

Obecnie trwają prace nad zmianami części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, zgodnie z następującymi uchwałami:

- Uchwała nr XXXVIII/346/2013 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 25 września 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon ul. Górnej.
- Uchwała nr XXIII/143/2016 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 12 maja 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowa Góra rejon ul. Żwirowej (działki 448 i 449),
- Uchwała nr XXIII/155/2016 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 1 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Gospodarz (cz. działek 143/1, 143/2, 144/2, 144/4),
- Uchwała nr XXIII/154/2016 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 1 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa rejon ul. Ustronna - Górna - Kopernika - Łódzka,
- Uchwała nr XXIV/171/2016 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 29 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Miasta Rzgowa rejon ul. Literackiej-Tuszyńskiej-Stadionowej-Kusocińskiego.

I.17.3. STRATEGIA ROZWOJU GMINY RZGÓW NA LATA 2013 - 2020

Strategia Rozwoju Gminy Rzgów została przyjęta Uchwałą Nr XLI/378/2013 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 18 grudnia 2013 r. Dokument wyznacza on misję rozwoju gminy pojmowaną jako deklarację intencji władz gminy, co do kierunków przyszłego rozwoju Rzgowa, a także cele strategiczne, cele operacyjne i zadania realizacyjne.

Zdefiniowane problemy:

- Demograficzne – emigracja ludności w wieku produkcyjnym; konflikt pomiędzy nowymi mieszkańcami, a dotychczasowymi mieszkańcami uprawiającymi ziemię i prowadzącymi hodowlę zwierząt;
- Warunki życia mieszkańców – niedostateczna ilość terenów do wypoczynku i rekreacji, niewystarczające warunki mieszkaniowe, konieczność rozpoczęcia prac w zakresie budownictwa socjalnego; konieczność rozbudowy sieci gazowej, szczególnie na terenach wiejskich;
- Rynku pracy – deficyt miejsc pracy dla osób w wieku 50+ oraz dla osób z wyższym wykształceniem; mała aktywność w sferze przekwalifikowania zawodowego;
- Z zakresu kultury i sportu – niedostatecznie rozwinięta baza kulturalna, znaczne ograniczenie lokalowe Gminnego Ośrodka Kultury w Rzgowie;
- Ekonomiczne – niedostatecznie rozwinięta sieć infrastruktury kanalizacyjnej i gazowej; konieczność budowy i remontu sieci i obiektów linii elektroenergetycznych średniego napięcia; koszty wyposażenia nowych terenów pod zabudowę jest niewspółmierne z dochodami do budżetu gminy;
- Przyrodnicze i ekologiczne – niezadawalający stan czystości rzeki Ner;
- Środowiska kulturowego – zły stan techniczny niektórych obiektów ujętych zarówno w Gminnej Ewidencji Zabytków jak i Wojewódzkim Rejestrze Zabytków.

Główne kierunki rozwoju:

- Stabilny rozwój gospodarczy Gminy Rzgów;
- Lepsze warunki życia mieszkańców.

Wskazano cele strategiczne:

- Infrastruktura techniczna – modernizacja i rozbudowa kanalizacji sanitarnej, stacji uzdatniania wody, stworzenie możliwości rozwoju OZE na terenie gminy;
- Utworzenie nowych oraz rozbudowę istniejących stref aktywności gospodarczej;
- Rozwój i modernizacja infrastruktury społecznej, kulturalnej i oświatowej;
- Rozwój społeczeństwa informacyjnego;
- Rozwój rolnictwa poprzez zastosowanie nowoczesnych form hodowli i upraw w gminie.

Cele główne:

Cel I. Stabilny rozwój gospodarczy Gminy Rzgów, w efekcie lepsza sytuacja budżetu gminy poprzez współpracę i budowanie powiązań społeczno – gospodarczych w ramach obszarów funkcjonalnych;

Cel II. Lepsze warunki życia mieszkańców Gminy Rzgów, szczególnie osób o niskich dochodach, poprzez wzmocnianie i wykorzystywanie endogenicznych potencjałów gminy oraz współpracy w wymiarze lokalnym i regionalnym.

I.18. ANALIZA UWARUNKOWAŃ WYNIKAJĄCYCH Z DOKUMENTÓW WYŻSZEGO RZĘDU (NA POZIOMIE REGIONALNYM I KRAJOWYM)

I.18.1. POLITYKA PRZESTRZENNA PAŃSTWA

Polityka przestrzenna państwa, identyfikacja najistotniejszych makroekonomicznych i strukturalnych uwarunkowań polityki rozwoju regionalnego, przekładających się na polityki regionalne i lokalne, definiowana jest w rządowych dokumentach programowych.

Dokumentami tymi są m.in.:

- 1) „Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030”;
- 2) „Krajowa strategia rozwoju regionalnego”;
- 3) „Polska 2025. Długookresowa strategia trwałego i zrównoważonego rozwoju”;
- 4) plany i strategie, w zakresie zróżnicowanych dziedzin rozwoju, dotyczące:
 - a) ochrony środowiska,
 - b) dróg i transportu,
 - c) energetyki,
 - d) telekomunikacji.

Generalnym założeniem w/w dokumentów jest realizacja strategii dynamicznego zrównoważenia rozwoju, umożliwiająca likwidację dysproporcji rozwojowych i poziomu życia mieszkańców.

Cele zawarte w dokumentach zostały przełożone na skalę gminy Rzgów oraz uwzględnione w polityce przestrzennej gminy, wyrażanej poprzez Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

I.18.2. STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2020” została przyjęta uchwałą Nr XXXIII/644/13 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 lutego 2013 r. w sprawie: uchwalenia zaktualizowanej Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego na lata 2007 – 2020 i zmiany jej nazwy na Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2020.

Założeniem Strategii jest wskazanie działań rozwojowych, skoncentrowanych w 3 sferach, które podzielone zostały na 14 obszarów:

- Sfera społeczna: wiedza i kompetencje, jakość życia, polityka społeczna, społeczeństwo obywatelskie;
- Sfera ekonomiczna: dostępność, baza gospodarcza, społeczeństwo informacyjne, obszary wiejskie, rynek pracy, wizerunek;
- Sfera funkcjonalno – przestrzenna: system osadniczy, ład przestrzenny, tożsamość regionalna, ochrona środowiska.

Dokument wskazuje wizję rozwoju regionu: „*REGION SPÓJNY TERYTORIALNIE WIZERUNKOWO, KREATYWNY I KONKURENCYJNY W SKALI KRAJU I EUROPY, O NAJLEPRZEJ DOSTĘPNOŚCI KOMUNIKACYJNEJ, WYRÓZNIAJĄCY SIĘ ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNĄ I WYSOKĄ JAKOŚCIĄ ŻYCIA*”.

Strategia kreuje politykę regionalną, w związku z czym wyznaczone zostały priorytetowe obszary, które będą stanowiły odniesienie do realnego wprowadzenia działań ukierunkowanych na rozwój. Terytorialny wymiar spójności zakłada działanie w trzech sektorach: spójność gospodarcza, spójność społeczna oraz spójność przestrzenna jako czynniki sukcesu regionu łódzkiego.

Zakłada się, że polityka regionalna będzie realizowana w dwóch płaszczyznach: polityka horyzontalna, polityka terytorialno – funkcjonalna.

Polityka horyzontalna skierowana jest do wszystkich podmiotów funkcjonujących na terenie województwa i odnosi się do całego obszaru. Składają się na nią trzy filary rozwoju:

- Spójność gospodarcza,

- Spójność społeczna,
- Spójność przestrzenna.

Zakres kształtowania możliwości rozwojowych został rozszerzony o politykę terytorialno – funkcjonalną, która koncentruje się na współpracy jednostek samorządu terytorialnego. Celem jest eliminacja dysproporcji między gminami i tworzenia wspólnych projektów i zadań.

I.18.3. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego⁷² określa wytyczne co do kształtowania zagospodarowania w następujących płaszczyznach:

- system osadniczy i poprawa spójności terytorialnej regionu,
- tożsamość regionalna z wykorzystaniem walorów turystycznych regionu,
- tożsamość regionalna z wykorzystaniem walorów kulturowych,
- dostępność województwa poprzez rozwój ponadlokalnych systemów infrastruktury – układ kolejowy, układ drogowy, energetyka i dostępność do mediów informacyjnych,
- tożsamość regionalna – środowisko przyrodnicze,
- ochrona i poprawa stanu środowiska.⁷³

Przy czym wizja rozwoju województwa opiera się na filarach:

- Rozwój kluczowych inwestycji z zakresu infrastruktury transportowej i technicznej;
- Rozwój gospodarki innowacyjnej, wykorzystującej endogeniczny potencjał rozwojowy i tworzącej nowoczesne formy organizacyjne w postaci struktur sieciowych;
- System osadniczy, którego rdzeń w postaci metropolii łódzkiej i Aglomeracji Łódzkiej będzie wspomagany przez regionalne i ponadlokalne bieguny wzrostu;
- Kształtowaniu spójnego systemu ekologicznego oraz kulturowo – turystycznego.

Dla Gminy Rzgów Plan zawiera następujące wytyczne:

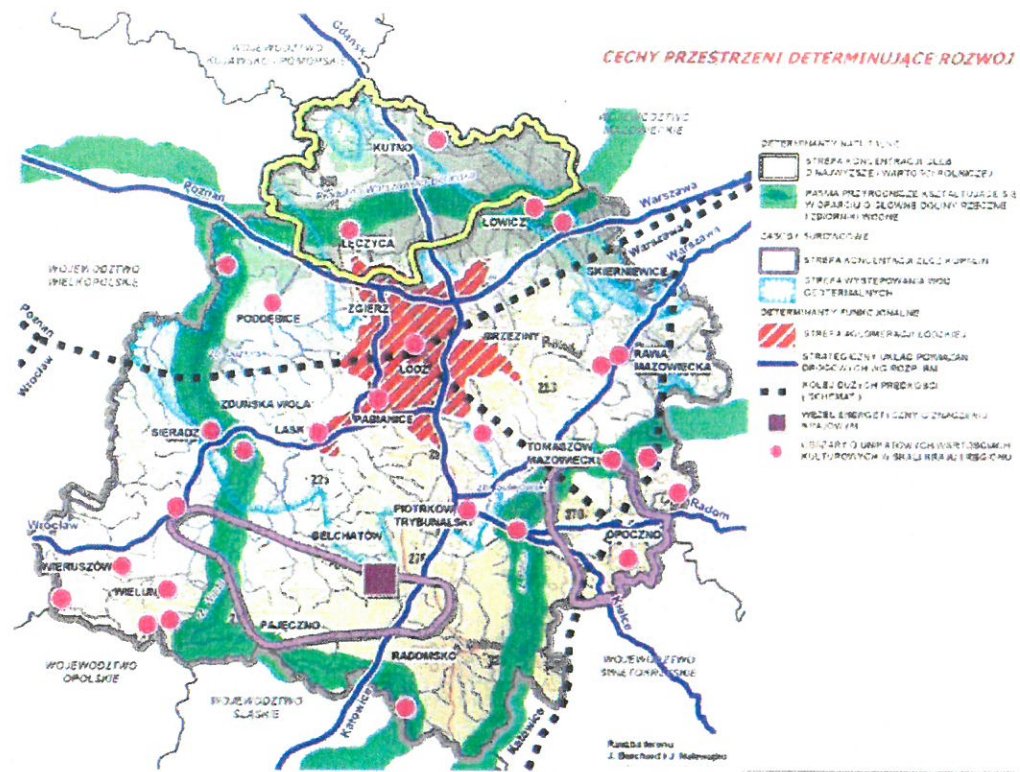
W zakresie równoważenia systemu osadniczego i poprawy spójności terytorialnej regionu Plan zalicza gminę Rzgów do obszaru powiązań funkcjonalnych aglomeracji łódzkiej. Gmina została wskazana w strukturze funkcjonalnej jako ośrodek lokalny o wysokim poziomie rozwoju społeczno – gospodarczego. Włączona została do Aglomeracji Łódzkiej jako ośrodka determinującego rozwój regionu.

Plan Zagospodarowania Województwa Łódzkiego zakłada wizję rozwoju przestrzennego w wyszczególnionych sektorach:

- Struktura sieci osadniczej;
- Gospodarka;
- Infrastruktura transportowa;
- Infrastruktura techniczna;
- Środowisko przyrodnicze i kulturowe;

⁷² Uchwała Nr LX/1648/10 z dnia 21 września 2010r. Sejmiku Województwa Łódzkiego w sprawie zmiany Uchwały Nr XLV/524/2002 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 9 lipca 2002r. w sprawie uchwalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego”.

⁷³ Wytyczne w zakresie kształtowania tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów turystycznych oraz kulturowych zostały opisane w rozdziale III.10. niniejszego opracowania, zaś wytyczne w zakresie kształtowania tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów środowiska oraz w zakresie ochrony i poprawy stanu środowiska zostały opisane w Rozdziale IV. Analiza stanu aktualnego zasobu dotyczącego ochrony środowiska przyrodniczego.



Rysunek nr 16 Cechy przestrzeni determinujące rozwój. Źródło: Aktualizacja Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego (Uchwała Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010r.)

Struktura sieci osadniczej

„Plan...” zakłada, że Aglomeracja Łódzka stanie się ośrodkiem rozwoju, który będzie oddziaływała na całe województwo, jako biegun wzrostu o randze europejskiej. Uzupełnieniem tego będą ponadregionalne bieguny stanowiące większe ośrodki miejskie na terenie województwa. W zakresie systemu osadniczego możliwe jest, że miasta małe i bardzo małe mogą stracić na swoim znaczeniu, jednak nie będzie to dotyczyło Rzgowa, bowiem włączony jest do Aglomeracji Łódzkiej.

Gospodarka

Wskazuje się wzrost działalności gospodarczej, szczególnie w obszarze kształtowania Aglomeracji Łódzkiej. Będzie to konsekwencją realizacji inwestycji komunikacyjnych: autostrady A, drogi ekspresowej S8. Zakłada się powstanie nowych stref przedsiębiorczości min. w Rzgowie. Łódź stanie się ośrodkiem usług okołobiznesowych, naukowych w tym badań wysokiej technologii. Możliwe jest aby Aglomeracja Łódzka, wykorzystując tradycje włókiennicze i filmowe stanie się środkowoeuropejskim centrum mody i kinematografii. Poprzez lokalizację na terenie gminy Rzgów C.H. Ptak jest to bardzo realne. Centrum stale się rozwija, realizując targi, pokazy mody. Tradycje Łódzkiego włókiennictwa zostały wykorzystane w gminie Rzgów, jako ośrodka o prężnie rozwijającej się branży odzieżowej.

Infrastruktura transportowa

Wskazuje się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, ze względu na wymagania klimatyczne.

Środowisko przyrodnicze i kulturowe

Istotą jest poprawa i ochrona stanu środowiska przyrodniczego, poprzez wzrost lesistości, poprawa jakości wód poprzez uregulowanie gospodarki wodno – ściekowej, stworzenie jest spójnego systemu obszarów chronionych.

Ze względu na włączenie Rzgowa do kształtującej się Aglomeracji Łódzkiej wskazano szereg działań, mających na celu wzrost gospodarczy, oraz podniesienie regionu do rangi ośrodka o znaczeniu europejskim.

Szczegółowo dla Gminy Rzgów „Plan...” zakłada:

- Wykorzystanie specjalizacji sektorowych oraz potencjału ludzkiego i materialnego w celu rozwoju powiązań o charakterze klastrów – dla Rzgowa będzie to klastr włókienniczo – odzieżowy;

- W zakresie powiązań infrastrukturalnych – rozwój komunikacji publicznej, połączenia szynowego środka transportu w Aglomeracji Łódzkiej; budowa systemów komunikacyjnych; zmniejszenie emisji CO₂.
- Wzmocnienie i rozwój systemu powiązań drogowych zewnętrznych i wewnętrznych:
 - budowa autostrady A1, budowa drogi ekspresowej S-74;
 - poprawę stanu technicznego dróg krajowych nr 91 i nr 71 - wskazuje się klasę GP lub G dla dróg krajowych;
 - dla dróg wojewódzkich wskazuje się klasę G;
 - dla dróg powiatowych wskazuje się klasę Z.
- Eliminacja uciążliwego ruchu tranzytowego i ciężkiego z terenów o intensywnej zabudowie poprzez realizację południowo – wschodniej obwodnicy aglomeracyjnej Pabianice – Rzgów – wschodnie dzielnice Łodzi (droga klasy G lub GP);
- Wzmocnienie systemu energetycznego regionu poprzez budowę stacji elektroenergetycznej 110/15kV;
- Ochrona najcenniejszych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych oraz zapewnienie ciągłości systemu ekologicznego – proponowany Obszar Chronionego Krajobrazu “Doliny Neru”, proponowany Obszar Chronionego Krajobrazu “Tuszyńsko – Dłutowski” (obejmujący istniejący OChK Środkowej Grabii); proponowany Zespół Przyrodniczo Krajobrazowy “Ruda Willowa”; zachowanie i ochrona korytarzy ekologicznych;
- Kształtowanie ciągłych systemów przyrodniczo – kulturowych w granicach obszaru kształtowania powiązań funkcjonalnych Aglomeracji Łódzkiej;
- Kształtowanie systemu szlaków turystycznych: Łódzka Magistrała Rowerowa; Szlak Literacki,
- Ochrona i poprawa stanu środowiska;
- Obronność i bezpieczeństwo publiczne;
- Współpraca międzyregionalna: Środkowoeuropejskie Centrum Tekstylno – Odzieżowe – stworzenie powiązania między ośrodkami akademickimi i badawczo – rozwojowymi, a przedsiębiorcami.

Nadmienić należy, że podjęte zostały prace nad zmianą Planu zagospodarowania województwa łódzkiego na mocy Uchwały nr IV/42/15 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 stycznia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu planu zagospodarowania województwa łódzkiego oraz planu zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi.

I.18.4. STRATEGIA ROZWOJU POWIATU ŁÓDZKIEGO WSCHODNIEGO

Strategia Rozwoju Powiatu Łódzkiego Wschodniego została przyjęta Uchwałą Nr 206/XIX/2008 Rady Powiatu Łódzkiego Wschodniego z dnia 28 lutego 2008 r. W strategii wskazane zostały cele strategiczne:

- I. Poprawa poziomu życia mieszkańców;
- II. Wzrost konkurencyjności powiatu w sferze społeczno – gospodarczej;
- III. Zachowanie i wykorzystanie walorów przyrodniczo – krajobrazowych i dziedzictwa kulturowego powiatu.

Cele operacyjne:

1. Poprawa poziomu życia mieszkańców;
2. Wzrost konkurencyjności powiatu w sferze społeczno – gospodarczej;
3. Zachowanie i wykorzystanie walorów przyrodniczo – krajobrazowych i dziedzictwa kulturowego powiatu.

Zarówno cele strategiczne jak i cele operacyjne Strategii Rozwoju Powiatu Łódzkiego Wschodniego są tożsame z celami przyjętymi w Strategii Rozwoju Gminy Rzgów. Wyznaczenie tych samych priorytetów w działaniu przez dwie jednostki samorządu terytorialnego wskazują na możliwe większe prawdopodobieństwo osiągnięcia sukcesu.

I.18.5. CELE PONADLOKALNE

Realizacja zadań ponadlokalnych i lokalnych wynikają z planów rządowych i lokalnych. Na terenie gminy Rzgów są realizowane lub zrealizowane jak również projektowane inwestycje o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym mającym znaczenie w skali krajowej.

Na terenie gminy Rzgów są zrealizowane lub w trakcie realizacji inwestycje ponadlokalnych i lokalnych celów publicznych:

W zakresie komunikacji i transportu:

- Autostrada A1 – zrealizowana;
- Droga ekspresowa S8 – zrealizowana;
- Droga ekspresowa S74 – projektowana;
- Południowo – wschodnia obwodnica aglomeracyjna Pabianice – Rzgów – wschodnie dzielnice Łodzi;
- rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 714 na odcinku Rzgów – Kurowice;
- poprawę stanu technicznego dróg krajowych nr 1 i nr 71.

Realizacja powyższych celów wynika częściowo z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 października 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sieci autostrad i dróg ekspresowych, oraz z Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2008-2013 (z aktualizacjami Programu).

W zakresie infrastruktury technicznej:

- budowa stacji elektroenergetycznej 110/15kV;
- budowa linii elektroenergetycznej 110kV;

W zakresie ustanowienia obszarów chronionego krajobrazu - postulowane OCHK:

- Obszar Chronionego Krajobrazu "Doliny Neru";
- Obszar Chronionego Krajobrazu "Tuszyńsko – Dłutowski";
- Zespół Przyrodniczo Krajobrazowy "Ruda Willowa".

I.18.6. CELE LOKALNE

O ile na tym etapie można zdefiniować ponadlokalne cele publiczne, gdyż dysponujemy skończonymi dokumentami, na podstawie których je określamy to określenie celów lokalnych może być nieprecyzyjne, gdyż prace w tym temacie są w toku.

- 1) w zakresie komunikacji i transportu:
 - a) budowa, remonty i modernizacja dróg gminnych,
 - b) budowa sieci komunikacji pieszo-rowerowej,
 - c) budowa południowo – wschodniej obwodnicy aglomeracyjnej Pabianice – Rzgów – wschodnie dzielnice Łodzi;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) rozbudowa sieci wodociągowej,
 - b) realizacja programu rozbudowy kanalizacji sanitarnej,
 - c) budowa sieci kanalizacji deszczowej.
- 3) w zakresie infrastruktury społeczno - gospodarczej:
 - a) rozbudowa bazy rekreacyjno – turystycznej;
 - b) wykorzystanie zasobów środowiska dla poprawy jakości życia mieszkańców (źródła geotermalne).

I.19. UWARUNKOWANIA WYNIKĄCE Z POŁOŻENIA GMINY RZGÓW W SĄSIEDZTWIE PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA

Na rysunku studium, zgodnie z wytycznymi "Planu generalnego Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta" oraz jego załącznikiem mapowym pt. "Powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie portu lotniczego Łódź (EPLL)", zaznaczono część Gminy Rzgów, położoną w granicach zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy wokół Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta oraz lotniczych urządzeń naziemnych. W związku z tym we wskazanym obszarze gminy występują ograniczenia dla wysokości zabudowy lokalizowanej na przedmiotowym terenie. Przy opracowywaniu planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów niezbędne będzie porozumienie z Urzędem Lotnictwa Cywilnego w sprawie szczegółowych wytycznych na ten temat.

I.20. ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY RZGÓW

W roku 2015 dokonano licznych zmian w przepisach prawa dotyczących bezpośrednio oraz pośrednio dziedziny planowania przestrzennego. Samą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym aktualizowano ośmiokrotnie. Jedną ze zmian była ustawa „o rewitalizacji” (Dz.U. 2015, poz. 1777), która weszła w

zycie dnia 17 listopada 2015 r. wprowadzając szereg bardzo istotnych zmian i dodatkowych wymagań wobec dokumentów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustawa ta nie przewidywała przepisów przejściowych co oznacza, że niezależnie od stopnia zaawansowania projektów studium należy uwzględnić nowe wymogi i dostosować do nich projekt.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła obowiązek wykonania analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy tj.: analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, w tym uwzględniających, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, analiz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Brak przepisów przejściowych spowodował konieczność przeprowadzenia analiz oraz aktualizacji projektu o ich wyniki.

