOCIŃSKIEGO

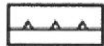
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

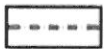


TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

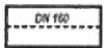


TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ

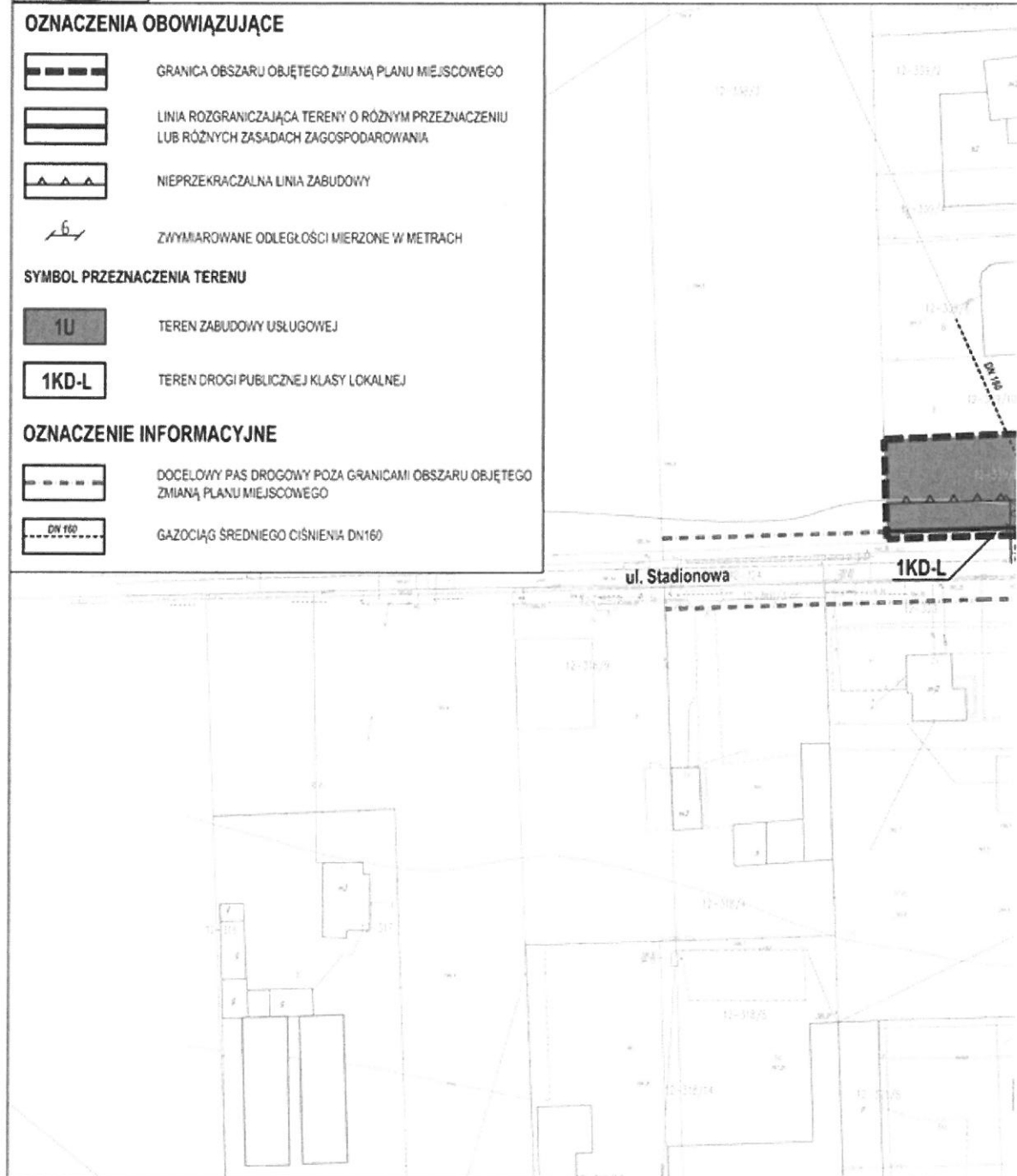
OZNACZENIE INFORMACYJNE



DOCELOWY PAS DROGOWY POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO
ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO

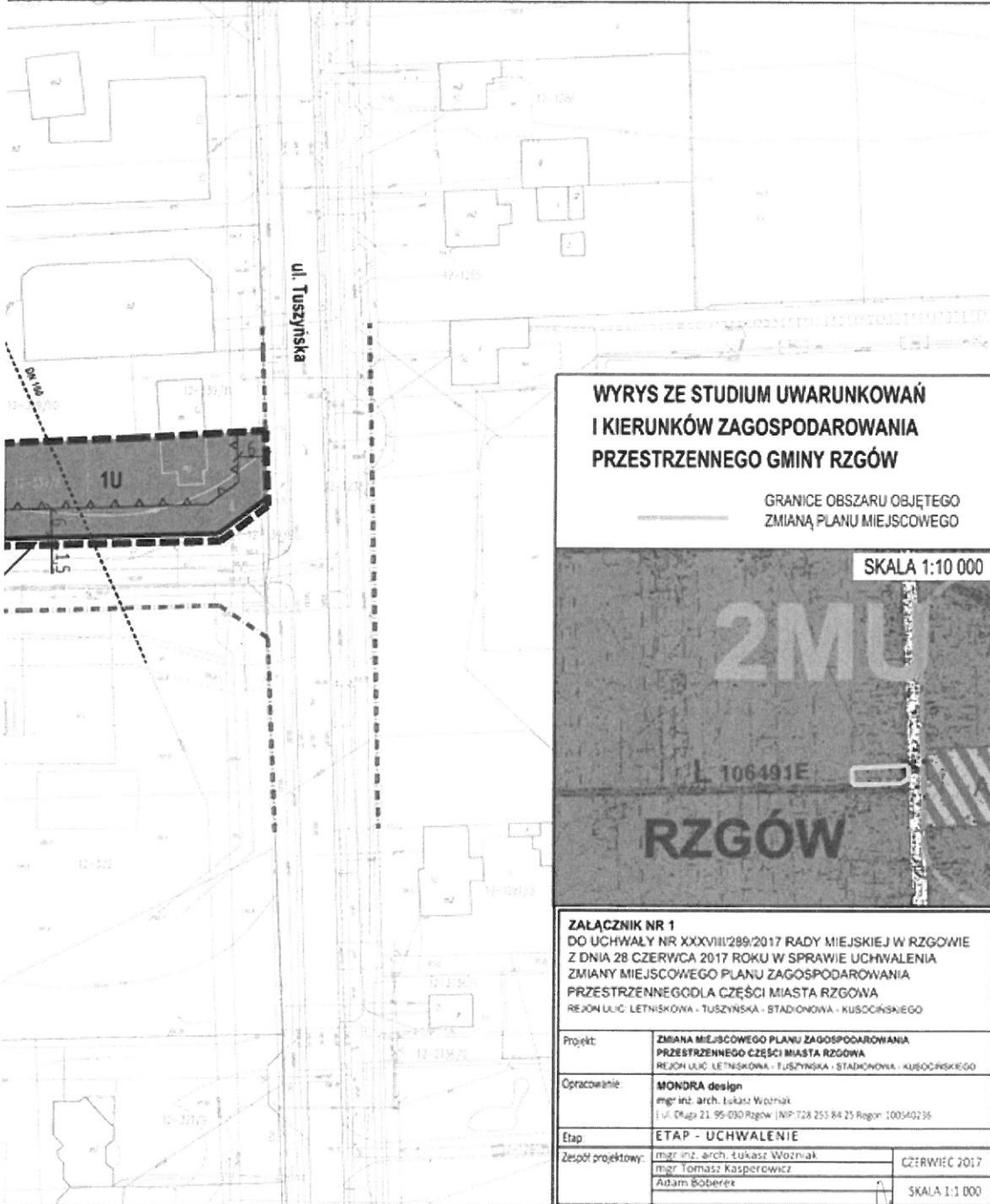
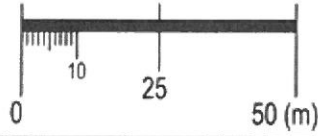


GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DN160



RZESTRZENNEGO

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZGÓW

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO
ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO

SKALA 1:10 000



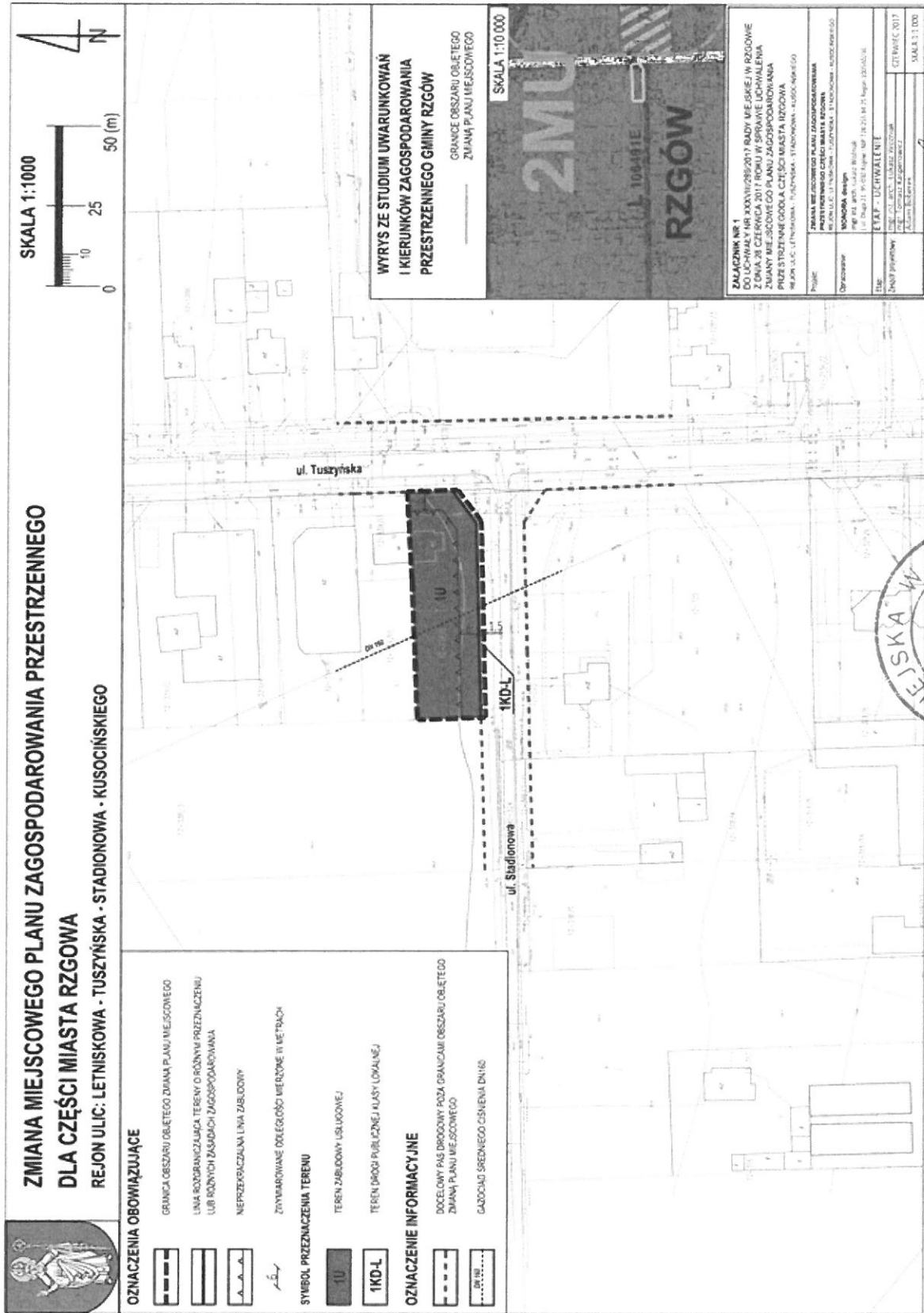
ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVIII/289/2017 RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE
Z DNIA 28 CZERWCA 2017 ROKU W SPRAWIE UCHWALENIA
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA RZGÓWA
REJON ULIC LETNISKÓWA - TUSZYŃSKA - STADIONOWA - KUSOCIŃSKIEGO