Projekt studium, który został pozytywnie uzgodniony i zaopiniowany przez instytucje a następnie wyłożony do publicznego wglądu, uzupełniono o analizy, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z nowelizacji ustawy:

- 1) analiza oraz prognoza demograficzna w okresie nie dłuższym niż 30 lat;
- 2) prognoza możliwości finansowania przez gminę budowy: nowego układu drogowego, nowej sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów infrastruktury społecznej, oparta na analizie budżetu gminy;
- 3) analiza społeczna polegająca na identyfikacji potrzeb i problemów mieszkańców gminy;
- 4) analiza środowiskowa polegająca na wskazaniu obszarów o dużych walorach przyrodniczych i kulturowych oraz identyfikacji potrzeb i problemów z zakresu ochrony środowiska występujących na obszarze gminy;
- 5) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę polegający na:
 - a) określeniu, na podstawie w/w. analiz, zapotrzebowania na nową zabudowę, wyrażoną w ilości powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje: mieszkaniową, usługową i produkcyjną,
 - b) oszacowaniu chłonności obszarów gminy o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach każdej jednostki osadniczej tj. określenie ilości wolnych od zabudowy terenów na obszarach zwartej zabudowy, wyposażonych w sieć infrastruktury technicznej, układ drogowy i infrastrukturę społeczną, wyrażoną w ilości powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje: mieszkaniową, usługową i produkcyjną,
 - c) oszacowaniu chłonności obszarów (niezabudowanych) wyznaczonych w planach miejscowych poza terenami, o których mowa w punkcie b), wyrażoną w ilości powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje: mieszkaniową, usługową i produkcyjną,
- 6) analiza porównawcza prognoz: demograficznej, finansowej i społecznej z bilansem terenów dokonanego na podstawie pkt. 3 oraz wypracowaniu wniosków;
- 7) opracowaniu wariantów rozwiązań zapewniających zsynchronizowanie wszystkich elementów prowadzonych analiz i wypracowania wariantu optymalnego.

Aktualizacja projektu studium do aktualnie obowiązujących przepisów spowodowała konieczność rezygnacji z wyznaczenia części nowych terenów pod zabudowę.

I.20.1. ANALIZA DEMOGRAFICZNA

Gmina Rzgów leży w powiecie łódzkim wschodnim, który 1 stycznia 2002 r. zmienił sojowe granice, część gmin wchodzących w jego skład przed rokiem 2002 utworzyła nowy powiat brzeziński. Ze względu na zmianę granic, zmieniła się specyfika jednostki administracyjnej. Zatem analizie demograficznej został poddany okres od 2002 r. do 2014 r.

Miasto Rzgów 1 stycznia 2006 r. uzyskało prawa miejskie, a co za tym idzie, zmienił się status gminy z wiejskiej na miejsko-wiejską. W analizie demograficznej uwzględniono podział gminy na miasto i tereny wiejskie od 2006 r.

I.20.1.2 LICZBA LUDNOŚCI

Gmina Rzgów pod względem liczby mieszkańców, zajmuje czwarte miejsce w powiecie. Zamieszkuje ją 9958 osób, co stanowi 14,20% ludności powiatu łódzkiego wschodniego⁷⁴. Wśród ogólnej liczby mieszkańców przeważają kobiety – 5096, co stanowi 51% ogólnej liczby mieszkańców.

Zmiany w liczbie ludności warunkowane są trzema czynnikami: przyrostem naturalnym, saldem migracji oraz zmianami w zasięgu terytorialnym jednostki. W 2010 roku zmieniły się granice administracyjne miasta Rzgów, zostało ono powiększone o kilka działek należących wcześniej do sołectwa Gospodarz oraz Grodzisko - Konstantyna. Zmiany te były jednak nieznaczne, nie miały wpływu na tendencje demograficzne w skali całej gminy.

Tabela nr 51. Liczba ludności w latach 2002-2014 w powiecie łódzkim wschodnim oraz z gminie Rzgów

Nazwa jednostki	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba
Powiat łódzki wschodni	62801	63334	63859	64384	64793	65368	66020	66807	67987	68671	69300	69759	70132
Rzgów - gmina	8698	8843	8950	9018	9036	9174	9280	9416	9554	9682	9816	9961	9958
Rzgów - miasto	-	-	-	-	3380	3367	3370	3347	3372	3416	3437	3431	3393
Rzgów - obszar wiejski	-	-	-	-	5656	5807	5910	6069	6182	6266	6379	6530	6565

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL

Tabela nr 52. Dynamika wzrostu liczby ludności w powiecie łódzkim wschodnim i w gminie Rzgów

Rok	powiat łódzki wschodni			cała gmina Rzgów		
	liczba ludności	Dynamika zmian [%]	Przyrosty/ubytki [os]	liczba ludności	Dynamika zmian [%]	Przyrosty/ubytki [os]
2002	62801			8698		
2003	63334	0,85%	533	8843	1,67%	145
2004	63859	0,83%	525	8950	1,21%	107
2005	64384	0,82%	525	9018	0,76%	68
2006	64793	0,64%	409	9036	0,20%	18
2007	65368	0,89%	575	9174	1,53%	138
2008	66020	1,00%	652	9280	1,16%	106
2009	66807	1,19%	787	9416	1,47%	136
2010	67987	1,77%	1180	9554	1,47%	138
2011	68671	1,01%	684	9682	1,34%	128
2012	69300	0,92%	629	9816	1,38%	134
2013	69759	0,66%	459	9961	1,48%	145
2014	70132	0,53%	373	9958	-0,03%	-3
Średnia Dynamika		0,92%			1,14%	
łącznie przyrost			7331	-		1260

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL

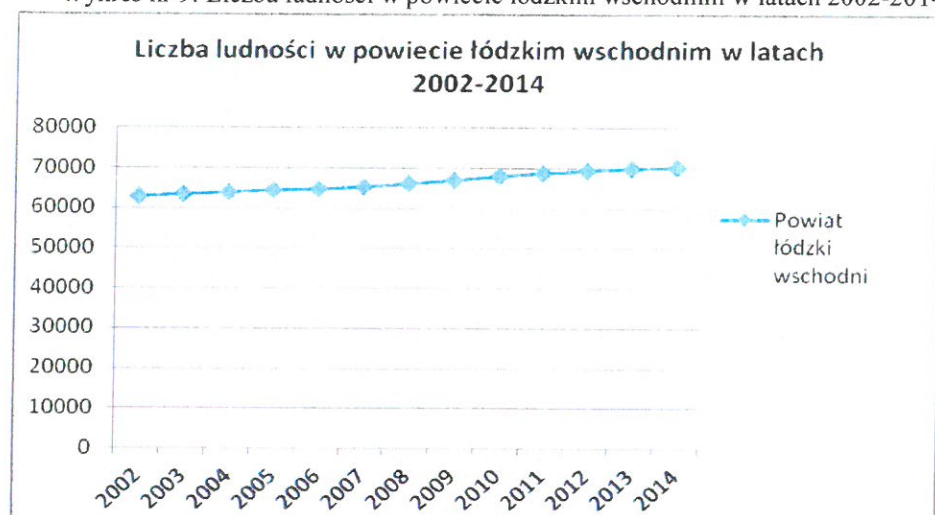
Liczba ludności w powiecie łódzkim wschodnim w latach 2002-2014 stale wzrastała (wykres 9) na przestrzeni analizowanych 13 lat wzrosła o 7331 osób. W badanym okresie w powiecie łódzkim wschodnim

⁷⁴

Stan na dzień 31 grudnia 2014 r.

corocznie przybywało o średnio 0,92% ludności. Największą dynamiką wzrostu charakteryzował się rok 2010, wtedy liczba ludności wzrosła o 1180 co jest równe 1,77% wzrostowi.

Wykres nr 9. Liczba ludności w powiecie łódzkim wschodnim w latach 2002-2014

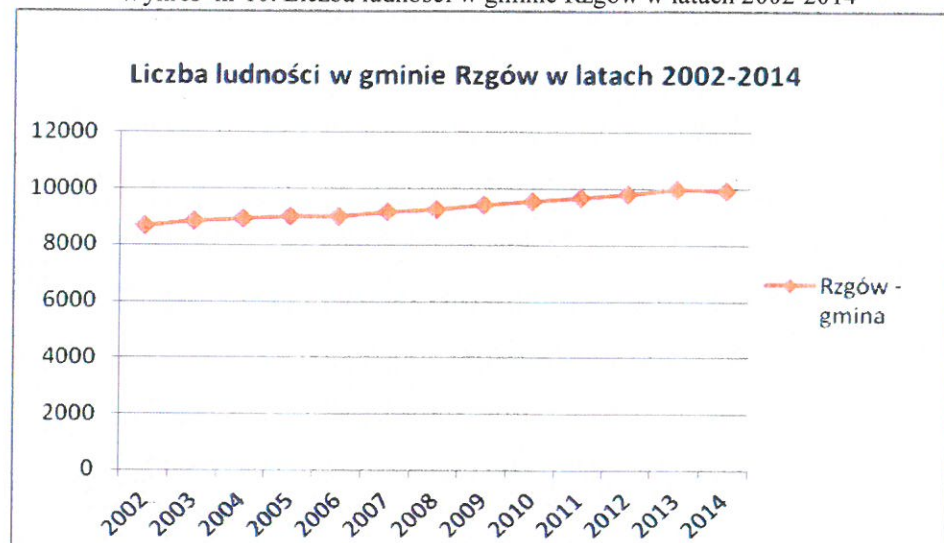


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

Liczba ludności w gminie Rzgów w latach 2002– 2014 posiadała trend dodatni (wykres 10). W przeciągu analizowanych 13 lat wzrosła o 1260 osób. W badanym okresie corocznie przybywało o średnio 1,14% ludności, wyjątkiem jest rok 2014, kiedy odnotowano ujemny przyrost rzeczywisty, na poziomie -3. Największą dynamiką wzrostu charakteryzował się rok 2003 i 2013, wtedy liczba ludności wzrosła o 145 osób co jest równe 1,67% wzrostowi.

Gmina Rzgów charakteryzowała się podobnymi trendami demograficznymi do powiatu łódzkiego wschodniego, średnia dynamika przyrostu ludności w gminie była o 0,22% wyższa.

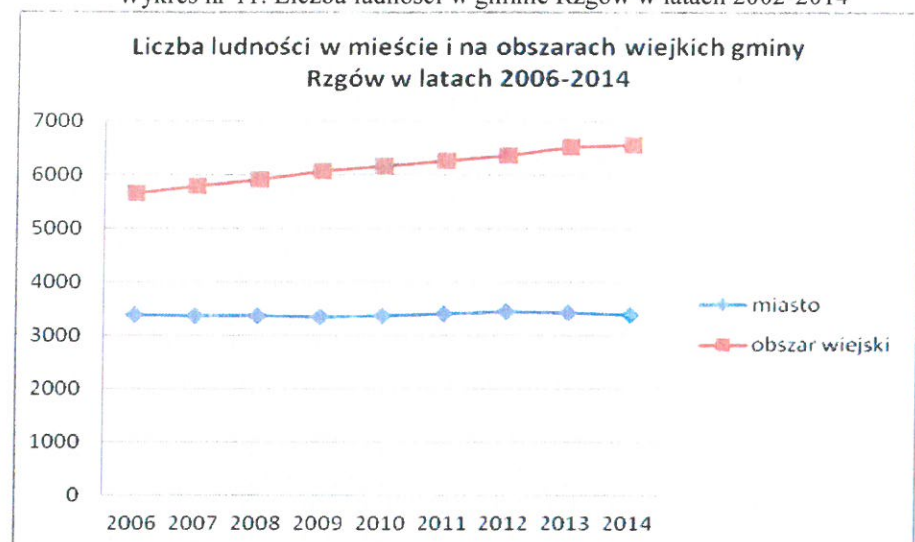
Wykres nr 10. Liczba ludności w gminie Rzgów w latach 2002-2014



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

Zmiany liczby ludności na obszarze wiejskim oraz w mieście nie były jednakowe (wykres 11). Liczba ludności w mieście na przestrzeni lat 2006-2014 wzrosła o 13 osób co stanowi nieznaczny przyrost, podczas gdy na obszarze wiejskim gminy Rzgów o 909 osób.

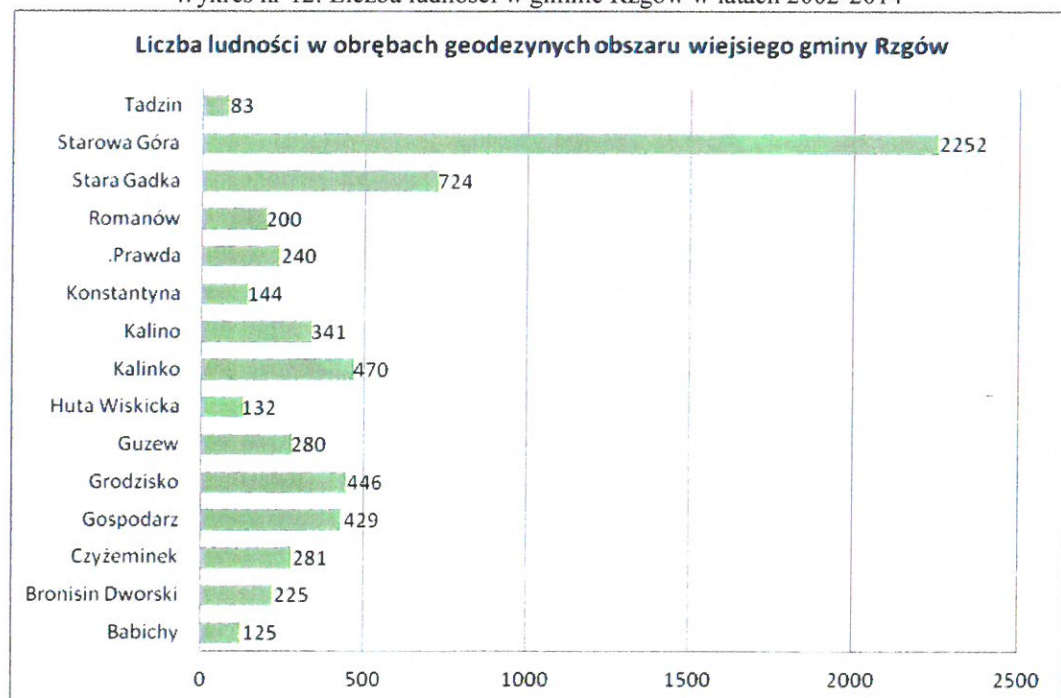
Wykres nr 11. Liczba ludności w gminie Rzgów w latach 2002-2014



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

Obszar wiejski gminy Rzgów jest bardzo zróżnicowany, obręby geodezyjne położone w północnej części gminy w sąsiedztwie Łodzi posiadają dużo większą liczbę ludności, a co za tym idzie gęstość zaludnienia, w porównaniu do pozostałych terenów. Największe skupisko ludności występuje na terenie miejscowości Starowa Góra (2252 os.), oraz Stara Gadka (724 os.). Obszary te położone są w bezpośrednim sąsiedztwie Łodzi, stały się naturalnym przedłużeniem miasta. Na ich terenie powstaje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz willowa, tożsama z zabudową występującą na łódzkich peryferyjnych osiedlach. Pozostałe obręby geodezyjne posiadają typowo wiejski charakter. Na terenie obrębu geodezyjnego Starowa Góra oraz Stara Gadka zamieszkuje 2976 osób co jest równe 47% wszystkich mieszkańców obszarów wiejskich gminy Rzgów.

Wykres nr 12. Liczba ludności w gminie Rzgów w latach 2002-2014



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Rzgów Stan na dzień 17.02.2016 r.

I.20.1.3 GĘSTOŚĆ ZALUDNIENIA

Średnia gęstość zaludnienia na terenie gminy i miasta Rzgów wynosi 150 os./km². Jest większa niż średnia dla powiatu łódzkiego wschodniego, która wynosi 140 os./km². Tradycyjnie, miasto charakteryzuje się znacznie większą gęstością zaludnienia (205 os./km²)⁷⁵, jednak należy zauważyć, że także obszar wiejski gminy Rzgów (132 os./km²), w porównaniu do gmin wiejskich powiatu łódzkiego wschodniego, zalicza się do gęsto zaludnionych. Analizując gęstość zaludnienia na terenach wiejskich i miejskich w innych jednostkach samorządowych powiatu łódzkiego wschodniego, dysproporcje w zakresie gęstości zaludnienia terenów wiejskich i miejskich najmniejsze są w gminie Rzgów. Uwarunkowane jest to bliskością Łodzi i ekspansją budowlaną na tereny wiejskie.

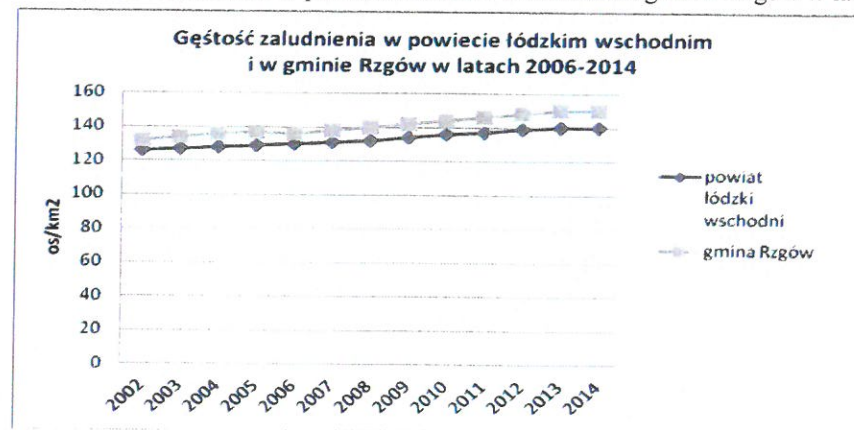
Tabela nr 53. Gęstość zaludnienia na terenie gmin powiatu łódzkiego wschodniego – dane grudzień 2014 r.

L.p.	Gmina	Gęstość zaludnienia [os./km ²]
1.	Rzgów	150
	Rzgów (miasto)	205
	Rzgów (obszar wiejski)	132
2.	Andrespol	565
3.	Brójce	90
4.	Koluszki (miasto)	1355
5.	Koluszki (obszar wiejski)	69
6.	Nowosolna	84
7.	Tuszyn (miasto)	315
8.	Tuszyn (obszar wiejski)	46
9.	Powiat łódzki wschodni	140

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

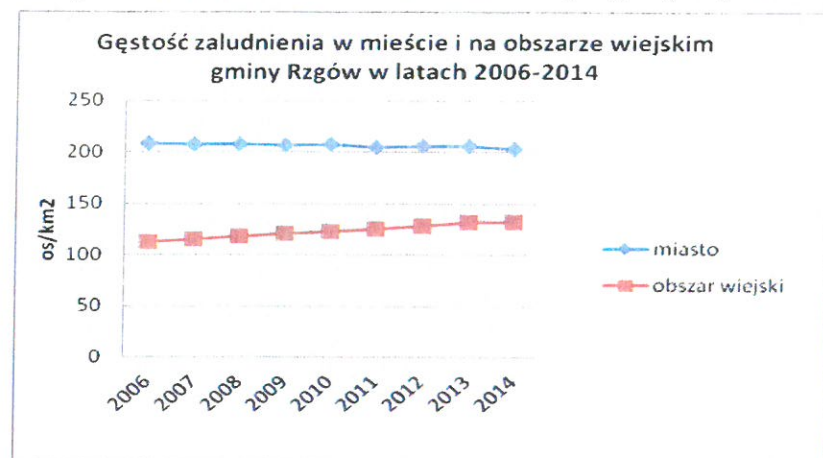
Na przestrzeni analizowanych lat gęstość zaludnienia wzrosła zarówno na terenie powiatu łódzkiego wschodniego jak i gminy Rzgów (wykres 13). W mieście Rzgów gęstość zaludnienia posiada tendencję malejącą, od roku 2006 do roku 2014 spadła o 6 os./km². Natomiast na obszarach wiejskich gęstość zaludnienia posiada tendencję rosnącą – na przestrzeni lat 2006-2014 wzrosła o 19 osób (wykres 14). Należy podkreślić, że wzrost gęstości zaludnienia odbywa się głównie na terenie sołectwa Starowa Góra i Stara Gadka, są to obszary sąsiadujące z Łodzią, posiadające miejski charakter. Zjawisko to można nazwać „rozlewaniem się miasta”.

Wykres nr 13. Gęstość zaludnienia w powiecie łódzkim wschodnim i gminie Rzgów w latach 2002-2014



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

Wykres nr 14. Gęstość zaludnienia w mieście i na obszarze wiejski gminy Rzgów w latach 2006-2014



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

I.20.1.4 PRZYRÓST NATURALNY

Tabela nr 54. Przyrost naturalny na terenie powiatu łódzkiego wschodniego oraz gminy Rzgów w latach 2002-14

Nazwa jednostki	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba
Powiat łódzki wschodni	-234	-146	-118	-117	-111	-172	-54	-27	-84	-32	-49	-137	-65
Rzgów - gmina	-35	-29	-11	-25	-23	-15	-14	16	-12	11	-8	7	-21
Rzgów - miasto	-	-	-	-	-18	-8	-16	-9	-9	-9	-11	-15	-9
Rzgów - obszar wiejski	-	-	-	-	-5	-7	2	25	-3	20	3	22	-12

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych

Przyrost naturalny na terenie powiatu łódzkiego wschodniego był w całym okresie od roku 2002 do roku 2014 ujemny, najniższy poziom osiągnął w 2002 roku (-234 os) co jest równe wskaźnikowi -3,73 %.

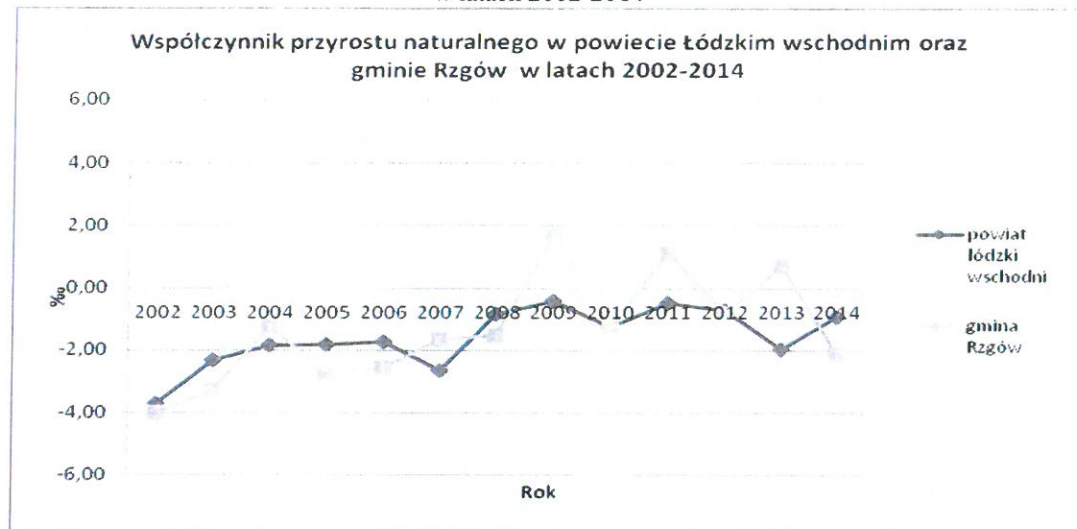
W gminie Rzgów przyrost naturalny charakteryzował się podobnymi tendencjami do występujących w powiecie. Przyrost naturalny posiadał trend zmienny w latach 2009, 2011 oraz 2013 był dodatni, w pozostałych latach ujemny. Najwyższy poziom osiągnął w 2009r. (9 os) co jest równe wskaźnikowi 1,75‰ najniższy w 2002 r. (-35 os) co jest równe wskaźnikowi -4,02‰.

Na terenie miasta Rzgów w analizowanym okresie przyrost naturalny był zawsze ujemny, wahał się w przedziale od -9 do -18.

Odmierna sytuacja panuje na obszarach wiejskich gminy Rzgów, w analizowanym okresie występował trend zmienny, wahał się w przedziale od -12 do 25 osób. W latach 2008, 2009, 2011, 2012, przyrost naturalny był dodatni w pozostałych rocznikach kształtował się powyżej poziomu -2‰.

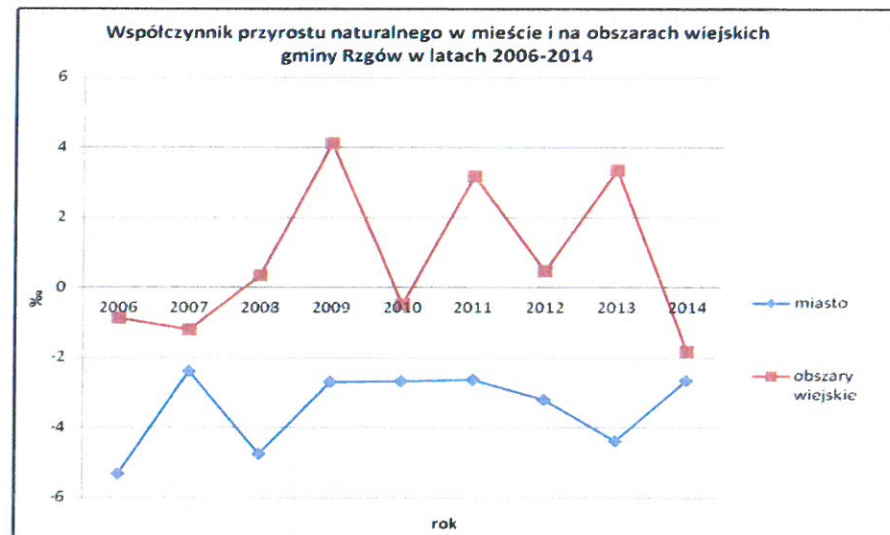
Przyrost naturalny miał niewielki wpływ na przyrost ludności w gminie Rzgów

Wykres nr 15. Wskaźnik przyrostu naturalnego w powiecie łódzkim wschodnim i gminie Rzgów w latach 2002-2014



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Wykres nr 16. Wskaźnik przyrostu naturalnego w mieście oraz na obszarze wiejskim gminy wiejskiej w latach 2006-2014



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

I.20.1.5 SALDO MIGRACJI

Tabela nr 55. Saldo migracji w latach 2000-2014 w powiecie łódzkim wschodnim oraz gminie Rzgów

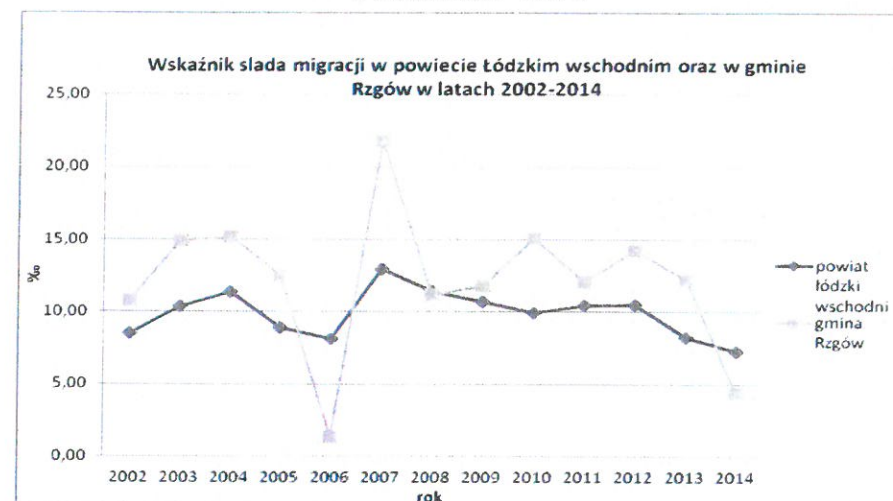
Nazwa jednostki	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba
Powiat łódzki wschodni	534	656	724	574	526	846	752	716	675	716	727	573	510
Rzgów	94	132	136	113	12	200	104	111	144	117	140	122	44
Rzgów - miasto					29	21	15	13	21	53	24	12	-18
Rzgów - obszar wiejski					-17	179	89	98	123	64	116	110	62

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Saldo migracji we wszystkich analizowanych jednostkach administracyjnych utrzymuje się na dodatnim poziomie. W powiecie łódzkim wschodnim na przestrzeni lat 2002-2014 można zauważyć trend zmienny. W latach 2002-2007 miał tendencję zmienną, w późniejszym okresie posiadał tendencję malejącą. Współczynnik salda migracji na przestrzeni analizowanych lat wahał się w przedziale od 7,27‰ do 12,94 ‰.

W gminie Rzgów można zaobserwować podobne tendencję do występujących w całym powiecie łódzkim wschodnim (wykres 17). Jednak na obszarze gminy zmiany współczynnika migracji były bardziej dynamiczne. Współczynnik salda migracji na przestrzeni analizowanych lat wahał się w przedziale od 1,33‰ do 21,80 ‰. Największą dynamiką zmian charakteryzował się okres 2006 -2007, kiedy współczynnik salda migracji osiągnął najniższą i najwyższą wartość. Od roku 2012 saldo migracji charakteryzuje się trendem malejącym.

Wykres nr 17. Wskaźnik salda migracji na terenie powiatu łódzkiego wschodniego i gminy Rzgów w latach 2002 – 2014.

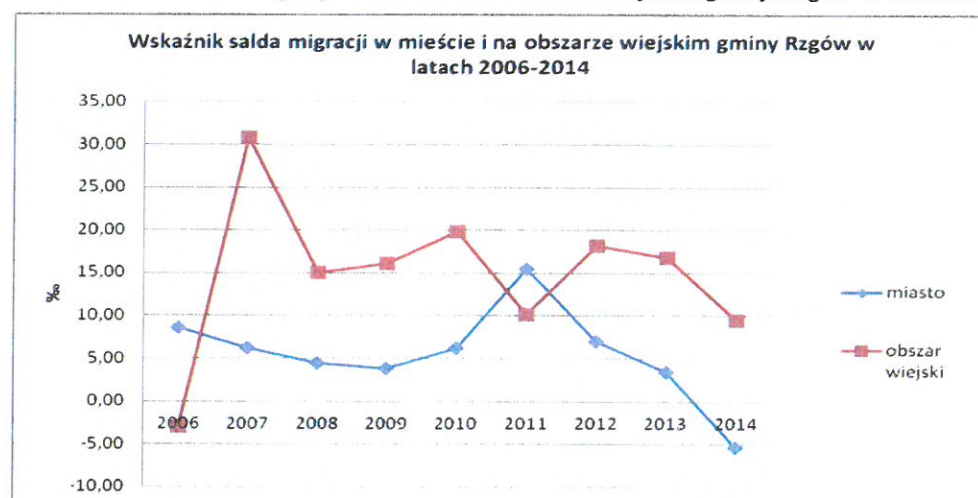


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Wysoki wskaźnik salda migracji na terenie gminy Rzgów był głównie spowodowany migracjami ludności na obszary wiejskie gminy, jednak w badanym okresie saldo migracji posiadało tendencję zmienną cechującą się dużą dynamiką.

Mniejsze znaczenie miał napływ ludności do miasta, tam saldo migracji wykazuje tendencję malejącą. Wyjątkiem był rok 2011 kiedy saldo migracji na obszarze miasta osiągnęło wyższą wartość niż na obszarze wiejskim gminy. W 2014 roku w mieście Rzgów saldo migracji pierwszy raz ukształtowało się na ujemnym poziomie.

Wykres nr 18. Wskaźnik salda migracji w mieście i na obszarze wiejskim gminy Rzgów w latach 2006 – 2014.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Struktura meldunków w gminie Rzgów:

Tabela nr 56. Struktura meldunków w gminie Rzgów w latach 2002-2014

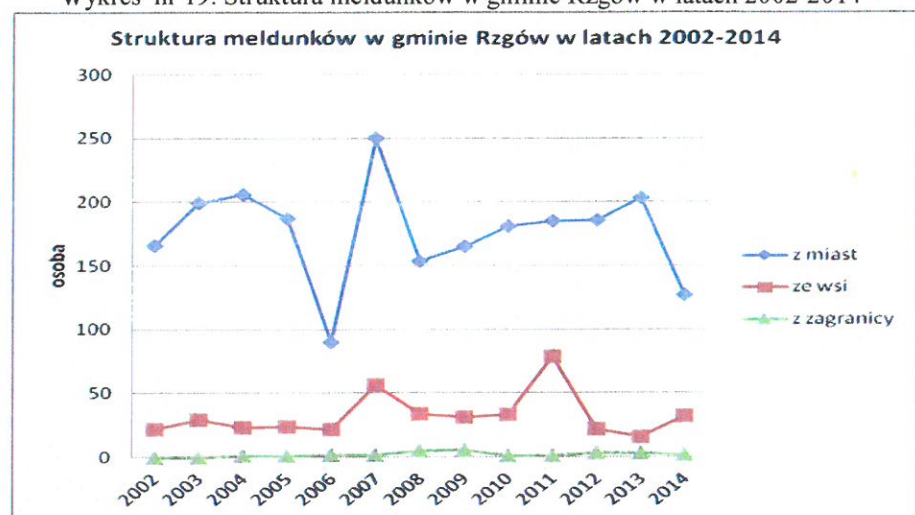
typ	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba
Zameldowania z miast	166	199	206	187	90	250	154	165	181	185	186	203	127
Zameldowania ze wsi	22	29	23	24	22	57	34	31	33	79	22	16	32
Zameldowania z zagranicy	0	0	1	1	2	2	5	6	1	1	3	3	2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Na przestrzeni analizowanych lat wśród osób napływających do gminy Rzgów, znaczną większość stanowili mieszkańcy miast (wykres 19), głównie Łodzi. Osoby napływające z terenów wiejskich stanowią niewielki odsetek imigrantów kształtujący się w przedziale 8-25%, liczba osób napływających z zagranicy jest nieznaczna, waha się w przedziale 0-4%.

Należy zauważyć, że dane mówiące o liczbie meldunków nie oddają skali zjawiska migracji na teren gminy Rzgów. Jest to związane z ogólnym trendem polegającym na przeprowadzaniu się osób w wieku produkcyjnym, pracujących w Łodzi, na peryferia metropolii (obszary wiejskie w północnej części gminy Rzgów), jednak bez zmiany meldunku. Gmina graniczy bezpośrednio z Łodzią, jest w strefie jej funkcjonalnego wpływu.

Wykres nr 19. Struktura meldunków w gminie Rzgów w latach 2002-2014



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Podsumowanie:

Na przestrzeni analizowanych 13 lat liczba ludności w gminie Rzgów cały czas wzrastała. Jest to spowodowane dodatnim saldem migracji, zwłaszcza dużą liczbą osób napływających z miast na obszar wiejski gminy (położony w sąsiedztwie Łodzi).

Gmina Rzgów charakteryzuje się podobnymi tendencjami do występujących w całym powiecie łódzkim wschodnim.

I.20.1.6 PROGNOZOWANA LICZBA LUDNOŚCI

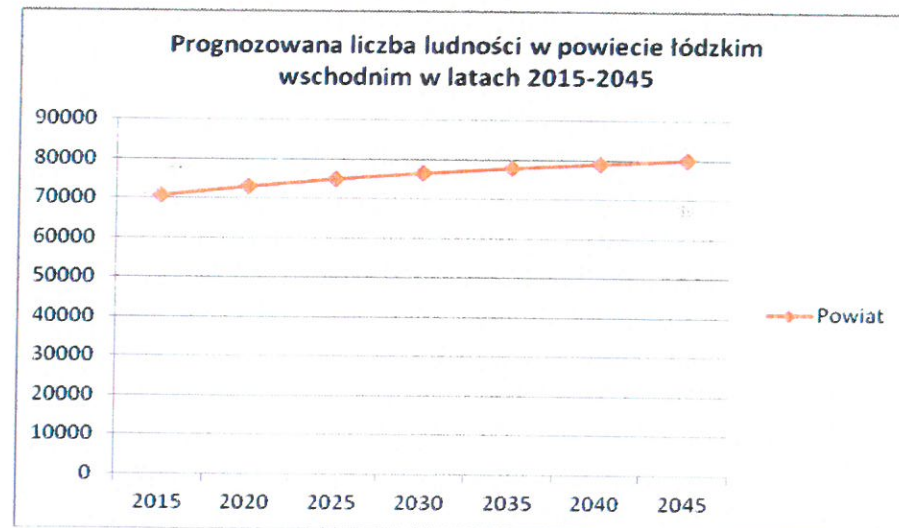
W celu oszacowania prognozowanej liczby ludności w gminie Rzgów zostały przeanalizowane dane dla powiatu łódzkiego wschodniego z podziałem na obszary miejskie i wiejskie. Brak jest danych dla poszczególnych gmin.

Tabela nr 57. Prognozowana liczba ludności w powiecie łódzkim wschodnim oraz dynamika zmian w latach 2015-2045

	powiat			obszary miejskie			obszary wiejskie		
	liczba ludności	Dynamika zmian [%]	Przyrosty/ubytki [os]	liczba ludności	Dynamika zmian [%]	Przyrosty/ubytki [os]	liczba ludności	Dynamika zmian [%]	Przyrosty/ubytki [os]
2015	70794			24142			46652		
2020	73124	3,29%	2330	24029	-0,47%	-113	49095	5,24%	2443
2025	75140	2,76%	2016	23778	-1,04%	-251	51362	4,62%	2267
2030	76731	2,12%	1591	23404	-1,57%	-374	53327	3,83%	1965
2035	77989	1,64%	1258	22947	-1,95%	-457	55042	3,22%	1715
2040	79091	1,41%	1102	22446	-2,18%	-501	56645	2,91%	1603
2045	80144	1,33%	1053	21936	-2,27%	-510	58208	2,76%	1563

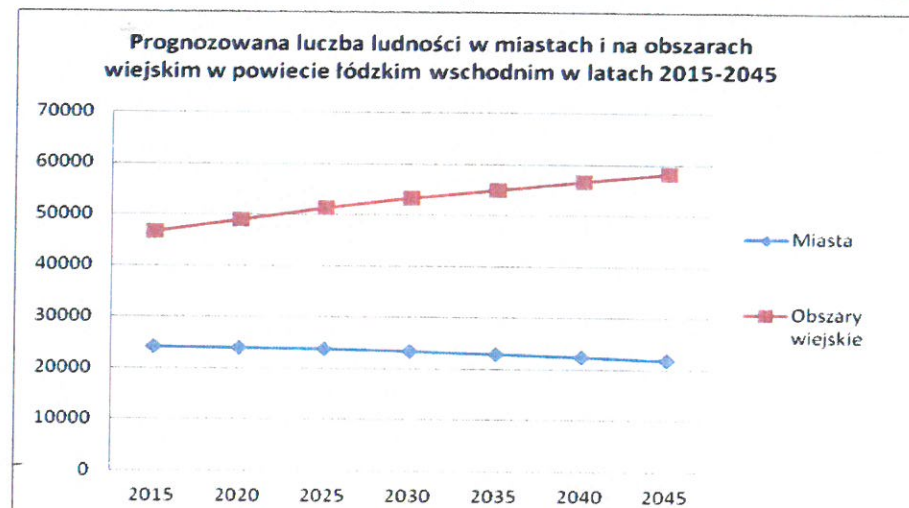
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych

Wykres nr 20. Prognozowana liczba ludności w powiecie łódzkim wschodnim w latach 2015-2025



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Wykres nr 21. Prognozowana liczba ludności w powiecie łódzkim wschodnim w latach 2015-2025



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Według danych w latach 2015-2045 r. w powiecie łódzkim wschodnim liczba ludności będzie rosła. Na przestrzeni 30 lat ma powiększyć się o 9350 osób (13,2%). Tendencja rosnąca będzie spowodowana wzrostem liczby ludności na terenach wiejskich, gdzie prognozowany jest wzrost liczby ludności o około 11550 osób (24%). Odwrotna tendencja prognozowana jest na obszarach miejskich, tam liczba ludności będzie miała trend malejący w analizowanym okresie zmniejszy się o około 2210 osób (-9,1%).

Gmina Rzgów w latach 2002-2014 wykazywała podobne tendencje demograficzne do występujących na terenie całego powiatu łódzkiego wschodniego. Można założyć, że na przestrzeni najbliższych 30 lat tendencje te utrzymają się. Biorąc pod uwagę bliskość gminy do Łodzi oraz wzrost atrakcyjności inwestycyjnej terenów związaną z budową nowego układu komunikacyjnego. Możemy prognozować, że na obszarze gminy Rzgów liczba ludności w przeciągu najbliższych 30 lat zwiększy się o około 10-15%. Podobnie jak w powiecie prognozuje się przyrost ludności na obszarach wiejskich o około 25% oraz odpływ z terenów miejskich o około -10%.

Tabela nr 58. Prognozowana liczba ludności w gminie Rzgów w latach 2015-2045 przy założeniu występowania trendów takich jak w całym powiecie

	gmina			miasto			obszar wiejski		
	liczba ludności	Dynamika zmian [%]	Przyrosty/ubytki [os]	liczba ludności	Dynamika zmian [%]	Przyrosty/ubytki [os]	liczba ludności	Dynamika zmian [%]	Przyrosty/ubytki [os]
2015	9958			3393			6565		
2020	10286	3,29%	328	3377	-0,47%	-16	6909	5,24%	344
2025	10570	2,76%	284	3342	-1,04%	-35	7228	4,62%	319
2030	10794	2,12%	224	3289	-1,57%	-52	7505	3,83%	277
2035	10971	1,64%	177	3225	-1,95%	-64	7671	2,22%	167
2040	11125	1,41%	155	3187	-1,18%	-38	7895	2,91%	223
2045	11276	1,33%	148	3117	-2,27%	-70	8114	2,76%	219

Źródło: opracowanie własne

Wzrost liczby ludności będzie spowodowany dodatnim saldem migracji na obszarze wiejskim gminy Rzgów. Przyczyną tego zjawiska będzie obserwowany obecnie trend odpływu mieszkańców Łodzi na tereny przyległe. Mniejszy wpływ na przyrost ludności w gminie będzie miał przyrost naturalny, jednak analizując strukturę wieku oraz politykę prorodziną prowadzoną przez państwo przyrost naturalny w przeciągu najbliższych 30 lat powinien mieć dodatni trend.

Zwiększanie się liczby osób na terenie gminy Rzgów spowoduje także szereg innych zjawisk związanych ze wzrostem liczby urodzeń, wzrostem liczby dzieci i młodzieży w wieku przedszkolnym i szkolnym, wzrostem liczby ludności w wieku poprodukcyjnym oraz wzrostem liczby ludności w wieku produkcyjnym. Zmiany te przyczyną się do wzrostu zapotrzebowania na usługi publiczne na terenie gminy Rzgów.

I.20.1.6 WYTYCZNE DO OBLICZENIA ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ W PERSPEKTYWIE DO 2045 R.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 1 określając zapotrzebowanie na nową zabudowę powinno się uwzględnić niepewność procesów rozwojowych gminy „Niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż 30%”. Biorąc pod uwagę specyfikę gminy Rzgów, położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Łodzi (migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego) oraz występowanie zjawiska "urbanizacji ukrytej"⁷⁶ oszacowanie zapotrzebowania na nową zabudowę jest bardzo trudne, obarczone dużym ryzykiem błędu. W związku z powyższym w procesie oszacowania maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę należy uwzględnić prognozowaną liczbę ludności w perspektywie do 2045 r., powiększoną o 30%.

Prognozowana liczba ludności do 2045 roku	Prognozowana liczba ludności do 2045 roku powiększona o 30%
11276	14660

⁷⁶ Gmina Rzgów szacuje, że na jej obszarze mieszka około 1000 mieszkańców, którzy nie zmienili miejsca meldunku.

I.20.2 ANALIZA SPOŁECZNA
I.19.2.1 STRUKTURA SPOŁECZEŃSTWA W GMINIE RZGÓW

Tabela nr 59. Struktura wieku w gminie Rzgów

	wiek przedprodukcyjny [%]	wiek produkcyjny [%]	wiek poprodukcyjny [%]
Rzgów - gmina	19,2	63,1	17,6
Rzgów - miasto	17,2	63,4	19,4
Rzgów - obszar wiejski	20,3	63,0	16,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Tabela nr 60. Wskaźnik obciążenia demograficznego w gminie Rzgów

Rzgów - gmina	58,33%
Rzgów - miasto	57,69%
Rzgów - obszar wiejski	58,73%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

W gminie Rzgów społeczeństwo jest relatywnie młode, liczba osób w wieku przedprodukcyjnym jest większa niż w wieku poprodukcyjnym, sytuacja ta jest spowodowana dużą ilością osób przed 18 rokiem życia zamieszkujących na obszarze wiejskim gminy Rzgów. Odmienna sytuacja panuje w mieście, tam społeczeństwo zaczyna wchodzić w okres późnej dojrzałości.

Wskaźnik obciążenia demograficznego w gminie Rzgów jest poniżej średniej dla Polski, warto zauważyć, że jest spowodowany głównie obciążeniem osobami w wieku przedprodukcyjnym. Jest to pozytywny trend zapewniający ciągłość w procesie zastępowania pokoleń.

I.20.2.2 WARUNKI MIESZKANIOWE

Szczegółowe dane dotyczące warunków mieszkaniowych, dostępu ludności do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na terenie Gminy Rzgów zostały omówione w rozdziale "I.II.3 Warunki mieszkaniowe".