Projekt:	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA RZGÓWA REJON ULIC LETNISKÓWA - TUSZYŃSKA - STADIONOWA - KUSOCIŃSKIEGO	
Opracowanie:	MONDRA design mgr inż. arch. Łukasz Woźniak ul. Długa 21, 95-030 Rzgów NIP: 728 255 84 25 Regon: 100340236	
Étap:	ÉTAP - UCHWALENIE	
Zespół projektowy:	mgr inż. arch. Łukasz Woźniak mgr Tomasz Kasperowicz Adam Boberek	CZERWIEC 2017 SKALA 1:1 000



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE

Jan Michałak



**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W RZGÓWIE**

Jan Michałek

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/289/2017
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 28 czerwca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu Rada Miejska w Rzgowie nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 r. poz. 1073).



Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rzgowie

Jan Michalak

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 (tj. Dz. U. 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Rzgowie stwierdza, iż zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ulic: Letniskowa – Tuszyńska – Stadionowa – Kusocińskiego, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu gminy oraz z pozyskanych funduszy i środków zewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi.



Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rzgowie

Jan Michalak

Uzasadnienie

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca oraz art. 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Nr XXIV/171/2016 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ulic: Letniskowa – Tuszyńska – Stadionowa – Kusocińskiego, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez wyznaczenie granic terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustaleniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe,

Na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny. Dopuszcza się jego zachowanie z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków. Docelowo obszar działki powinien zostać zagospodarowany pod funkcję usługową w nawiązaniu do budynków w sąsiedztwie.

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

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, prowadzenia działalności wytwórczej, powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko oraz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Określono klasyfikację ochrony akustycznej, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz lasy.

Projekt planu miejscowego wymagał przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wymagał zaopiniowania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.) lub wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

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

Projekt planu miejscowego wyznacza tereny zabudowy usługowej. Przez obszar objęty planem przechodzi gazociąg średniego ciśnienia DN160. W sąsiedztwie gazociągu występują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz przy wykonywaniu robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi. W planie miejscowym określono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy związany z istniejącym gazociągiem. Wymagania

ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia będą realizowane szczegółowo na etapie projektowania, budowy i eksploatacji projektowanych obiektów.

W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych ustalono obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

f) walory ekonomiczne przestrzeni,

Projekt planu miejscowego zakłada lokalizację zabudowy usługowej. Teren posiada dostęp do dróg publicznych – drogi gminnej (ul. Stadionowa) oraz drogi powiatowej (ul. Tuszyńska), w związku z tym posiada atrakcyjne położenie do lokalizacji usługowej działalności gospodarczej.

g) prawo własności,

Na obszarze objętym zmianą planu, obowiązuje plan miejscowy, który przeznaczają działkę pod zabudowę usługową. Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja poszerzenia ulicy Stadionowej będzie wymagała wykupu części działki przeznaczonej pod poszerzenie drogi gminnej.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami. Projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

i) potrzeby interesu publicznego,

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego dla działki 339/8 wynika ze złożonego przez właściciela działki wniosku o wprowadzenie zmian w obowiązującym planie miejscowym. Wprowadzane zmiany mają za zadanie umożliwienie lepszego wykorzystania nieruchomości.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie występuje infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna oraz telekomunikacyjna.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały Nr XXIV/171/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ulic: Letniskowa – Tuszyńska – Stadionowa – Kusocińskiego ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 21 października 2016 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 marca 2017 r. do 30 marca 2017 r. Dnia 27 marca 2017 r. w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 21 kwietnia 2017 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu planu miejscowego.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczano w prasie miejscowej („Dziennik Łódzki”), na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków do projektu planu jest możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres budownictwo@rzgow.pl.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej („Dziennik Łódzki”), na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz

ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z ogłoszeniem, każdy może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy, która jest wyłożona do wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Rzgowie, w godzinach pracy urzędu.