I.20.2.3 USŁUGI PUBLICZNE

Opieka medyczna

Na obszarze gminy działa jedna Gminna Przychodnia Zdrowia zlokalizowana w mieście Rzgów. Ośrodek zdrowia zapewnia mieszkańcom podstawową opiekę zdrowotną, specjalistyczną opiekę zdrowotną oraz usługi z zakresu rehabilitacji leczniczej i stomatologii. Oprócz tego występują gabinety prywatne min. specjalistyczna przychodnia leczenia niepłodności "GAMETA". Stan bazy medycznej jest postrzegany przez mieszkańców na ogół jako niezadowolający. W ostatnim czasie obserwowane są pozytywne zmiany, polegające na stopniowej modernizacji obiektu oraz unowocześnianiu wyposażenia przychodni.

Opieka socjalna

Świadczeniem pomocy społecznej zajmuje się Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej. Istniejący GOPS otacza opieką mieszkańców gminy, wymagających pomocy przede wszystkim z powodu niepełnosprawności, bezrobocia, bezradności życiowej oraz z powodu wielodzietności. Na terenie gminy, znajduje się również Ośrodek Dziennego Pobytu dla Osób Starszych i Niepełnosprawnych Sióstr Felicjanek.

Oświata

Gmina Rzgów dysponuje wystarczającą dla potrzeb mieszkańców siecią placówek oświatowych. Na jej obszarze zlokalizowane są: trzy placówki przedszkolne: publiczne w Rzgowie - ul. Szkolna, Przedszkole Niepubliczne „Lalibu” w Starowej Górze, Przedszkole Niepubliczne i Mini Żłobek „Świat Odkrywców” w Starej

Gadce, trzy szkoły podstawowe: Szkoła Podstawowa im. Jana Długosza w Rzgowie, Szkoła Podstawowa w Guzowie im. Kornela Makuszyńskiego, Szkoła Podstawowa im. Królowej Jadwigi w Kalinie, jedno gimnazjum - Gimnazjum im. Kazimierza Jagiellończyka w Rzgowie. W najbliższym czasie (w perspektywie do 2021 r.) planowane jest utworzenie dwóch nowych przedszkoli 3-oddziałowych, przy szkole podstawowej w Kalinie i przy szkole podstawowej w Guzowie. Należy zauważyć, że istniejące placówki oświatowe są przygotowane na kształcenie większej ilości dzieci, ich metraż oraz wyposażenie pozwala na utworzenie dodatkowych klas, zabieg ten wiązał by się jedynie z zatrudnieniem dodatkowej kadry.

Na terenie gminy Rzgów nie znajdują się szkoły ponadgimnazjalne. Mieszkańcy Rzgowa korzystają z szerokiej oferty placówek zlokalizowanych na terenie Łodzi. Rzgów położony jest w Łódzkim Obszarze Metropolitalnym, posiada bardzo mocne powiązania funkcjonalne z Łodzią. Bliskość miasta wojewódzkiego (10 km) oraz dobrze rozwinięty system komunikacji zbiorowej umożliwia swobodny przepływ ludności między tymi jednostkami administracyjnymi.

Szczegółowy stan placówek edukacyjnych został omówiony z rozdziale **1.2.1.2.4. Zabudowa usługowa, dział oświata i wychowania, tabela nr . Stan edukacji w Gminie Rzgów.**

Kultura

Na terenie gminy działa Gminny Ośrodek Sportu, Turystyki i Rekreacji oraz Gminny Ośrodek Kultury, który zrzesza 6 grup artystycznych oraz 4 koła tematyczne.

W zakresie działania Gminnego Ośrodka Kultury oraz Gminnego Ośrodka Sportu, Turystyki i Rekreacji organizowane są imprezy aktywizujące lokalną społeczność, m.in. koncerty, konkursy, wystawy. W 2015 r. na terenie gminy odbyło się 68 imprez kulturalnych. Ofertę kulturalną na terenie gminy Rzgów uzupełniają świetlice wiejskie, często działające przy Ochotniczych Strażach Pożarnych. Na obszarze gminy działa tylko jedna biblioteka publiczna zlokalizowana w Rzgowie, placówki takie jak muzeum, kino, teatr nie występują.

Tabela nr 61. Oferta kulturowa w Gminie Rzgów w 2015 r.

KULTURA	
biblioteki	1
muzea	0
kina	0
teatry	0
domy i ośrodki kultury	1
koła (kluby)	4
grupy artystyczne	6
świetlice wiejskie	9
imprezy kulturalne	65

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL <https://bdl.stat.gov.pl>

Sport i rekreacja

W Rzgowie zlokalizowana jest hala sportowa oraz orlik, działa tam również Klub Sportowy LZS GLKS „Zawisza” posiadający stadion o powierzchni 2,0 ha. Hala sportowa posiada arenę z boiskami do piłki ręcznej, siatkówki i koszykówki, znajdują się tam również ścianka wspinaczkowa, siłownia, kort do gry w squasha oraz dwie sale do ćwiczeń. Ponadto w następujących wsiach znajdują się obiekty:

- Kalinko – boisko przy OSP oraz plac zabaw dla dzieci;
- Stara Gadka – boisko;

- Grodzisko – boisko oraz plac zabaw dla dzieci;
- Starowa Góra – boisko oraz plac zabaw dla dzieci;
- Romanów - boisko i plac zabaw dla dzieci;
- Kalino - boisko przyszkolne i plac zabaw;
- Czyżeminek – boisko przy Świątlicy Wiejskiej.

Na terenie gminy Rzgów w ostatnich latach znacznie poprawiła się infrastruktura sportowo rekreacyjna. Lecz w dalszym ciągu jest ona niewystarczająca szczególnie na terenach wiejskich, gdzie brak jest placów zabaw i obiektów sportowych. Na obszarze gminy brakuje basenu oraz zbiorników wodnych o funkcji rekreacyjnej.

Niestety gorzej wygląda infrastruktura turystyczna związana z aktywnymi formami wypoczynku indywidualnego. Na terenie gminy poza małymi odcinkami nie ma wykonanych ścieżek rowerowych, infrastruktura rowerowa praktycznie nie istnieje. Brak jest również infrastruktury na szlakach turystycznych, bazy noclegowej, bazy gastronomicznej oraz miejsc do odpoczynku. Gmina Rzgów wykazuje potencjał do rozwoju aktywnych form odpoczynku, w szczególności rozwoju turystyki rowerowej.

I.20.2.4 WNIOSKI

Gmina Rzgów jest prężnie rozwijającą się jednostką administracyjną. Budowa nowego układu komunikacyjnego spowodowała wzrost atrakcyjności inwestycyjnej gminy. Na obszarze gminy krzyżują się bardzo ważne arterie komunikacyjne a mianowicie droga ekspresowa S-8 z autostradą A1 oraz drogi krajowa nr 91 i 71. Atrakcyjne położenie komunikacyjne gminy skutkuje rozwojem na jej terenie działalności gospodarczych zarówno z sektora dużych jak i małych i średnich przedsiębiorstw. Duża ilość firm zapewnia miejsca pracy dla mieszkańców gminy i regionu.

Gmina Rzgów posiada niewystarczającą ilość przestrzeni publicznych oraz terenów do wypoczynku i rekreacji, wpływa niekorzystnie na jakość życia mieszkańców. Należy jednak zauważyć, że w obowiązujących planach oraz studium projektowane są nowe przestrzenie publiczne: tereny zieleni urządzonej wzdłuż Strugi oraz rzeki Ner w centrum Rzgowa, obszar zieleni parkowej wokół projektowanego zbiornika retencyjnego oraz Rzgów I. Kolejnym problemem jest niewystarczająco rozwinięta infrastruktura społeczna z zakresu opieki medycznej i oferty kulturalnej. Należy jednak zauważyć, że Gmina Rzgów jest położona w Łódzkim Obszarze Metropolitalnym, znajduje się z strefie funkcjonalnego wpływu miasta wojewódzkiego. Dobrze rozwinięta infrastruktura komunikacyjna (w tym transport zbiorowy) powoduje, że część mieszkańców Gminy Rzgów korzysta z usług publicznych zlokalizowanych na terenie Łodzi. Następnym aspektem na jaki należy zwrócić uwagę jest sieć infrastruktury technicznej, ponad 99% mieszkańców posiada odstęp do wodociągu, gorzej wygląda dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej ponad 40% mieszkańców nie ma możliwości podłączenia się do niej, utwardzenia wymagają też gminne drogi gruntowe. Nakładów inwestycyjnych wymaga również infrastruktura turystyczna, priorytetem powinna stać się budowa sieci ścieżek rowerowych.

Jak wykazały analizy demograficzne na obszarze gminy Rzgów w przeciągu najbliższych 30 lat liczba ludności będzie miała trend rosnący. Oznacza to, że zwiększy się zapotrzebowanie na usługi publiczne oraz infrastrukturę społeczną. Dokładne określenie zapotrzebowania na infrastrukturę społeczną jest niemożliwe, jest to związane z dużą niepewnością procesów rozwojowych oraz z położeniem gminy w sąsiedztwie miasta wojewódzkiego - część mieszkańców Rzgowa korzysta z usług publicznych zlokalizowanych na terenie Łodzi a Rzgów traktuje jako sypialnię. Prognozowany przyrost liczny mieszkańców powinien być skorelowany z rozwojem infrastruktury społecznej występującej na terenie Gminy Rzgów.

I.20.3 ANALIZA BUDŻETU GMINY RZGÓW

Budżet gminy w latach 2006-2015 stale rósł, jest to związane ze wzrostem dochodów własnych gminy. Obserwowany jest średni wzrost budżetu o 3-4% rocznie. Od roku 2012 r. w gminie występuje nadwyżka dochodów nad wydatkami, środki te są przeznaczane na spłatę zadłużenia gminy.

Warto podkreślić, że znaczną część dochodów Gminy stanowią dochody własne, w 2015 r. stanowiły one 76,9% wszystkich dochodów. Na tle powiatu Gmina Rzgów wypada bardzo dobrze ma najwyższe dochody własne

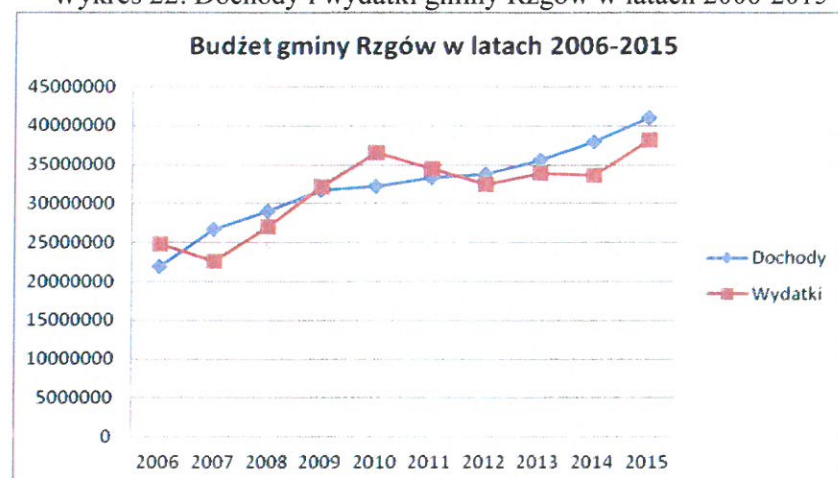
przypadające na 1 mieszkańca, na tle województwa Rzgów klasyfikuje się na 7 pozycji. W 2015 r. udział wpływów z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych, w dochodach własnych wyniósł 32,6%. W Gminie Rzgów w 2015 r. 100% wydatków majątkowych przeznaczono na cele inwestycyjne. Wydatki majątkowe inwestycyjne stanowiły 17,8% wydatków Gminy

Tabela 62. Budżet gminy Rzgów w latach 2010-2015

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Dochody	21853487	26698026	29035420	31685580	32186884	33340458	33772135	35602392	37915403	41002655
Wydatki	24894688	22589894	27079284	32183342	36602110	34472657	32416766	33954816	33705087	38173951
Nadwyżka/ deficyt	-3041201	4108132	1956136	-497762	-4415226	-1132199	1355369	1647576	4210316	2828704

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze sprawozdań finansowych.

Wykres 22. Dochody i wydatki gminy Rzgów w latach 2006-2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze sprawozdań finansowych.

I.20.3.1 ANALIZA WYDATKÓW NA INFRASTRUKTURĘ SPOŁECZNĄ

W najbliższych latach Gmina Rzgów planuje rozbudowywać oraz modernizować swoją infrastrukturę społeczną, w wieloletniej prognozie finansowej na lata 2016-2020 ujęte zostały następujące wydatki:

Tabela 63. Inwestycje z zakresu infrastruktury społecznej ujęte w wieloletniej prognozie finansowej Gminy Rzgów na lata 2016-2020

nazwa inwestycji ujętej w WPF na lata 2016-2020	mln zł
Rozbudowa Przedszkola w Rzgowie	0,8
Termomodernizacja budynku Przedszkola w Rzgowie	0,25
Modernizacja systemu c.o i kotłowni szkoły podstawowej w Rzgowie	0,54
termomodernizacja budynku OSP w Rzgowie	0,08
wykonanie projektów budowy przedszkoli w Kalinie i Guzowie	0,08
wykonanie projektu i budowa boiska w Starowej Górze	0,43
wykonanie projektu i budowa domu kultury w Rzgowie	5,07
wykonanie projektu i odnowienie budynku świetlicy	0,12
wykonanie przyłącza wodociągowego do nawodnienia boiska	0,04

suma	7,40
średnie roczne wydatki	1,48

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zawartych w WPF Gminy Rzgów

Planowane średnie roczne wydatki, w latach 2016-2020 na infrastrukturę społeczną wynoszą około 1,5 mln zł. W omawianym okresie Gmina planuje realizację kilku dużych inwestycji min. budowa Domu Kultury w Rzgowie, budowa boiska w Starowej Górze oraz budowa dwóch nowych placówek przedszkolnych działających przy szkołach podstawowych w Kalinie i Guzowie (wydatek jeszcze nie ujęty w WPF, szacowane koszty budowy dwóch przedszkoli około 3-4 mln zł). W Gminie Rzgów prognozowany jest przyrost ludności, powinien być on skorelowany z rozwojem infrastruktury społecznej. W przeciągu najbliższych lat Gmina powinna utworzyć nowe tereny zieleni urządzonej oraz tereny sportu i rekreacji. Zakłada się, że Gmina będzie dalej inwestować w modernizację istniejącej już infrastruktury oraz budować nową a coroczne wydatki na infrastrukturę społeczną utrzymają się na średnim poziomie wynoszącym około 1,5 mln zł.

I.20.3.2 ANALIZA WYDATKÓW NA INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

Tabela 63. Wydatki gminy Rzgów na cele inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej w latach 2010-2015

dział		Rozdział	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
10	Rolnictwo i łowiectwo	1010 Infrastruktura wodociągowa i sanitacyjna wsi	143384	217733	469092	508922	1668690	597680	1079480	144210	347660	2110370
600	transport i łączność	60016 Drogi publiczne gminne	581888	1013372	1993046	991850	1058792	587729	617340	2450870	729058	471693
700	Gospodarka mieszkaniowa	70005 Gospodarka gruntami i nieruchomościami	108988	175530	198835	13050	375100	144563	1969650	347460	142693	302550
900	Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	90001 gospodarka ściekowa i ochrona wód	5995133	2694036	2553957	2677650	1729891	65220	72930	1051780	563645	116700
		90015 oświetlenie ulic placów i dróg	184503	232015	26100	192305	144420	85170	19900	18890	123620	1242130
Suma			7013896	4332686	5241030	4383777	4976893	1480362	3759300	4013210	1906676	4242443
Udział w wydatkach ogółem			28,17%	19,18%	19,35%	13,62%	13,60%	4,29%	11,60%	11,82%	5,66%	11,12%
Średnie wydatki			4 135 000									

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze sprawozdań finansowych

Wydatki inwestycyjne na realizację infrastruktury technicznej w gminie Rzgów charakteryzują się dużą zmiennością. Na przestrzeni analizowanych 10 wynosiły od 1 480 362 do 7 013 896 zł, co odpowiada udziałowi od 4,29% do 28,17% wydatków inwestycyjnych na infrastrukturę techniczną we wszystkich wydatkach gminy. W okresie ostatnich 10 lat średnie nakłady inwestycyjne na infrastrukturę techniczną wynoszą **4 135 000 zł**. Największe nakłady finansowe na cele inwestycyjne gmina poniosła w 2006 r. było to uwarunkowane zakończeniem dużego przedsięwzięcia polegającego na budowie systemu kanalizacyjnego dla sołectw Starowa Góra oraz Stara Gadka.

Środki finansowe przeznaczone na budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na obszarach wiejskich pochodzą z działu 010 rolnictwo i łowiectwo. Wydatki inwestycyjne jakie poniosła gmina w latach 2006-2015 na realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej posiadają trend zmienny, najwyższe były w 2015 roku i wyniosły 2 110 370 zł.

Środki finansowe przeznaczone na budowę i modernizację dróg gminnych pochodzą z działu 600 transport i łączność. Jest to zadanie własne, na które gmina przeznaczyła najwięcej funduszy w analizowanym okresie wydatki na budowę i modernizację dróg gminnych posiadały trend zmienny, jednak corocznie przekraczały 500 000 zł.

Środki finansowe przeznaczone na wykup terenów pod inwestycje celu publicznego pochodzą z działu 700 gospodarka mieszkaniowa. Wydatki inwestycyjne jakie poniosła gmina w latach 2006-2015 na realizację w/w zadania są bardzo zróżnicowane. We wszystkich latach wynosiły poniżej 400 000zł wyjątkiem jest rok 2012 kiedy osiągnęły poziom 1 969 650 zł, gmina Rzgów wykupiła wtedy grunty na zasoby komunalne.

Środki finansowe przeznaczone na inwestycje z zakresu gospodarki ściekowej i ochrony wód pochodzą z działu 900 gospodarka komunalna i ochrona środowiska. Wydatki inwestycyjne jakie poniosła gmina w latach 2006-2015 na realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz rozbudowę oczyszczalni ścieków posiadają trend zmienny, najwyższe były w 2006 i 2007 r.

Środki finansowe przeznaczone na oświetlenie ulic, placów i dróg pochodzą również z działu 900 gospodarka komunalna i ochrona środowiska. W analizowanym okresie gmina Rzgów poniosła najniższe wydatki na realizację tego zadania.

Analiza planów wydatków budżetowych oraz sprawozdań z wykonania planu wydatków budżetowych wykazała, że często plan udaje się zrealizować tylko częściowo. Środki finansowe przeznaczone na realizację zadań inwestycyjnych często są przenoszone na realizację zadań bieżących. Skutkiem tego zjawiska jest dużo zróżnicowanie wysokości wydatków na realizację zadań inwestycyjnych w analizowanym okresie, w przypadku gdy nie uda się zrealizować planu wydatków w okresie sprawozdawczym, zadania przenoszone są na kolejny okres.

WNIOSKI

Budżet gminy Rzgów corocznie wzrasta o około 3-4% , jest to spowodowane wzrostem wpływów z tytułu podatków od nieruchomości o raz CIT i PIT. W Rzgowie na 1000 mieszkańców przypada 158 firm ⁷⁷, jest to najlepszy wynik na tle wszystkich gmin miejsko-wiejskich w województwie łódzkim. Budowa nowego układu komunikacyjnego spowodowała wzrost atrakcyjności inwestycyjnej, obecnie w gminie pojawiło się kilku poważnych inwestorów, chcących rozwijać swoje działalności gospodarcze na terenie Rzgowa.

Rzgów zajmuje także 1 miejsce w rankingu najmniej zadłużonych gmin miejsko-wiejskich w województwie łódzkim. Zadłużenie wynosi tylko 8,4 %. Gmina również dobrze radzi sobie w pozyskiwaniu funduszy unijnych na 1 mieszkańca przypada 24 250 zł.

Sytuacja ta daje dobre prognozy na przyszłość wzrost dochodów gminy będzie powodował niwelację zadłużenia oraz zwiększenie nakładów finansowych na wydatki inwestycyjne. Wydatki inwestycyjne z zakresu budowy infrastruktury technicznej są warunkiem niezbędnym do dalszego rozwoju gospodarczego gminy, zatem można wnioskować, że w najbliższych latach staną się priorytetowymi.

I.20.4 ANALIZA UWARUNKWAŃ PRZYRODNICZYCH

I.20.4.1 IDENTYFIKACJA ZASOBÓW ŚRODOWISKA NATURALNEGO

Gmina Rzgów położona jest w dolinie rzeki Ner, która wraz z ekosystemami leśnymi w południowej części gminy zapewnia powiązania przyrodnicze z otoczeniem oraz ciągłość ekosystemów ekologicznych. Główną barierą

⁷⁷ Stan na grudzień 2014 r. (źródło: <http://www.rzgow.pl/miasto-i-gmina-t2>)

dla zachowania ciągłości terenów przyrodniczych gminy i jej otoczenia są trasy komunikacyjne oraz rozwijająca się zabudowa.

Na obszarze gminy Rzgów nie występują żadne obszarowe formy ochrony przyrody. Na terenie gminy zostały wskazane granice Obszaru Chronionego Krajobrazu "Górnego Neru" oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu "Tuszyńsko - Dłutowskiego" jednak na ich obszarze nie obowiązują żadne regulacje. Ochroną dotychczas objęto jedynie 17 pojedynczych drzew w formie pomników przyrody. W celu tworzenia spójnego systemu obszarów chronionych, na znacznej powierzchni gminy Rzgów projektowane jest utworzenie powierzchniowych form ochrony przyrody, których głównym celem będzie ochrona krajobrazu:

- Obszar Chronionego Krajobrazu „Górnego Neru” – będzie obejmować tereny chronione ze względu na cenne walory przyrodnicze i krajobrazowe górnego odcinka doliny Neru (od źródeł do krańców gminy Konstantynów Łódzki) oraz terenów sąsiadujących z doliną rzeki charakteryzujących się wysokimi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi;
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Tuszyńsko-Dłutowski” – będzie obejmować kompleks lasów regionu Dłutowa i Tuszyń, które pełnią funkcje turystyczne, rekreacyjne i sportowe dla Rzgowa, Pabianic, Tuszyń, Dłutowa.

Na obszarze gminy Rzgów przeważają użytki rolne, które stanowią 63,97% powierzchni gminy. Użytki zielone w skład, których wchodzi łąki i pastwiska stanowią 16,78% powierzchni jednostki, zlokalizowane są głównie w dolinie rzeki Ner. Niepokojąca jest bardzo mała lesistość gminy, lasy stanowią zaledwie 3,68% powierzchni gminy jest to najmniejszy wskaźnik na tle całego województwa łódzkiego. Wody powierzchniowe stanowią poniżej 1%.

Obszary zurbanizowane w największym skupisku występują na terenie miasta Rzgów oraz w sołectwie Starowa Góra, w pozostałych jednostkach osadniczych zlokalizowane są zazwyczaj pasmowo, wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Obszary zurbanizowane zajmują 14,73% powierzchni gminy.

I.20.4.2 JAKOŚĆ ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Gmina Rzgów położona jest w sąsiedztwie dużego ośrodka miejskiego. Dobrze rozwinięta sieć komunikacyjna, ekspansja zabudowy o charakterze miejskim na wiejskie obszary gminy oraz intensywne wykorzystywanie zarówno rolniczo jak i pozarolniczo obszarów przyczyniło się do utracenia na znacznej części obszaru gminy walorów krajobrazowych (rozumianych jako walory naturalnego krajobrazu geomorfologicznego i roślinnego). Gmina Rzgów jest szczególnie narażona na zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego oraz uciążliwości akustyczne związane z dużym natężeniem ruchu komunikacyjnego.

I.20.4.3 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO

Występowanie powodzi jest uwarunkowane okresowym i gwałtownym zwiększeniem zasilania rzek opadami atmosferycznymi lub wodą roztopową. Wielkość zagrożenia powodziowego jest uwarunkowana m.in. rzeźbą terenu, możliwościami retencyjnymi zlewni, zatrzymywaniem wody w zbiornikach zaporowych, stopniem zalesienia, istnieniem budowli hydrotechnicznych typu: rów melioracyjny, próg, kanał, mogących służyć jako urządzenia retencyjne oraz występowaniem starorzeczy, mokradeł i bagien.

Na terenie gminy Rzgów w myśl przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego zagrożenie powodziowe stwarza rzeka Ner.

Dla rzeki Ner zostały sporządzone mapy zagrożenia powodziowego na których wskazano:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.

Zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego mapy ryzyka powodziowego stanowią podstawę dla planowania przestrzennego na obszarze zagrożenia powodziowego lub dla innych działań mających na celu ograniczanie ryzyka powodziowego. Obszary o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat i 10 lat są obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, na których nie powinno przeznaczać nowych obszarów pod zabudowę, powinno się też chronić istniejące melioracje występujące na obszarach wiejskich gminy.

WNIOSKI

Środowisko naturalne Gminy Rzgów zostało w znaczny sposób przekształcone. W celu zapewnienia ciągłości ekosystemów ekologicznych oraz ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych rzeki Ner oraz lasów występujących w południowej części gminy powinno się utworzyć obszarowe formy ochrony krajobrazu.

Struktura przyrodnicza obszaru gminy jest zróżnicowana. Tworzą ją zbiorowiska roślinności wysokiej leśnej (kompleksy leśne, zadrzewienia) i niskiej: źródłiskowej, wodnej, łąkowej, bagiennej, torfowiskowej (doliny rzeczne i obniżenia dolinne) o wysokich wartościach dla środowiska ekologicznego gminy i dużych walorach przyrodniczo – krajobrazowych. Powinny one zostać wyłączone z możliwości urbanizacji i stanowić tereny otwarte gminy.

Ze względu na bardzo małą lesistość gminy należy chronić istniejące ekosystemy leśne oraz wyznaczyć nowe tereny do zalesienia. Na obszarze wiejskim gminy należy również chronić tereny rolnicze, szczególnie gleby III, IIIa i IIIb poprzez ich rolnicze użytkowanie.

Należy również zadbać o krajobraz dolin rzecznych, obszary szczególnego zagrożenia powodziowego powinny być wykluczone z zabudowy, powinno się umożliwić jedynie zagospodarowanie ich na cele turystyczne i rekreacyjne.

Nowe tereny o funkcji mieszkaniowej powinny powstawać jako uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz polegać na przeciwdziałaniu niekontrolowanej suburbanizacji.

Obszary przyległe do ważnych ciągów komunikacyjnych są szczególnie narażone na uciążliwości akustyczne, oraz emisje zanieczyszczeń, w związku z tym nie powinno dopuszczać powstawania na tych obszarach nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej. Ze względu na dużą atrakcyjność inwestycyjną obszary te powinny być predysponowane do rozwoju funkcji usługowo-produkcyjnej.

Głównym kierunkiem działań powinno być zachowanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego gminy poprzez podejmowanie działań nie pogarszających jego stanu i zapobieganie występowaniu negatywnego wpływu na środowisko oraz ochrona istniejących cennych przyrodniczo i krajobrazowo zasobów środowiska.

I.20.5. CHŁONNOŚĆ ZABUDOWY

I.20.5.1 WYZNACZENIE OBSZARÓW O ZWARTEJ WYKSZTAŁCONEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO PRZESTRZENNEJ

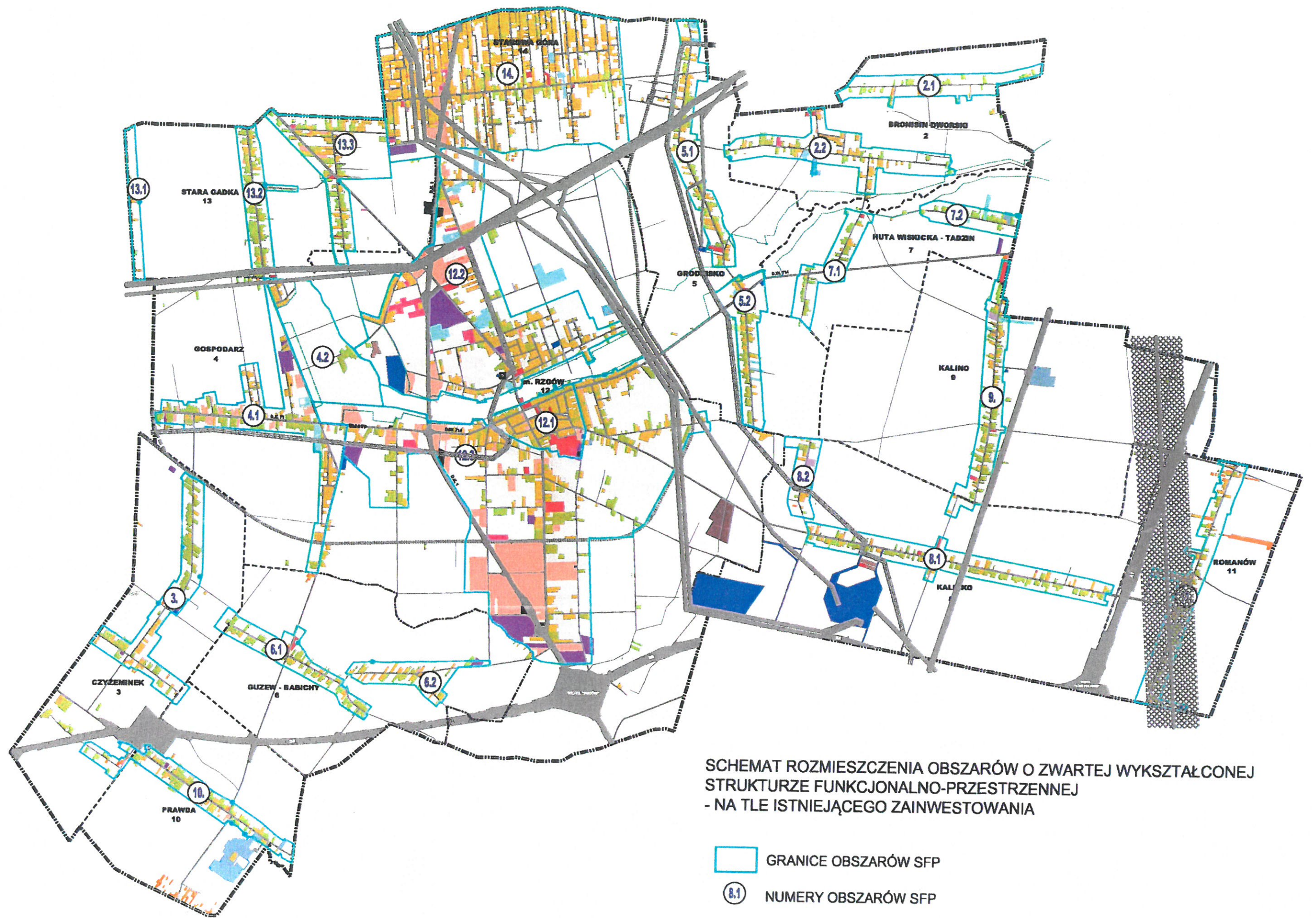
W celu oszacowania stopnia konsumpcji oraz chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach obszar gminy został podzielony na jednostki osadnicze zawierające się w granicach obrębów geodezyjnych. W jednostkach osadniczych⁷⁸ zostały wyodrębnione obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej, zwane dalej obszarami SFP.

W procesie wyznaczania granic obszarów SFP wzięto pod uwagę istniejące zainwestowanie, sieć uzbrojenia terenu, dostęp do dróg publicznych oraz historyczne uwarunkowania. Na obszarze wiejskim gminy Rzgów

⁷⁸ Zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych jednostka osadnicza oznacza wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi.

wyodrębniono 20 obszarów SFP, w tym jeden szczególny obszar – Gospodarz Folwark⁷⁹. Granice oraz numery obszarów SFP zostały pokazane na rysunku nr 17.

⁷⁹ Jednostka Gospodarz Folwark została wyznaczona ze względu na historyczne uwarunkowania. Około roku 1920 powstało tam założenie parkowo-pałacowe. W skład majątku wchodził pałac, młyn i dom młynarza, czworaki, kuźnia, cegielnia, obory park oraz stawy rybne o powierzchni ok.3,4 ha. Po I wojnie światowej majątek został rozparcelowany powstała samodzielna wieś Gospodarz. Obecnie na obszarze dawnego majątku pozostał park, stawy rybne oraz pałac, kuźnia i dom młynarza (wszystkie obiekty budowlane a raczej ich pozostałości są w bardzo złym stanie technicznym). Ze względu na szczególny charakter obszaru SFP należy wyznaczyć, w tej jednostce takie przeznaczenie, które nie będzie się kłóciło z historyczną funkcją, a jednocześnie aktywizuje ten teren. Przede wszystkim, bezwzględną ochroną należy objąć park podworski i doprowadzić do jego rewaloryzacji.



Rysunek nr 17. Schemat rozmieszczenia obszarów o zwartej wykształczonej strukturze funkcjonalno-przestrzennej na tle istniejącego zainwestowania

1.20.5.2 BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

W bilansie obliczono ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszarach SFP oraz poza ich granicami, następnie sprawdzono procentowy udział terenów niezainwestowanych.

Obszar wiejski gminy Rzgów

2 Obręb Bronisin Dworski

2.1 BRONISIN DWORSKI PÓLNOC	Na obszarze SFP			poza obszarem SFP			
	RMN	MN	U				
całkowita pow. terenów	263600	14500	1800	brak terenów przeznaczonych pod zabudowę			
niezainwestowane	163840	4500	0				
zainwestowane	99760	10000	1800				
% terenów nieskonsumowanych	62,15%	31,03%	0,00%				
suma terenów nieskonsumowanych	168340						

2.2 BRONISIN DWORSKI POŁUDNIE	Na obszarze SFP			poza obszarem SFP			
	RMN	MN	U	RMN	MN	U	RP
całkowita pow. terenów	287680	137800	16000	22600	19000	1800	16000
niezainwestowane	155280	74900	0	0	19000	0	0
zainwestowane	132400	62900	16000	22600	0	1800	16000
% terenów nieskonsumowanych	53,98%	54,35%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
suma terenów nieskonsumowanych	230180			19000			

Obręb Czyżeminek

3. CZYŻEMINEK	Na obszarze SFP				poza obszarem SFP			
	RMN	MN	U	RP	RMN	MN	ML	P
całkowita pow. terenów	418050	35200	3400	2000	95800	20300	123000	8700
niezainwestowane	159690	34200	0	0	77100	20300	108300	0
zainwestowane	258360	1000	3400	2000	18700	0	14700	8700
% terenów nieskonsumowanych	38,20%	97,16%	0,00%	0,00%	80,48%	100,00%	88,05%	0,00%
suma terenów nieskonsumowanych	193887				205700			

4 Obręb Gospodarz

4.1 GOSPODARZ	na obszarze SFP				poza obszarem SFP	
	RMN	MN	U	P	RMN	U
całkowita pow. terenów	264560	337700	23700	42400	64400	251400
niezainwestowane	38200	118400	0	0	53600	251400
zainwestowane	226360	219300	23700	42400	10800	0
% terenów nieskonsumowanych	14,44%	35,06%	0,00%	0,00%	83,23%	100%
suma terenów nieskonsumowanych	156600				305000	

4.2 GOSPODARZ FOLWARK	na obszarze SFP		poza obszarem SFP	
	MN			
całkowita pow. terenów	70400		brak terenów przeznaczonych pod zabudowę	
niezainwestowane	39800			
zainwestowane	30600			

% terenów nieskonsumowanych	56,53%
suma terenów nieskonsumowanych	39800

5 Obręb Grodzisko

5.1 GRODZISKO KONSTANTYNA	Na obszarze SFP		poza obszarem SFP	
	RMN	MN	MN	U
całkowita pow. terenów	349740	41100	136100	98300
niezainwestowane	81810	21500	120400	98300
zainwestowane	267930	19600	15700	0
% terenów niezainwestowanych	23,39%	52,31%	88,46%	100,00%
	26%			
suma terenów niezainwestowanych	103310		120400	

5.2 GRODZISKO	Na obszarze SFP		poza obszarem SFP	
	RMN	U	brak terenów przeznaczonych pod zabudowę	
całkowita pow. terenów	212560	76700		
niezainwestowane	91760	61500		
zainwestowane	120800	15200		
% terenów niezainwestowanych	43,17%	80,18%		
suma terenów niezainwestowanych	153260			

6 Obręb Guzów-Babichy

6.1 GUZEW	Na obszarze SFP				poza obszarem SFP		
	RMN	MN	UM	U	RMN	MN	U
całkowita pow. terenów	199780	17300	39300	12500	25500	62500	9300
niezainwestowane	68600	17300	14500	0	25500	45600	9300
zainwestowane	131180	0	24800	12500	0	16900	0
% terenów nieskonsumowanych	34,34%	100,00%	36,90%	0,00%	100,00%	72,96%	100,00%
	40%				81%		
suma terenów nieskonsumowanych	100400				80400		

6.2 BABICHY	Na obszarze SFP		poza obszarem SFP	
	RMN	MU	U	AG
całkowita pow. terenów	121500	117000	121300	391500
niezainwestowane	50040	11000	121300	391500
zainwestowane	71460	106000	0	0
% terenów niezainwestowanych	41,19%	9,40%	100,00%	100%
suma terenów niezainwestowanych	61040		512800	

7 Obręb Huta Wiskicka - Tadzín

7.1 HUTA WISKICKA	Na obszarze SFP		poza obszarem SFP	
	RMN	U	RMN	U
całkowita pow. terenów	178480	42300	36900	304500
niezainwestowane	72800	39200	34700	279600
zainwestowane	105680	3100	2200	24900
% terenów niezainwestowanych	40,79%	92,67%	94,04%	91,82%

suma terenów niezainwestowanych	112000	314300
---------------------------------	--------	--------

	Na obszarze SFP	poza obszarem SFP
7.2 TADZIN	RMN	brak terenów przeznaczonych pod zabudowę
całkowita pow. terenów	121500	
niezainwestowane	50040	
zainwestowane	71460	
% terenów niezainwestowanych	41,19%	
suma terenów niezainwestowanych	50040	

8 Obręb Kalinko

8.1 KALINKO	Na obszarze SFP				poza obszarem SFP	
	RMN	MN	U	RP	MW	MN
całkowita pow. terenów	454560	15900	6200	40200	12900	41800
niezainwestowane	173680	9700	0	0	0	41800
zainwestowane	280880	6200	6200	4200	12900	0
% terenów nieskonsumowanych	38,21%	61,01%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
	39%					
suma terenów nieskonsumowanych	183380				41800	

8.2 KALINKO MROGI	Na obszarze SFP			poza obszarem SFP	
	RMN			brak terenów przeznaczonych pod zabudowę	
całkowita pow. terenów	154860				
niezainwestowane	58580				
zainwestowane	96280				
% terenów niezainwestowanych	37,83%				
suma terenów niezainwestowanych	154860				

9 Obręb Kalino

9 KALINO	Na obszarze SFP		poza obszarem SFP
	RMN	U	RP
całkowita pow. terenów	330560	900	40200
niezainwestowane	77760	0	0
zainwestowane	252800	900	40200
% terenów niezainwestowanych	23,52%	0,00%	0
suma terenów niezainwestowanych	77760		0

10 Obręb Prawda

10 PRAWDA	Na obszarze SFP			poza obszarem SFP	
	RMN	ML	U	ML	RP
całkowita pow. terenów	316620	12800	950	153800	80050
niezainwestowane	85770	6900	0	39000	0
zainwestowane	230850	0	950	114800	80050
% terenów nieskonsumowanych	27,09%	100,00%	0,00%	25,36%	0,00%
suma terenów nieskonsumowanych	92670			39000	

11 Obręb Romanów

11 ROMANÓW	Na obszarze SFP			poza obszarem SFP
	RMN	MN	ML	ML
całkowita pow. terenów	311610	44400	12800	153800
niezainwestowane	105480	25900	0	39000
zainwestowane	206130	18500	12800	114800
% terenów nieskonsumowanych	33,85%	58,33%		
	37%		0,00%	25,00%
suma terenów nieskonsumowanych	131380			0

13 Obręb Stara Gdka

13.1 STARA GADKA WSCHÓD	Na obszarze SFP			poza obszarem SFP	
	RMN	MN	U		
całkowita pow. terenów	124600	453300	3400	brak terenów przeznaczonych pod zabudowę	
niezainwestowane	19800	236200	0		
zainwestowane	104800	217100	3400		
% terenów niezainwestowanych	15,89%	52,11%			
	44%		0,00%		
suma terenów niezainwestowanych	256000				

STARA GADKA CENTRUM	w jednostce osadniczej		poza jednostką osadniczą		
	RMN	U	MN	U	P
całkowita pow. terenów	218300	1600	14300	125700	57100
niezainwestowane	34100	0	2700	95300	57100
zainwestowane	184200	1600	11600	30400	0
% terenów niezainwestowanych	15,62%	0,00%	18,88%	75,82%	100,00%
suma terenów niezainwestowanych	34100		155100		

13.3 STARA GADKA ZACHÓD	Na obszarze SFP		poza obszarem SFP		
	RMN				
całkowita pow. terenów	119600		brak terenów przeznaczonych pod zabudowę		
niezainwestowane	97100				
zainwestowane	22500				
% terenów niezainwestowanych	81,19%				
suma terenów niezainwestowanych	97100				

14 Obręb Starowa Góra

STAROWA GÓRA	Na obszarze SFP			poza obszarem SFP	
	MN	U	P		
całkowita pow. terenów	2687300	136600	74700	brak terenów przeznaczonych pod zabudowę	
niezainwestowane	892800	5000	0		
zainwestowane	1794500	131600	74700		
% terenów nieskonsumowanych	33,22%	3,66%	0%		
suma terenów nieskonsumowanych	897800				

Konsumpcja terenów przeznaczonych pod zabudowę w granicach obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej na obszarze wiejskim gminy Rzgów kształtuje się na poziomie około 60%. Najmniej terenów jeszcze niezainwestowanych jest w Gospodarzu (26,0%) oraz w Kalinie (23,53%).

Zróżnicowanym stopniem konsumpcji charakteryzuje się obręb Stara Gadka, w ramach którego zostały wyróżnione trzy obszary SFP: Stara Gadka Wschód z dominującą formą zabudowy mieszkaniową jednorodzinną (tereny niezainwestowane stanowią 44%) Stara Gadka Centrum najstarsza jednostka z dominacją zabudowy zagrodowej (tereny niezainwestowane stanowią ok. 16%) oraz Stara Gadka Zachód, jednostka przyległa do gminy Ksawerów, (tereny niezainwestowane stanowią ok. 81%).

Najmniejszym stopniem konsumpcji charakteryzują się jednostki osadnicze położone w północno-wschodniej części gminy Bronisin Dworski Północ (tereny niezainwestowane stanowią ok. 61%), Bronisin Dworski Południe (tereny niezainwestowane stanowią ok. 54%) oraz jednostka Huta Wiskicka, gdzie tereny niezainwestowane o funkcji mieszkaniowej w granicach jednostki stanowią 41% a o funkcji usługowej 93%.

Należy zauważyć, że stopień konsumpcji terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wygląda znacznie gorzej poza granicami obszarów SFP, na obszarze wiejskim gminy niecałe 10% terenów przeznaczonych pod zabudowę poza obszarami SFP została zainwestowana. Pomimo upływu 13 lat od wyznaczenia znacznej części tych terenów w planie ogólnym gminy Uchwała nr XI/95/2003 z dnia z dnia 22.07.2003 r. nie zostały one nadal wyposażone w niezbędną infrastrukturę tzn. układ komunikacyjny oraz sieć wodociągową i kanalizacyjną. Oznacza to, że zostały one wyznaczone zbyt pochopnie bez zbadania rzeczywistych potrzeb i możliwości rozwojowych gminy.

Najwięcej terenów wyznaczonych pod zabudowę poza obszarami SFP została wyznaczona w obrębie geodezyjnym Huta Wiskicka – Tadzín oraz Grodzisko, wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 714 zostało przeznaczonych 37 ha pod zabudowę usługową. Tereny te nie posiadają uzbrojenia, nie są atrakcyjne dla inwestorów. Podobna sytuacja ma miejsce w sołectwie Guzów – Babichy zgodnie z ustaleniami miejscowego planu przyjętego uchwałą XIX/161/2004 z dnia 1.04.2004 r. pod zabudowę o funkcji aktywności gospodarczej w granicach obrębu zostało przeznaczone 40 ha, tereny w dalszym ciągu pozostają niezainwestowane oraz nie posiadają uzbrojenia. Analizując ilość terenów nieskonsumowanych o przeznaczeniu usługowym, produkcyjnym oraz aktywności gospodarczej w gminie Rzgów należy stwierdzić, że znaczna część terenów została wyznaczona bez przeanalizowania uwarunkowań, na obszarach nie posiadających odpowiedniego uzbrojenia, niezbędnego do rozpoczęcia procesu inwestycyjnego.

12 Obręb Rzgów Miasto

Miasto Rzgów zostało podzielone na 3 obszary o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej różniące się od siebie typem zabudowy lub oddzielone od siebie barierami przestrzennymi takimi jak ważne arterie komunikacyjne czy rzeka.