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

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu występuje infrastruktura wodociągowa.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie zmiany planu miejscowego dla działki 339/8 wynika ze złożonego przez właściciela działki wniosku o wprowadzenie zmian w obowiązującym planie miejscowym. Wprowadzane zmiany mają za zadanie umożliwienie lepszego wykorzystania nieruchomości pod funkcje usługową. Projektowane zmiany nie spowodują konieczności budowy nowych odcinków sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Projektowane poszerzenie drogi gminnej wynika z obowiązującego planu miejscowego.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały Nr XXIV/171/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ulic: Letniskowa – Tuszyńska – Stadionowa – Kusocińskiego ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 21 października 2016 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 marca 2017 r. do 30 marca 2017 r. Dnia 27 marca 2017 r. w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 21 kwietnia 2017 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu planu miejscowego.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczano w prasie miejscowej („Dziennik Łódzki”), na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków do projektu planu jest możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres budownictwo@rzgow.pl.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia projektu planu, w której przyjęto 10-letni okres analizy od uchwalenia planu. W analizie określono szacowane nakłady związane z realizacją ustaleń planu, szacowane wpływy do budżetu gminy oraz prognozowane możliwości budżetu. Projekt planu miejscowego został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przesłany do zaopiniowania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Działka nr ew. 339/8 położona jest w granicach jednostki osadniczej miasta Rzgów, przy drogach publicznych - ul. Stadionowa i Tuszyńska, na której częściowo zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa. Ustalenia planu przewidują jej zachowanie oraz lokalizację nowej zabudowy usługowej. Ustalenia planu wymagają jedynie poszerzenia istniejącej drogi gminnej o 1,5 m do parametrów określonych w przepisach odrębnych. Projektowana szerokość drogi publicznej umożliwi budowę chodników oraz przede wszystkim ścieżek rowerowych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

5. 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

We wrześniu 2016 r. na zlecenie Burmistrza, Pracownia Planowania Przestrzennego Teresa Brzozowska ul. Przybyszewskiego 176/178, 93-120 Łódź, w związku z art. 32 ust. 1 wykonała opracowanie „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Rzgów”, w którym dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceniono postępy w opracowaniu planów miejscowych i odniesiono się do konieczności opracowania wieloletnich programów ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Ww. ocena została przyjęta uchwałą Nr XXVII/190/2016 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 września 2016 r. Wyniki analizy wskazują, że *„Obowiązujące na obszarze miasta i gminy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są w dużej mierze aktualne. Gmina konsekwentnie realizuje zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zarówno na obszarach priorytetowych jak i tych, wynikających z wniosków mieszkańców czy inwestorów. Gmina powinna w dalszym ciągu realizować tą politykę sporządzając miejscowe plany dla obszarów, które ich nie posiadają oraz przeprowadzając dalsze zmiany obecnie obowiązujących planów miejscowych. Powinny to być głównie zmiany funkcji terenów już przeznaczonych pod zabudowę. Preferowana zmiana funkcji mieszkalnej na funkcje usługowo-produkcyjne.”* W związku z powyższym należy stwierdzić, że opracowanie zmiany planu miejscowego dla działki nr ew. 339/8 jest zgodne z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1, ponieważ obszar zostanie przeznaczony pod zabudowę usługową, a prowadzona procedura planistyczna wynika z wniosku złożonego przez osoby zainteresowane.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu przewidują poszerzenie istniejącej ul. Stadionowej (droga gminna), co stanowi zadanie własne gminy. Ustalenia planu nie będą wymagały budowy nowego wodociągu lub sieci kanalizacji. W przypadku zagospodarowania tego terenu gmina może liczyć na wpływy z podatku od nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. W celu osiągnięcia spójności z zapisami ustawy o finansach publicznych, koniecznym jest zabezpieczającego środków w budżecie na realizację przewidywanej inwestycji.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Rzgowie


Jan Michalak