12.1 MIASTO RZGÓW	obszar centralny		
	MU	U	U/P
całkowita pow. terenów	273600	67400	13000
niezainwestowane	3000	1400	0
Zainwestowane	273600	66000	13000
% terenów nieskonsumowanych	1%	2%	0%
suma terenów nieskonsumowanych	4400		

12.2 MIASTO RZGÓW	obszar na południe od centrum						
	MN	PU	U	UP	AG	UM	P
całkowita pow. terenów	1882300	504600	285200	535500	336100	313800	28700
niezainwestowane	886900	104200	111700	104200	0	90200	28700
Zainwestowane	995400	400400	173500	431300	336100	223600	0
% terenów nieskonsumowanych	47%	21%	49%	19%	0%	29%	100%
suma terenów nieskonsumowanych							

12.3 MIASTO RZGÓW	obszar na północ od centrum				
	MN	MU	PU	U	P
całkowita pow. terenów	899200	203700	99100	417500	55400
niezainwestowane	203300	91900	20700	89700	0
zainwestowane	695900	111800	78400	327800	55400
% terenów nieskonsumowanych	23%	45%	21%	21%	0%
suma terenów nieskonsumowanych	405600				

12 Obręb Rzgów Miasto - poza obszarem SFP

MIASTO RZGÓW	poza obszarem SFP							
	MN	RMN	MW	MU	AG	UP	P	U
całkowita pow. terenów	433400	27400	18700	91700	982400	415900	299300	210000
niezainwestowane	304100	14900	0	45100	982400	415900	200900	122900
zainwterenów nieskonestowane	129300	12500	18700	46600	0	0	98400	87100
% sumowanych	70%	54%	0%	49%	100%	100%	67%	59%
suma terenów nieskonsumowanych	2130000							

W mieście Rzgów tereny wyznaczone pod zabudowę w granicach obszarów o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno przestrzennej charakteryzują się prawie 70% stopniem konsumpcji.

Pierwszy wydzielony obszar SFP to historyczne centrum Rzgowa o zwartej zabudowie śródmiejskiej o funkcji mieszkaniowo-usługowej. Jednostka charakteryzuje się niemal 100% poziomem konsumpcji terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Kolejny wydzielony obszar SFP to tereny otaczające historyczne centrum od strony południowej, wschodniej i zachodniej. Naturalną barierą ograniczającą rozrost jednostki od północy jest Rzeka Ner, od wschodu barierą ograniczającą rozwój przestrzenny była droga krajowa nr 91. Obecnie obserwowany jest proces ekspansji zabudowy również po wschodniej stronie drogi krajowej. Wschodnia i południowa część obszaru SFP charakteryzuje się dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zachodniej części (wzdłuż drogi krajowej nr 91) dominuje zabudowa o funkcji usługowej, produkcyjnej i aktywności gospodarczej. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są niezainwestowane w 48%, Tereny o funkcji usługowej w 44%, tereny o funkcji usługowo produkcyjnej w 20% tereny o funkcji aktywności gospodarczej w granicach jednostki osadniczej są w całości skonsumowane.

Następny wydzielony obszar SFP to tereny na północ od historycznego centrum Rzgowa. Naturalną barierą oddzielającą te tereny od pozostałej części miasta jest rzeka Ner. Jednostka ma charakter mieszkalny. Obszary mieszkaniowe charakteryzują się dużym stopniem konsumpcji. Tereny niezainwestowane o funkcji mieszkaniowej stanowią zaledwie 23%, o funkcji mieszkaniowo-usługowej 45%, o funkcji usługowej i produkcyjno usługowej po 21% tereny o funkcji produkcyjnej są w całości skonsumowane.

W odpowiedzi na wzrost zapotrzebowania na tereny przemysłowo-usługowe oraz aktywności gospodarczej w mpzp zostały wyznaczone nowe tereny na wschód od drogi krajowej nr 91. W chwili obecnej obszary te zaczynają się sukcesywnie wypełniać, powodując ekspansję jednostki osadniczej.

Znacznie mniejszym stopniem konsumpcji (zaledwie 14%) charakteryzują się obszary przeznaczone pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego położone poza wyznaczonymi granicami obszarów SFP. Gminne dokumenty planistyczne zakładają dynamiczny rozwój jednostki miejskiej w kierunku wschodnim oraz północno-zachodnim. Obszary położone na wschód od drogi krajowej nr 91 zostały przeznaczone pod funkcje usługową, usługowo-przemysłową oraz aktywności gospodarczej. W chwili obecnej miasto posiada prawie 100 ha terenów niezainwestowanych o funkcji aktywności gospodarczej, 30 ha o funkcji produkcyjnej, 41ha o funkcji usługowo-produkcyjnej oraz 24 ha o funkcji usługowej. Analizując stopień konsumpcji terenów o wyżej

wymienionym przeznaczeniu w granicach obszarów SFP, uwarunkowania wynikające z układu komunikacyjnego (dobra dostępność komunikacyjna, duże uciążliwości akustyczne i emisja zanieczyszczeń) oraz zapotrzebowanie na takie tereny widoczne we wnioskach, które wpłynęły do urzędu gminy należy stwierdzić, że kierunek polityki przestrzennej obrany przez gminę jest właściwy. Jednak wyznaczanie nowych terenów pod funkcje przemysłowo-usługowe powinno odbywać się stopniowo oraz odpowiadać rzeczywistym potrzebom i możliwościom rozwojowym gminy. Pozwoli to zachować ład przestrzenny oraz tereny wolne od urbanizacji niezwykle ważne w procesie zrównoważonego rozwoju gminy. Zgodnie założeniami zrównoważonego rozwoju należy planować rozwój jednostek osadniczych poprzez dogęszczanie istniejącej zabudowy, tereny wolne od urbanizacji należy chronić zostawiając przestrzeń dla przyszłych pokoleń.

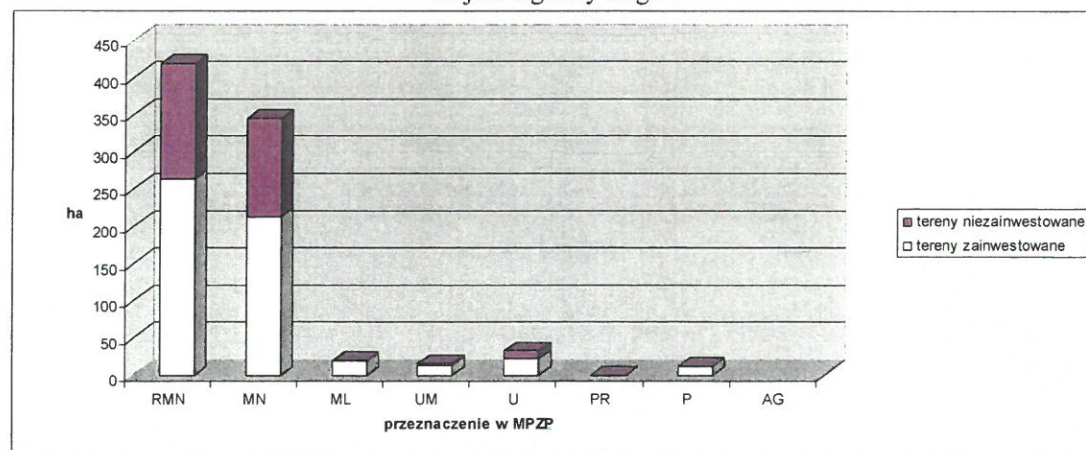
ZWSTAWIENIE - OBSZAR WIEJSKI GMINY RZGÓW

Tabela nr 64. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na obszarach wiejskich gminy Rzgów

Przeznaczenie w MPZP	na obszarach SPF			poza obszarami SPF			suma terenów niezainwestowanych na obszarze wiejskim gminy Rzgów
	Powierzchnia terenów przeznaczonych do zabudowy [ha]	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	% udział [kol. 3/2]	Powierzchnia terenów przeznaczonych do zabudowy [ha]	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	% udział [kol. 6/5]	
1	2	3	4	5	6	7	8
RMN	418,36	154,6137	37%	28,21	22,56	80%	498 ha
MN	344,68	131,7	38%	32,26	24,78	77%	
ML	19,7	0,69	4%	43,06	18,63	43%	
UM	15,63	2,55	16%	0			
U	32,605	10,57	32%	83,97	78,81	94%	
PR	0,2	0	0%	13,625	0	0%	
P	11,71	0	0%	0,87	5,7	0%	
SG	0	0		39,2	39,2	1	
suma	842,9	308,2	36%	202	190,2	91%	

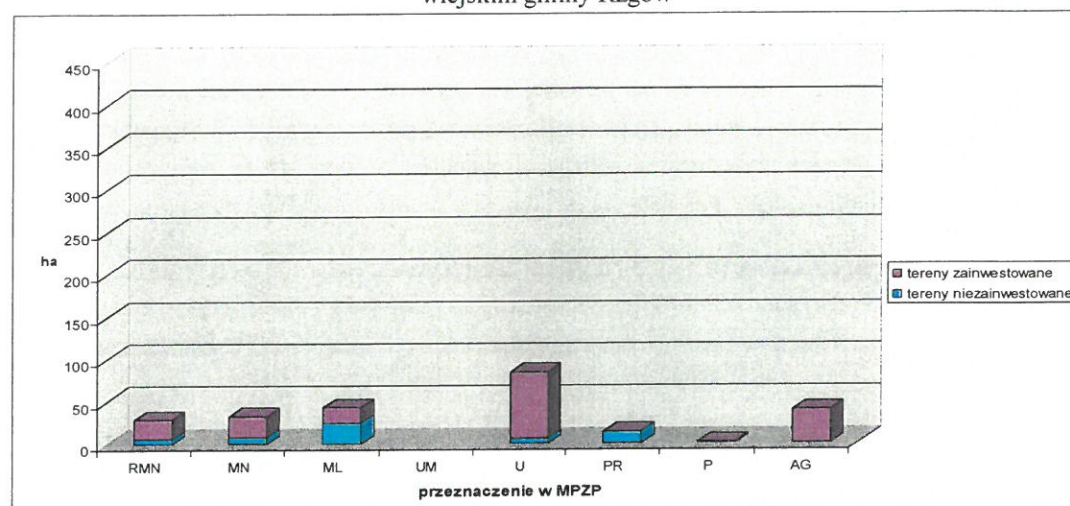
Źródło: opracowanie własne

Wykres nr 23. Stopień konsumpcji terenów przeznaczonych pod zabudowę w granicach obszarów SFP na obszarze wiejskim gminy Rzgów



Źródło: opracowanie własne

Wykres nr 24. Stopień konsumpcji terenów przeznaczonych pod zabudowę poza obszarami SFP na obszarze wiejskim gminy Rzgów



Źródło: opracowanie własne

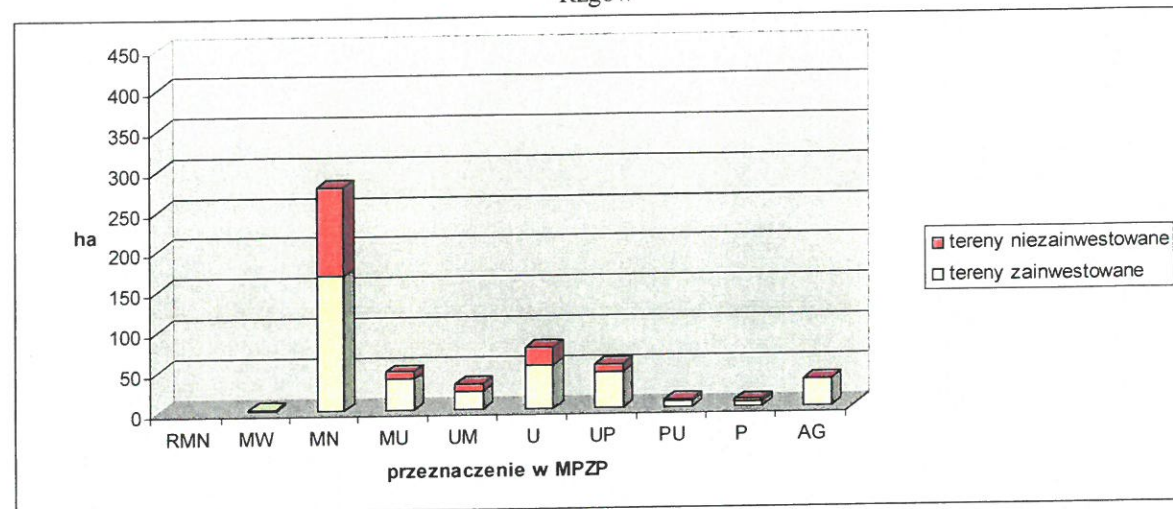
ZWSTAWIENIE - MIASTO RZGÓW

Tabela nr 65. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Rzgów

Przeznaczenie w MPZP	na obszarach SPF			poza obszarami SPF			suma terenów niezainwestowanych na obszarze miasta Rzgów
	Powierzchnia terenów przeznaczonych do zabudowy [ha]	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	% udział [kol. 3/2]	Powierzchnia terenów przeznaczonych do zabudowy [ha]	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	% udział [kol. 6/5]	
RMN				2,74	1,49	54%	380 ha
MW	1,87	0	0%	0	0		
MN	278,15	110,35	40%	43,34	30,41	70%	
MU	47,73	9,49	20%	9,17	4,51	49%	
UM	31,38	9,02	29%	0	0		
U	77,01	22,39	29%	24,02	16,67	69%	
UP	54,85	10,42	19%	41,59	41,59	100%	
PU	9,91	2,07	21%				
P	8,41	2,87	34%	29,93	20,09	67%	
AG	33,61	0	0%	98,24	98,24	100%	
suma	542,92	166,61	31%	249,03	213	86%	

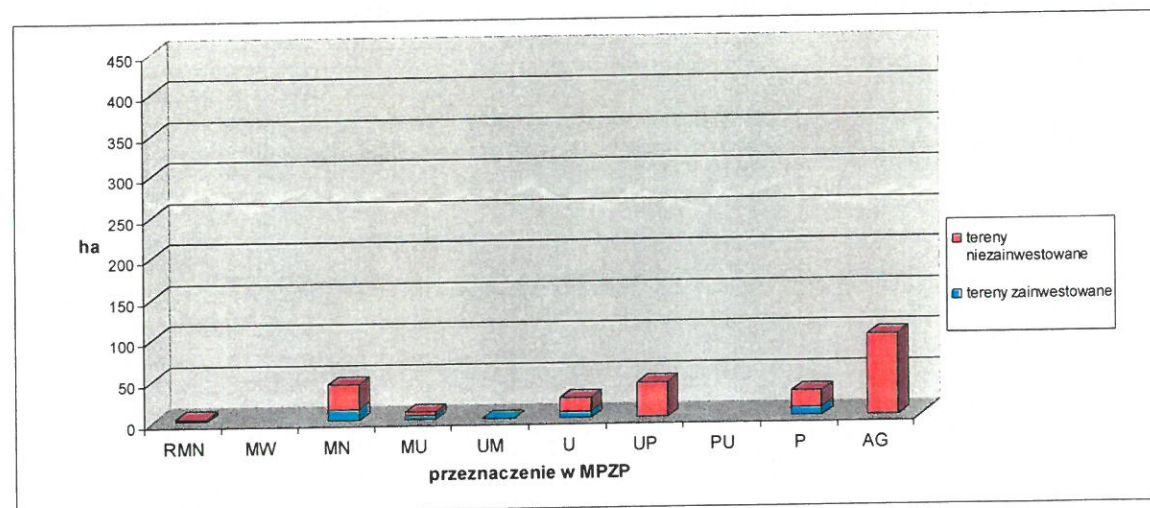
Źródło: opracowanie własne

Wykres nr 25. Stopień konsumpcji terenów przeznaczonych pod zabudowę w granicach obszarów SFP w mieście Rzgów

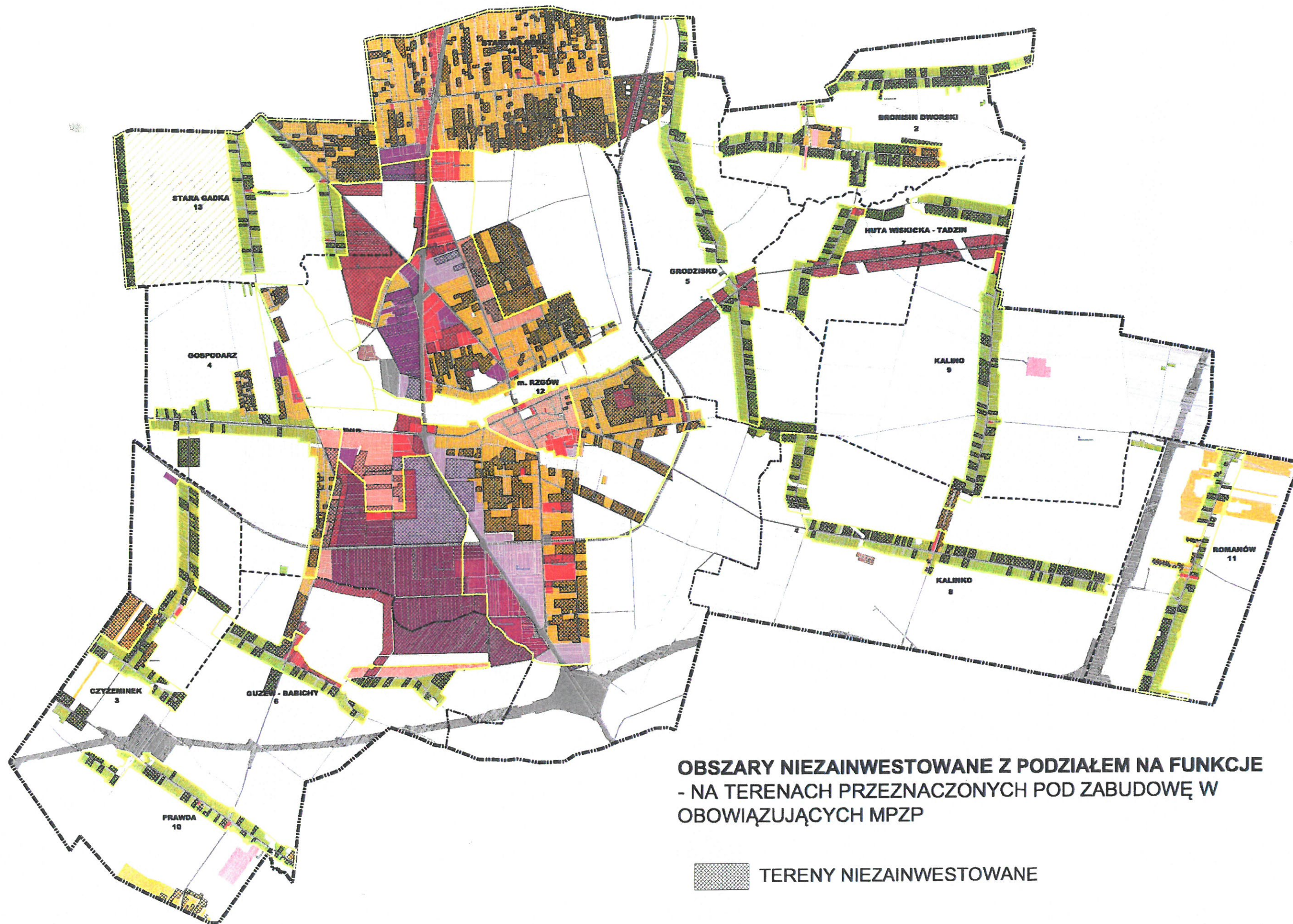


Źródło: opracowanie własne

Wykres nr 26. Stopień konsumpcji terenów przeznaczonych pod zabudowę poza obszarami SFP w mieście Rzgów



Źródło: opracowanie własne



Rysunek nr 19. Tereny niezainwestowane z podziałem na funkcję - na terenach przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących MPZP

PODSUMOWANIE

Na terenie Gminy Rzgów jest **łącznie 878 ha terenów niezainwestowanych**, z czego 380 ha w mieście Rzgów a 498 ha na obszarze wiejskim gminy. Wśród terenów niezainwestowanych dominują tereny o funkcji mieszkaniowej (zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna) jest ich łącznie 505 ha.

Tabela. nr 66 Bilans terenów niezainwestowanych w podziale na funkcje określone w MPZP

FUNKCJA TERENU	M-mieszkaniowa [ha]	U - usługowa [ha]	P - przemysłowa [ha]	AG-aktywności gospodarczej [ha]	ML - rekreacji indywidualne [ha]	SUMA [ha]
OBSZAR WIEJSKI	348,3	86,3	5,7	39,2	19,3	498
MIASTO	156,7	48,1	77	98,2	0	380
SUMA	505	134,4	82,7	137,4	19,3	878

Studium przyjęte uchwałą nr XXXI/291/2013 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27.03.2013 r. przewiduje dodatkowo 210 ha nowych terenów pod zabudowę są to tereny, które w dalszym ciągu nie posiadają planu miejscowego. Uchwalenie MPZP dla tych terenów powiększy dodatkowo chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Tabela nr 67. Bilans nowych terenów wyznaczonych w studium przyjętym uchwałą nr XXXI/291/2013 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27.03.2013 r.

	FUNKCJA	POWIERZCHNIA [ha]	SUMA POWIERZCHNI [ha]
MIASTO	M	58,13	66,5
	U	8,37	
GMINA	M	62,1	143,4
	P	3,63	
	AG	58,2	
	ML	19,5	
SUMA			209,9

Zgodnie z Pismem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 29 kwietnia 2016 r. nr DPP.621.1.2016.1.RR NK 66198/16 stanowiącym odpowiedź na Pismo Wojewody Dolnośląskiego dotyczące zajęcia przez Ministra stanowiska w sprawie zmian w ustawie z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonanych na mocy art. 41 ustawy z dnia 9 października 2015 o rewitalizacji odnoszącym się do bilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wyznaczenia nowych terenów na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, "Pod pojęciem "nowej zabudowy" rozumieć należy zabudowę, która nie była projektowana dotąd w obowiązującym studium". **Zatem tereny wyznaczone w obowiązującym studium mogą być wyznaczone również w najnowszej edycji studium.** Należy zauważyć, że część terenów wyznaczonych w obowiązującym studium została zaprojektowana bez zbadania rzeczywistych potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w najnowszej edycji studium należy przeprowadzić weryfikację tych terenów.

I.20.5.3 CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZAINWESTOWANYCH PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zgodnie z wytycznymi znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy oszacować chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych oraz terenów gminy o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach każdej jednostki osadniczej. Oszacowanie chłonności jednostek osadniczych polega na określeniu ilości wolnych od zabudowy terenów na obszarach zwartej zabudowy, wyposażonych w sieć infrastruktury technicznej, układ drogowy

4 Obręb Gospodarz

obszar SFP	funkcja	pow. terenu niezainwest. [m2]	min pow. działki [m2]	max ilość działek	ilość działek skorygowana o współ. redukcji - 50%	współ. intens. Zabudowy	max pow. Zabudowy brutto	Max pow.zabudowy mieszkaniowej*	chloność max.pow zabudowy użytkowej [m2]	suma max. pow zabudowy użytkowej [m2]	chloność [os.] 3 os na gospodarstwo	suma max. pow zabudowy użytkowej [m2]
	RMN	38200	2000	19	9	0,5	9000	2700	2100	19000	27	204
4.1 GOSPODARZ	MN	118400	1000	118	59	0,6	35400	21240	16900		177	
4.2 GOSPODARZ FOLWARK	MN	39800	1000	39	19	0,6	11400	6840	5400	5400	57	57
POZA OBSZ. SFP	RMN	53600	2000	26	13	0,5	13000	3900	3100	3100	39	39
SUMA										27500		300

5 Obręb Grodzisko

obszar SFP	funkcja	pow. terenu niezainwest. [m2]	min pow. działki [m2]	max ilość działek	ilość działek skorygowana o współ. redukcji - 50%	współ. intens. Zabudowy	max pow. Zabudowy brutto	Max pow.zabudowy mieszkaniowej*	chloność max.pow zabudowy użytkowej [m2]	suma max. pow zabudowy użytkowej [m2]	chloność [os.] 3 os na gospodarstwo	suma max. pow zabudowy użytkowej [m2]
5.1 GRODZISKO - KONSTANTYNA	RMN	81810	2000	40	20	0,5	20000	6000	4800	7600	60	90
	MN	21500	1000	21	10	0,6	6000	3600	2800		30	
5.1 GRODZISKO	RMN	91760	2000	45	22	0,5	22000	6600	5200	5200	66	66
POZA OBSZ. SFP	MN	120400	1000	120	60	0,6	36000	21600	17200	17200	180	180
SUMA										30000		336

6 Obręb Guzów-Babichy

obszar SFP	funkcja	pow. terenu niezainwest. [m2]	min pow. działki [m2]	max ilość działek	ilość działek skorygowana o współ. redukcji - 50%	współ. intens. Zabudowy	max pow. Zabudowy brutto	Max pow.zabudowy mieszkaniowej*	chloność max.pow zabudowy użytkowej [m2]	suma max. pow zabudowy użytkowej [m2]	chloność [os.] 3 os na gospodarstwo	suma max. pow zabudowy użytkowej [m2]

Miasto Rzgów

obszar SFP	funkcja	pow. terenu niezainwest. [m2]	min pow. działki [m2]	max ilość działek	ilość działek skorygowana o współ. redukcji - 30%	współ intens. Zabudowy	max pow. Zabudowy brutto	Max pow.zabudowy mieszkaniowej*	chloność max.pow zabudowy użytkowej [m2]	suma max. pow zabudowy użytkowej [m2]	chloność [os.] 3 os na gospodarstwo	suma max. pow zabudowy użytkowej [m2]
12.1 RZGÓW CENTRUM	MU	3000	800	3	2	0,6	960	480	300	300	6	6
12.2 RZGÓW POŁUDNIE	MN*	798210	1000	798	558	0,6	334800	200880	170300	170300	1674	1824
	UM*	81180	800	101	50	0,6	24000	12000	9600	9600	150	
12.2 RZGÓW PÓLNOC	MN*	182970	1000	182	127	0,6	76200	45720	36500	46200	381	534
	UM*	82710	800	103	51	0,6	24480	12240	9700	9700	153	
	RMN	14900	2000	7	3	0,5	3000	900	700	62400	9	687
POZA OBSZ. SFP	MN*	273690	1000	273	191	0,6	114600	68760	55000	62400	573	
	MU*	40590	800	50	35	0,6	16800	8400	6700	279200	105	3051
SUMA												

* Powierzchnia terenów pomniejszona o 10% w celu realizacji układu komunikacyjnego

Zestawienie:

	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIESKONSUMOWANYCH NA OBSZARACH SFP		CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIESKONSUMOWANYCH POZA OBSZARAMI SFP		SUMA	
	[m2]	[os]	[m2]	[os]	[m2]	[os]
OBSZAR WIEJSKI	336000	3654	45600	505	381600	4158
MIASTO	219000	2364	62400	687	281400	3051
GMINA RZGÓW	555000	6018	108000	1192	663000	7210

I.20.5. ANALIZA KOSZTÓW JAKIE MUSI PONIEŚĆ GMINA NA DOZBROJENIE TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W MPZP ORAZ TERENÓW POŁOŻONYCH W GRANICACH OBSZARÓW SFP

Założenia:

Przyjęto, że 10% terenów przeznaczonych pod zabudowę będzie stanowić układ komunikacyjny w ramach którego będzie budowana sieć wodociągowa i kanalizacyjna. Zgodnie z założeniami dla 1h należy wybudować 100mb uzbrojenia (wodociągu, kanalizacji, dróg publicznych).

Koszt realizacji sieci uzbrojenia terenu:

koszt 1 mb wodociągu	300 zł
koszt 1 mb kanalizacji	800 zł
koszt 1mb drogi na szerokości min 10 m wraz z wykupem gruntu	1 000 zł

Zgodnie z załącznikiem graficznym nr 4 do analizy obszar gminy został podzielony na trzy kategorie:

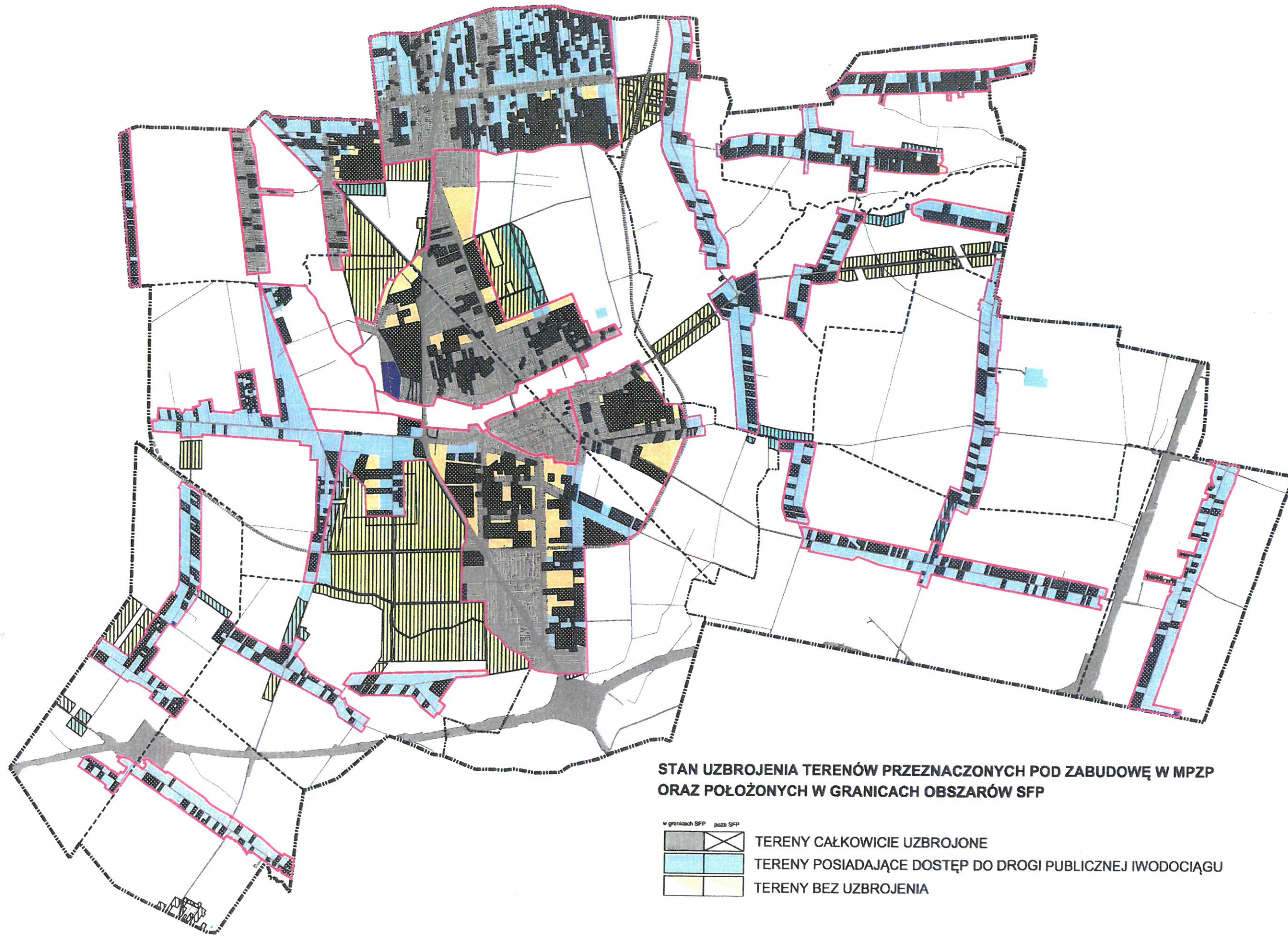
- tereny całkowicie uzbrojone - posiadające dostęp do drogi publicznej, sieć wodociągową i kanalizacyjną (bez kosztowe)
- tereny częściowo uzbrojone - posiadające dostęp do drogi publicznej i sieć wodociągową (wymagające dozbrojenia w kanalizacji)
- tereny bez uzbrojenia -nie posiadające dostępu do drogi publicznej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (wymagające pełnego uzbrojenia)

koszt dozbrojenia 1ha terenu w kanalizację	80 000 zł
koszt uzbrojenia 1 ha terenu w drogę publiczną, wodociąg i kanalizację	210 000 zł

Tabela 69. Uzbrojenie w infrastrukturę techniczną terenów przeznaczonych pod zabudowę w MPZP

NAZWA JEDNOSTKI ADMINISTRACYJNEJ (OBREBU)	Na obszarach SFP			Poza obszarami SFP		
	POW. TEREN CAŁKOWICIE UZBROJONE [ha]	POW. TEREN CZĘŚCIOWO UZBROJONE [ha]	POW. TEREN BEZ UZBROJENIA [ha]	POW. TEREN CAŁKOWICIE UZBROJONE [ha]	POW. TEREN CZĘŚCIOWO UZBROJONE [ha]	POW. TEREN BEZ UZBROJENIA [ha]
BRONISIN DWORSKI	0	91	5,4	0	1,9	0
CZYŻEMINEK	0	56,5	1,5	0	6	3,7
GOSPODARZ	0	88,8	0	0	0	30,7
GRODZISKO	0	95,7	0	0	4,5	37,2
GUZEW-BABICHY	0	60,4	0	0	7,3	52,8
HUTA WISKICKA-TADZIN	0	48,3	0	0	4,5	27
KALINKO	0	86,1	0	0	4,2	0
KALINO	0	47,5	0	0	4	0
PRAWDA	0	43,9	0	0	0	0
ROMANÓW	0	53,8	3	0	0	0
STARA GADKA	53,9	47,5	18	0	4,8	24,8
STAROWA GÓRA	89	180,9	35	0	0	0
RZGOW* MIASTO	393,4	78	166,9	0	15,4	168,6
SUMA	536,3	978,4	229,8	0	52,6	344,8

Źródło: opracowanie własne



Rysunek nr 20. Stan uzbrojenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów położonych w granicach obszarów o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Tabela nr 70. Koszty jakie musi ponieść gmina na dozbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w MPZP

NAZWA JEDNOSTKI I ADMI.	Na obszarach SFP					Poza obszarami SFP						
	POW. TEREN CZĘŚCIOWO UZBROJ. [ha]	KOSZT DOZBROJENIA IHA TERENU W KAN. SANI.	KOSZT DOZBROJENIA TERENU [ha]	POW. TEREN BEZ UZBROJENIA [ha]	KOSZT UZBROJENIA IHA TERENU W DROGĘ, WODOCIĄG I KAN. SANI.	KOSZT UZBROJENIA TERENU W KAN. SANI.	POW. TEREN CZĘŚCIOWO UZBROJ. [ha]	KOSZT DOZBROJENIA TERENU W KAN. SANI.	KOSZT DOZBROJENIA TERENU	POW. TEREN BEZ UZBROJENIA [ha]	KOSZT UZBROJENIA IHA TERENU W DROGĘ, WODOCIĄG I KANALIZACJĘ	KOSZT UZBROJENIA TERENU
BRONISIN DWORSKI	91		5,4				1,9	1 134 000 zł		0		0 zł
CZYŻEMI NEK	56,5		1,5				6	315 000 zł		3,7		777 000 zł
GOSPODA RZ	88,8		0				0	0 zł		30,7		6 447 000 zł
GRODZISK O	95,7		0				4,5	0 zł		37,2		7 812 000 zł
GUZEW-BABICHY	60,4		0				7,3	0 zł		53,8		11 298 000 zł
HUTA WISKICKA -TADZIN	48,3		0				4,5	0 zł		27		5 670 000 zł
KALINKO	86,1	80 000 zł	0		210 000 zł		4,2	0 zł	80 000 zł	0		0 zł
KALINO	47,5		0				4	0 zł		0		0 zł
PRAWDA	43,9		0				0	0 zł		0		0 zł
ROMANÓW	53,8		3				0	0 zł		0		0 zł
STARA GADKA	47,5		18				4,8	630 000 zł		0		0 zł
STAROWA GÓRA	180,9		35				0	3 780 000 zł		24,8		5 208 000 zł
RZGOW* MIASTO	78		166,9				15,4	7 350 000 zł		0		0 zł
SUMA	978,4		229,8				52,6	35 049 000 zł		168,6		35 406 000 zł
SUMA								48 258 000 zł		345,8		72 618 000 zł
								203 356 000 zł				

Koszt uzbrojenia w infrastrukturę techniczną kompleksów o znacznych powierzchniach o funkcji usługowej, produkcyjnej oraz aktywności gospodarczej jest niższy od kosztów uzbrojenia pozostałych terenów. Jest to uwarunkowane gęstością sieci infrastruktury jaką gmina musi wybudować na danym terenie w ramach realizacji zadań własnych. W przypadku wielkopowierzchniowych kompleksów terenów o funkcji U, P i AG gmina ma obowiązek doprowadzić infrastrukturę do kompleksu rozproszony uzbrojenia wewnątrz terenów należy do zadań inwestora. W związku z powyższym dla wielkopowierzchniowych kompleksów przyjęto współczynnik redukcji kosztów uzbrojenia.

Na obszarze gminy Rzgów w obowiązujących MPZP zostały wyznaczone wielkopowierzchniowe kompleksy zabudowy o funkcji U, P i AG na obszarze obrębów geodezyjnych Stara Gadka, Guzów, Babichy, Gospodarz i w mieście Rzgów. Kompleksy przemysłowe zostały wyznaczone poza granicami obszarów SFP, na terenach obecnie stanowiących użytki lub nieużytki rolne, nie posiadających uzbrojenia w sieć dróg publicznych, wodociąg i kanalizację. Dla tych terenów przyjęto, że 5% terenów przeznaczonych pod zabudowę będzie stanowić układ komunikacyjny jaki musi wybudować gmina. Zgodnie z założeniami dla 1ha należy wybudować 50mb uzbrojenia (wodociągu, kanalizacji i drogi).

Tabela nr 71. Redukcja kosztów jakie musi ponieść gmina na realizację uzbrojenia na obszarach przemysłowo usługowych

	POW. TEREN BEZ UZBROJENIA [HA]	KOSZT UZBROJENIA 1HA TERENU W DROGĘ, WODOCIĄG I KANALIZACJĘ PRZY ZAŁOŻENIU 10%	KOSZT UZBROJENIA TERENU PRZY ZAŁOŻENIU 10%	KOSZT UZBROJENIA 1HA TERENU W DROGĘ, WODOCIĄG I KANALIZACJĘ PRZY ZAŁOŻENIU 3%	KOSZT UZBROJENIA TERENU PRZY ZAŁOŻENIU 3%	RÓŻNICA
STARA GADKA	24,8	210 000 zł	5 208 000 zł	105 000 zł	2 604 000 zł	2 604 000 zł
GOSPODARZ	25,1		5 271 000 zł		2 635 500 zł	2 635 500 zł
GUZEW-BABICHY	39,1		8 211 000 zł		4 105 500 zł	4 105 500 zł
MIASTO RZGÓW	147,3		30 933 000 zł		15 466 500 zł	15 466 500 zł
SUMA						24 811 500 zł

Źródło: opracowanie własne

Tabela nr 72. Zredukowany koszt jaki musi ponieść gmina na realizację uzbrojenia na obszarach przeznaczonych pod zabudowę w MPZP

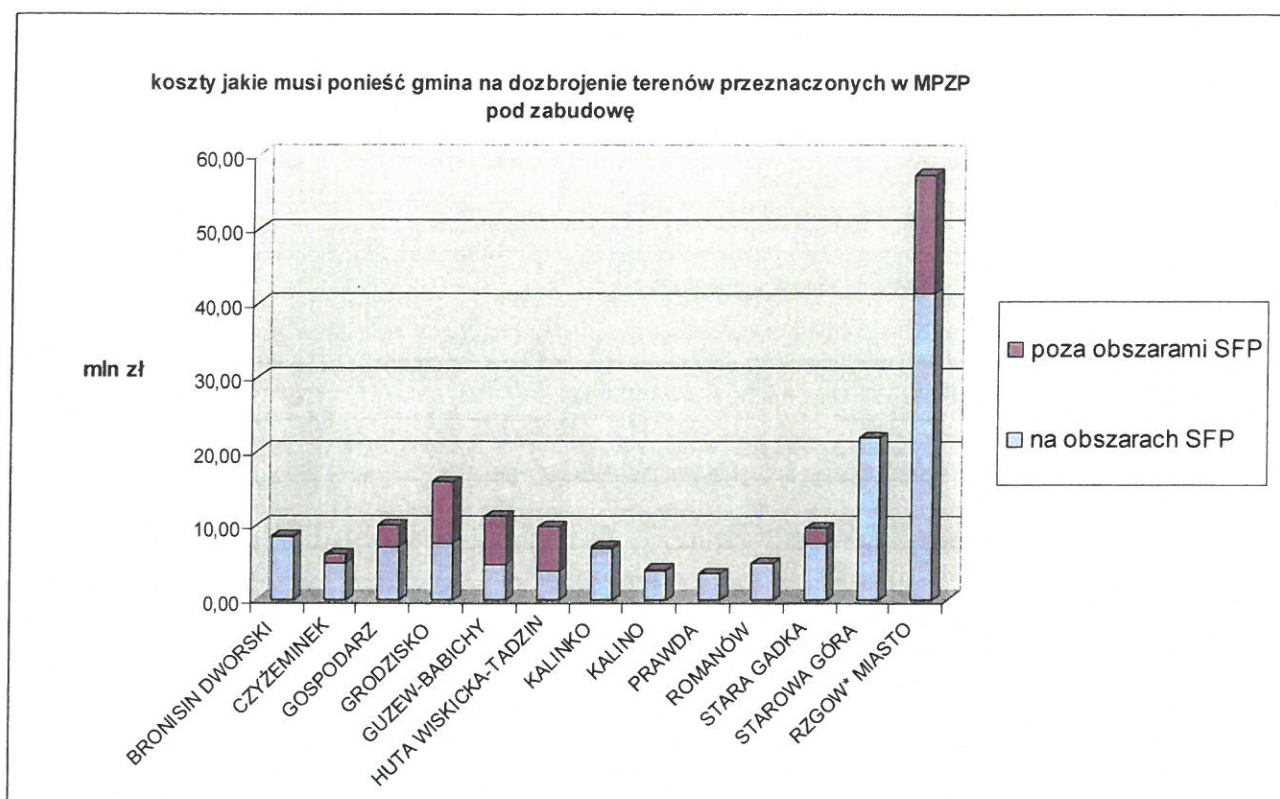
KOSZT JAKI MUSI PONIEŚĆ GMINA	REDUKCJA KOSZTÓW	KOSZT RZECZYWISTY JAKI MUSI PONIEŚĆ GMINA
203 356 000 zł	24 811 500 z	178 544 500 zł

Źródło: opracowanie własne

W dalszej analizie wielkość tą przybliżono do **179 mln** złotych.

Aby udało się to zrealizować w przeciągu najbliższych 30 lat gmina musi co roku musi inwestować w budowę infrastruktury technicznej około **6 mln zł**.

Wykres nr 27. Koszty jakie musi ponieść gmina na dozbrojenie terenów przeznaczonych w MPZP pod zabudowę w poszczególnych obrębach



Źródło: opracowanie własne

Na obszarze gminy Rzgów większość terenów położonych w granicach obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej posiada dostęp do drogi publicznej oraz do sieci wodociągowej. Sieć kanalizacji sanitarnej występuje tylko na części obszaru jednostek osadniczych: Miasto Rzgów, Starowa Góra, oraz Stara Gadka. Do zadań własnych gminy należy uzbrojenie terenu przeznaczonego pod zabudowę w drogi publiczne, sieć wodociągową oraz sieć kanalizacji sanitarnej. Największe nakłady na dozbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w MPZP w granicach obszarów SFP gmina musi ponieść w Mieście Rzgów oraz Starowej Górze, wynika to z dużej intensywności zabudowy a co za tym idzie tereny te wymagają gęstej sieci uzbrojenia terenu. Poza obszarami SFP gmina musi ponieść największe nakłady finansowe w obrębach geodezyjnych: Miasto Rzgów, Grodzisko, Huta Wiskicka - Tadzín, Guzew-Babichy wynika to z wielkopowierzchniowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub usługowo - produkcyjną.

I.20.6. ANALIZA MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA WYZNACZENIA NOWYCH TERENÓW POD ZABUDOWĘ

Z przeprowadzonej analizy finansowej wiemy, że budżet gminy corocznie wzrasta o około 3-4%, natomiast zadłużenie systematycznie maleje. Wydatki na infrastrukturę techniczną w okresie 2006-2015 charakteryzowały się dużą zmiennością, na przestrzeni analizowanych 10 lat wyniosły średnio **4,135 mln**.

Gmina Rzgów na skutek realizacji nowego układu komunikacyjnego stała się atrakcyjna pod względem inwestycyjnym. Warunkiem niezbędnym do dalszego rozwoju gospodarczego gminy jest dozbrojenie w infrastrukturę techniczną terenów przeznaczonych w MPZP pod zabudowę. Zakłada się, że w najbliższych latach wydatki na realizację infrastruktury będą dla gminy priorytetowe, a co za tym idzie wzrosną.

Gmina Rzgów byłaby w stanie wybudować pełne uzbrojenie dla wszystkich terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę w przeciągu 30 lat przy założeniu, że wydatki inwestycyjne w przeciągu 30 lat kształtowałyby się na uśrednionym poziomie 6 mln złotych rocznie.

Należy zauważyć, że dochody gminy zwiększą się po realizacji inwestycji na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod nową zabudowę.

Stawki podatków od nieruchomości według Uchwały Nr LIII/466/2014 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 29 października 2014 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na rok 2015 wynoszą:

Wyszczególnienie	2015 r.
1 m ² pu budynków mieszkalnych	0,70
1 m ² pu budynków związanych z działalnością gospodarczą	20,50

Z wysokości stawek podatków od powierzchni użytkowej wynika, że główne dochody będą pochodziły z nowej zabudowy związanej z działalnością gospodarczą.

Na terenie całej gminy, zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi, do zainwestowania pozostało 500 ha terenów pod zabudowę mieszkaniową (około 660 tys. m² pow. użytkowej) i 350 ha pod zabudowę usługowo-produkcyjną (około 1700 tys. m² pow. użytkowej).

Roczne wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości, po zrealizowaniu całości zamierzeń budowlanych na dotychczas wolnych terenach, mogą wynieść:

z terenów mieszkaniowych:

$660000\text{m}^2 * 0,70\text{zł/m}^2 = 500000\text{ zł}$, przyjęto 0,5 mln zł

z terenów usługowo-przemysłowych:

$1700000\text{m}^2 * 20,50\text{zł/m}^2 = 34850000\text{zł}$, przyjęto 35 mln zł

Wnioski:

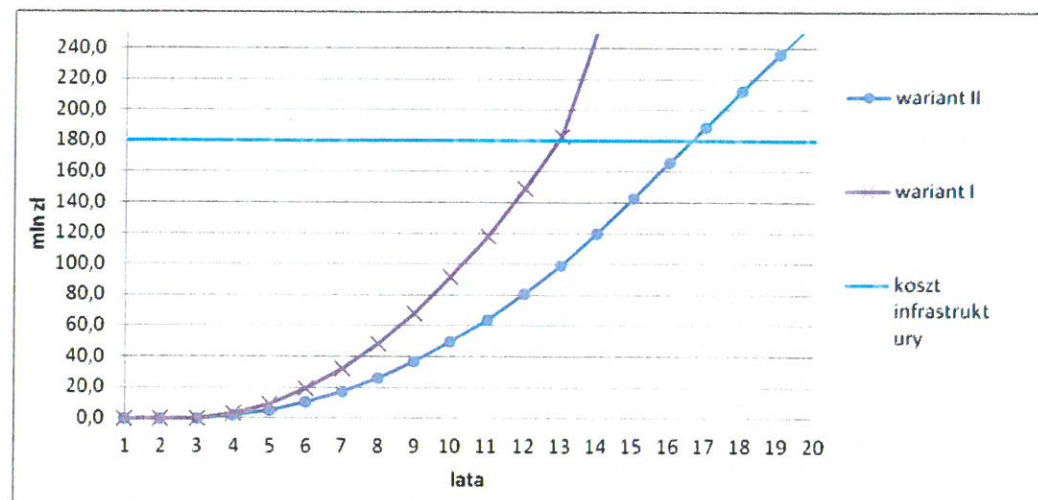
Jak widać podatki od nowych terenów mieszkaniowych są równe tylko 1,5% wpływów z podatków od nowych terenów usługowo-produkcyjnych, które będą stanowiły główne źródło wpływów do budżetu gminy. Bez uaktywnienia tych terenów, przeznaczając średnio 6 mln rocznie na infrastrukturę techniczną Gmina byłaby w stanie zrealizować pełne uzbrojenie na swoim terenie w przeciągu 30 lat.

Analiza wpływu tempa realizacji inwestycji usługowo-produkcyjnych na dochody własne gminy.

I wariant – realizacja inwestycji na wszystkich niezainwestowanych terenach usługowo-przemysłowych wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych (około 1700 tys. m² pow. użytkowej), przy założeniu równomiernego przyrostu zabudowy w kolejnych 10 latach, począwszy od 2020 roku – tj. około 9% rocznie, przy 1% tempie wzrostu podatków.

II wariant – realizacja inwestycji na wszystkich niezainwestowanych terenach usługowo-przemysłowych wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych (około 1700 tys. m² pow. użytkowej), przy założeniu równomiernego przyrostu zabudowy w kolejnych 20 latach, począwszy od 2020 roku – tj. około 5% rocznie, przy 1% tempie wzrostu podatków.

Wykres 28. Symulacja wpływu tempa realizacji uzbrojenia terenów inwestycyjnych na dochody gminy



Źródło: opracowanie własne

Wnioski:

Przy szybszym tempie realizacji inwestycji (wariant I) dochody gminy z tytułu podatków od zabudowy, która może powstać na wyznaczonych w MPZP terenach usługowych, usługowo-przemysłowych oraz aktywności gospodarczej pokryją koszty rozbudowy infrastruktury technicznej na terenie całej gminy po 13 latach (178 mln zł), natomiast w wariantcie II około po 17 latach. Wyznaczenie i uaktywnienie podobnych terenów w gminie pozwoli przyspieszyć ten proces i zwiększyć dochody gminy.

Wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz podatków PIT i CIT powinny być również przeznaczane na rozbudowę sieci usług publicznych z zakresu oświaty i wychowania, kultury oraz ochrony zdrowia. Prognozowany przyrost mieszkańców musi być skorelowany z rozwojem usług publicznych zlokalizowanych na terenie Rzgowa. Jednostka administracyjna powinna budować nowe obiekty, modernizować już istniejące oraz sukcesywnie tworzyć nowe przestrzenie publiczne i miejsca do wypoczynku i rekreacji. Działania te przyczynią się do poprawy jakości życia mieszkańców Gminy Rzgów. Analizując dochody gminy oraz prognozowane przychody z tytułu realizacji zabudowy na terenach inwestycyjnych należy stwierdzić, że Gminę Rzgów stać na rozbudowę infrastruktury społecznej zlokalizowanych na jej obszarze.

Gmina Rzgów jest w stanie w przeciągu najbliższych 30 lat wybudować i uzupełnić infrastrukturę techniczną oraz społeczną na obszarach przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach. Gminę stać również na wyznaczenie w studium nowych terenów pod zabudowę, Wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych a następnie ich zainwestowanie pozwoli przyspieszyć ten proces. Wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę w granicach obszarów o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej nie generują dodatkowych kosztów.

I.21. SYNTEZA ANALIZY UWARUNKOWAŃ ROZWOJU GMINY RZGÓW

I.21.1. ANALIZA S.W.O.T. DLA GMINY RZGÓW

Analiza obejmuje w sposób syntetyczny istniejące i przewidywane uwarunkowania wewnętrzne i zewnętrzne rzutujące na możliwości rozwoju miasta i terenów wiejskich gminy. Metodą SWOT, dokonano identyfikacji silnych i słabych stron oraz szans i zagrożeń rozwoju miasta.

Analiza ta daje wyjście dla określenia optymalnych kierunków działań w zakresie instrumentów dostępnych w gospodarce przestrzennej służących społeczno-gospodarczemu rozwojowi gminy w poszanowaniu walorów przyrodniczych, kulturowych i ekonomicznych przestrzeni.

S - strength – siła, W - weakness – słabość, O - opportunity – szansa, T - threat – zagrożenie

Analiza zbiorcza

SILY	SŁABOŚCI
1. Proinwestycyjne nastawienie władz gminy.	1. Brak instytucji stymulujących rozwój przedsiębiorczości w tym otoczenia okołobiznesowego.
2. Duża aktywność społeczna i gospodarcza mieszkańców.	2. Brak wsparcia przedsiębiorców ze strony władz.
3. Funkcjonowanie bardzo dużych i dużych, rozwijających się przedsiębiorstw.	3. Słabo rozwinięta infrastruktura i poziom usług towarzyszących turystyce.
4. Stały rozwój branży odzieżowej.	4. Brak systemów odprowadzania ścieków na obszarach wiejskich
5. Wolne, w niższych cenach niż w Łodzi tereny inwestycyjne.	5. Zły stan techniczny dróg niższych klas: D, L, Z.
6. Wysokie walory środowiska przyrodniczego służące rozwojowi rekreacji oraz tworzące dogodne warunki dla zamieszkiwania.	6. Brak obwodnicy miasta Rzgów.
7. Bardzo dobre położenie gminy względem regionalnej i ogólnopolskiej sieci komunikacyjnej – skrzyżowanie drogi ekspresowej S8 i autostrady A1.	7. Zły stan infrastruktury związanej ze sportem i rekreacją na terenach wiejskich.
8. Rozpoczęty program rozbudowy systemów kanalizacji sanitarnej i modernizacji oczyszczalni ścieków.	8. Brak ścieżek rowerowych.
9. Dobrze rozwinięte rolnictwo w zakresie ogrodnictwa.	9. Brak promocji gminy na zewnątrz.

SZANSE	ZAGROŻENIA
<ol style="list-style-type: none"> 1. Pozyskanie środków unijnych na rozwój gminy. 2. Rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych. 3. Wzrost popularności aktywnych form wypoczynku. 4. Stworzenie i realizacja programu rewitalizacji układów i obiektów wartościowych kulturowo. 5. Rozwój budownictwa mieszkaniowego, agroturystyki i budownictwa letniskowego. 6. Budowanie wizerunku miasta i gminy jako miejsca atrakcyjnego dla inwestowania, zamieszkania i wypoczynku oraz jego promocja. 7. Stworzenie środowiska sprzyjającego inwestorom. 8. Stworzenie terenów i obiektów związanych ze sportem i rekreacją. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zubożenie społeczeństwa 2. Starzenie się społeczeństwa 3. Odpływ wykwalifikowanych kadr do ośrodków o większej atrakcyjności rynku pracy. 4. Powstanie terenów zainwestowanych, bez wystarczającej infrastruktury technicznej. 5. Degradacja obszarów cennych przyrodniczo i kulturowo. 6. W związku z brakiem działań w kierunku budowy obwodnicy, możliwe jest zwiększenie natężenia ruchu, co może mieć bardzo negatywne skutki szczególnie w centrum miasta. 7. Suburbanizacja. 8. Odpływ inwestorów do ośrodków oferujących lepsze warunki funkcjonowania.

Analiza sektorowa

Sytuacja społeczno – gospodarcza

SIŁY	SŁABOŚCI
<ol style="list-style-type: none"> 1. Dobre położenie miasta względem regionalnej i ogólnopolskiej sieci komunikacyjnej. 2. Położenie miasta w rejonie atrakcyjnym przyrodniczo dla rozwoju turystyki. 3. Funkcjonowanie dużych, rozwijających się przedsiębiorstw, duża ilość małych i średnich 4. Duży udział ludności w wieku produkcyjnym 5. Wolne tereny pod inwestycje 6. Wzrost poziomu wykształcenia mieszkańców. 7. Rezerwa siły roboczej, niskie koszty pracy i ceny działek pod budowę obiektów produkcyjnych 8. Zaplecze do nowoczesnych, wymagających niewielkich powierzchni i średnich warunków glebowych form przemysłu rolnego. 9. Dobrze rozwinięta sieć usług oświaty, kultury i ochrony zdrowia 10. Wolne tereny pod budownictwo mieszkaniowe, letniskowe i rekreacyjne. 11. Stały wzrost gospodarczy, również kapitału zagranicznego 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Emigracja produkcyjnej grupy wiekowej, młodych osób z wyższym wykształceniem 2. Brak struktur instytucjonalnych i mechanizmów społecznych stymulujących rozwój miasta i gminy 3. Starzenie się społeczeństwa. 4. Brak grup producenckich rolników. 5. Brak pozytywnych doświadczeń w pozyskiwaniu funduszy zewnętrznych na realizację przedsięwzięć. 6. Brak instytucji wspierania przedsiębiorczości 7. Niska dochodowość pracy w rolnictwie brak alternatywnych źródeł dochodu spoza rolnictwa 8. Niska jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej 9. Dekapitalizacja komunalnych zasobów mieszkaniowych. 10. Brak lokali socjalnych 11. Niedostatecznie rozwinięte usługi związane z turystyką i rekreacją. 12. Brak ścieżek rowerowych i turystycznych szlaków rowerowych.
SZANSE	ZAGROŻENIA
<ol style="list-style-type: none"> 1. Pozyskanie funduszy na realizację projektów w zakresie rozwoju społeczeństwa obywatelskiego, kultury, edukacji, infrastruktury, ochrony środowiska 2. Uzbieranie terenów pod zabudowę mieszkaniową i pod tereny inwestycyjne 3. Wzrost popularności aktywnych form wypoczynku. 4. Budowa systemu ścieżek rowerowych i infrastruktury turystycznej. 5. Rozwój turystyki, agroturystyki i budownictwa letniskowego 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ubożenie społeczeństwa 2. Odpływ wykwalifikowanych kadr do ośrodków o większej atrakcyjności rynku pracy 3. Spadek przyrostu naturalnego 4. Pasywna i roszczeniowa postawa części mieszkańców. 5. Niskie tempo zmian strukturalnych w rolnictwie 6. Marginalizacja rolnictwa.

6. Realizacja budynków z lokalami socjalnymi	
7. Tworzenie obszarów zorganizowanej aktywności gospodarczej.	
8. Promocja gminy jako miejsca atrakcyjnego dla inwestowania, zamieszkania i rozwoju	
9. Rozwój przedsiębiorczości i aktywności społecznej.	

Środowisko przyrodnicze i kulturowe

SILY	SŁABOŚCI
1. Zróżnicowane formy ochrony przyrody. 2. Funkcjonujące powiązania ekologiczne z zewnętrznymi układami przyrodniczymi. 3. Wysokie walory krajobrazowe i środowiska przyrodniczego służące rozwojowi rekreacji. 4. Zróżnicowanie przestrzennych struktur przyrodniczych i urbanistycznych. 5. Obiektów o znaczących walorach kulturowych i historycznych. 6. Oferta kulturalna oraz aktywność sportowa i rekreacyjna w mieście.	1. Mały stopień lesistości. 2. Wysoki stopień zanieczyszczenia wód powierzchniowych 2. Występowanie „szpecących” obiektów w obszarach o wykształconym historycznie charakterze zabudowy 5. Niski poziom skanalizowania gminy. 6. Niski poziom świadomości mieszkańców w zakresie edukacji ekologicznej. 7. Dzikie wysypiska odpadów. 8. Brak systemu monitoringu środowiska. 9. Zły stan techniczny obiektów zabytkowych.
SZANSE	ZAGROŻENIA
1. Realizacja przy wsparciu środkami zewnętrznymi działań rewitalizacyjnych w obszarze miasta i gminy. 2. Wykorzystanie obiektów zabytkowych dla budowania wizerunku i tożsamości miasta. 3. Budowa wizerunku gminy jako miejsca atrakcyjnego dla zamieszkania i wypoczynku. 4. Budowa obiektów związanych ze sportem i rekreacją. 5. Objęcie ochroną prawną form przyrodniczych 6. Wzrost popularności aktywnych form wypoczynku wykorzystujących walory przyrodnicze i kulturowe. 7. Stworzenie kompleksowego, informacyjno - promocyjnego serwisu internetowego. 8. Posiadanie aktów prawa miejscowego (miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) chroniących i kształtujących tereny wartościowe przyrodniczo i kulturowo	1. Degradacja środowiska przyrodniczego i krajobrazowego. 2. Odpływ lub zanik aktywności turystycznej na terenie gminy.

Komunikacja

SILY	SŁABOŚCI
1. Dobre położenie geograficzne w centrum Polski 2. Dobre położenie miasta względem regionalnej i ogólnopolskiej sieci komunikacyjnej 3. Położenie u zbiegu drogi ekspresowej S8 i A1. 4. Rozwinięta sieć dróg gminnych. 5. Ogólnie dobry stan techniczny dróg powiatowych i krajowych 6. Dobre powiązania komunikacją publiczną z Łodzią, Pabianicami i Piotrkowem Trybunalskim.	1. Przebieg przez miasto ruchu tranzytowego i ciężkiego – wysokie obciążenie dróg nieprzystosowanych do jego przeniesienia. 2. Wysoki poziom emisji hałasu generowany przez ruch samochodowy 3. Zły stan techniczny dróg 4. Niewłaściwe parametry techniczne dróg – niedostosowane do rangi jaką pełnią 5. Zły stan techniczny lub brak chodników dla pieszych

	6. Brak ścieżek rowerowych. 7. Brak dodatkowego połączenia wschodniej i zachodniej części gminy, przez drogę krajową nr 91. 8. Nazbyt obciążona ruchem samochodowym droga krajowa nr 71 i droga wojewódzka 714, szczególnie na terenie miasta Rzgów. 9. Brak wystarczającej liczby parkingów w centrum Rzgowa.
SZANSE	ZAGROŻENIA
1. Usprawnienie ruchu wewnątrz miasta – wyprowadzenie ruchu tranzytowego z obszaru centrum miasta i powiązanie z układem ponadlokalnym. 2. Rozbudowa i modernizacja dróg przy wsparciu funduszami zewnętrznymi 3. Budowa obwodnicy drogowej miasta.	1. Wzrost natężenia ruchu. 2. Wystąpienie katastrof komunikacyjnych i technicznych. 3. Zmniejszenie jakości życia mieszkańców.

Infrastruktura techniczna (zaopatrzenie w energię elektryczną, w gaz, wodę, gospodarka ściekowa, gospodarka odpadami)

SILY	SŁABOŚCI
1. Pełny i sprawny system zaopatrzenia w energię elektryczną, podjęte działania na rzecz rozbudowy. 2. Znaczące rezerwy istniejących ujęć wody 3. Dobrze rozwinięta i systematycznie rozbudowywana na terenie miasta Rzgów sieć i urządzenia kanalizacji sanitarnej. 4. Modernizowana oczyszczalnia ścieków dla stworzenia rezerwy w jej przepustowości. 5. Wysoki stopień obsługi w zakresie gromadzenia i wywozu odpadów komunalnych 6. Wysoki stopień zwodociągowania gminy.	1. Niski poziom gazyfikacji terenów wiejskich 2. Słabo rozwinięta sieć kanalizacji deszczowej w gminie. 3. Nieuporządkowana gospodarka ściekowa na terenach wiejskich. 4. Niski poziom skanalizowania gminy.
SZANSE	ZAGROŻENIA
1. Postęp gazyfikacji terenów wiejskich 2. Rozbudowa i modernizacja sieci wodno-kanalizacyjnych przy wsparciu funduszami zewnętrznymi. 3. Budowa kanalizacji deszczowej. 4. Budowa kanalizacji sanitarnej na terenach wiejskich. 5. Planowana budowa RPZ – regionalnego punktu zasilania.	1. Wzrost zanieczyszczenia środowiska w efekcie braku rozwoju kanalizacji sanitarnej; 2. Występujące okresowe podtopienia, szczególnie na terenie miasta jako efekt niedostatecznie rozwiniętej sieci kanalizacji deszczowej; 3. Niewystarczający i awaryjny system kanalizacyjno – wodociągowy. 4. Brak wystarczającego zaopatrzenia w energię elektryczną w obliczu stałego wzrostu gospodarczego.

I.20.2. PODSUMOWANIE

Główne wnioski wynikające z przeprowadzonej analizy uwarunkowań są następujące:

- 1) Gmina Rzgów ma bardzo korzystne położenie: w bezpośrednim sąsiedztwie Łodzi i innych mniejszych ośrodków miejskich (Pabianice), w obszarze metropolitalnym łódzkim. Samo położenie gminy generuje różne zjawiska pozytywne i negatywne, najważniejsze z nich to:
 - migracja ludności z dużego miasta na bardziej przyjazne do zamieszkania a ponadto dużo korzystniejsze ze względów ekonomicznych i obsługi administracyjnej tereny wiejskie,
 - duża ilość potencjalnych odbiorców oferty turystyczno-rekreacyjnej gminy Rzgów, zwłaszcza odpoczynku sobotnio-niedzielnego,

- łatwy dostęp mieszkańców gminy do dużych ośrodków kultury, nauki (głównie średniej i wyższej) opieki zdrowotnej i administracji wyższego rzędu,
- powiązania infrastrukturalne, dające możliwość wzajemnej współpracy inwestycyjnej.

Niestety są również złe strony takiego położenia:

- przede wszystkim odpływ wykształconych ludzi do pracy w większym mieście,
 - przekształcanie terenów wiejskich w obszary miejskie – duże, zwarte osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej generujące dla gminy duże nakłady finansowe na ich utrzymanie,
 - zanieczyszczenie powietrza spowodowane przez dużych zewnętrznych emiterów i ruch komunikacyjny.
- 2) Gmina dysponuje rozwijającym się potencjałem ludzkim. Migracja ludności na teren miasta i na tereny wiejskie daje dodatni przyrost naturalny, należy się spodziewać, że tendencja ta będzie miała charakter ciągły. Również liczba bezrobotnych systematycznie spada.
- 3) Z zapewnieniem korzystnych warunków dla rekreacji i turystyki oraz z słabą kondycją rolnictwa i wykorzystaniem terenów rolnych pośrednio wiąże się zagadnienie programu zalesiania terenów gminy. Na terenie gminy wiele obszarów wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym przeznaczonych jest pod zabudowę – głównie mieszkaniową i rekreacyjną, między innymi na prywatnych terenach leśnych. Natomiast w planie brak jest wyznaczenia nowych terenów leśnych rekompensujących straty. Brak decyzji w tym zakresie przy jednoczesnej nadmiernej urbanizacji wsi może doprowadzić do zniszczenia bardzo korzystnych walorów przyrodniczo-krajobrazowych, przyciągających obecnie nowych inwestorów. Ponieważ brak jest wniosków do zmiany studium o możliwość zalesienia gruntów rolnych, należy zapisać w studium prowadzenie przez gminę polityki propagującej zalesianie wyznaczonych w studium terenów rolnych o niskich klasach bonitacyjnych (V i VI) pod zalesienia.
- 4) Wyposażenie w infrastrukturę społeczną jest dobre.
- 5) Gmina dysponuje obiektami zabytkowymi wartościowymi kulturowo i historycznie dającymi podstawę dla budowy jej wizerunku i tożsamości. W opracowanej gminnej ewidencji zabytków występuje wiele obiektów zabytkowych świadczących o tradycjach historycznych obszaru miasta i gminy, należy im się przyjrzeć i podjąć działania w celu ochrony tych najcenniejszych (jak np. kościół parafialny pw. św. Stanisława w Rzgowie oraz zespół parkowo – folwarczny w Gospodarzu). Takie działania będą miały znaczący wpływ na promocje turystyki i rekreacji na obszarze gminy, wpływają na walory krajobrazowe i podnoszenie poczucia tożsamości wśród mieszkańców gminy.
- Sieci infrastruktury technicznej na terenie miasta jest dobrze rozwinięte, problemy pojawiają się na terenach wiejskich.
- 6) Układ komunikacyjny miasta i gminy wymaga zdecydowanej przebudowy, budowy, modernizacji i remontów.
- Dążenie do wyprowadzenia z miasta ruchu tranzytowego i zapewnienie obsługi komunikacyjnej sprawnym i wydolnym układem dróg ponadlokalnych może stać się motorem napędowym dla rozwoju gospodarki. Problemem jest istniejąca sieć komunikacji lokalnej:
- drogi gminne na obszarach wiejskich i częściowo w mieście wymagają budowy nawierzchni asfaltowej i w miarę potrzeb chodników, oraz parkingów publicznych w mieście,
 - niezbędne opracowanie programu budowy ścieżek rowerowych oraz wytyczanie i przygotowanie szlaków rowerowych dla celów rekreacyjnych (w powiązaniu z podobnymi w sąsiednich gminach).
- Komunikacja publiczna – rozwija się sama (prywatne firmy) w miarę rosnącego popytu. Dobre powiązania komunikacyjne z Łodzią poprzez komunikację miejską.
- 7) Analiza potrzeby zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wg. złożonych wniosków w kontekście obowiązujących planów miejscowych.
- Gospodarka przestrzenna na terenie miasta i gminy prowadzona jest w oparciu o obowiązujące dla niemal całego terenu gminy plany miejscowe. Analiza realizacji planów wykazała, że na terenie miasta i gminy istnieją bardzo duże rezerwy terenowe do wypełnienia.

Analiza złożonych do zmiany studium (a jednocześnie w wielu przypadkach do zmiany obowiązujących planów miejscowych) wniosków osób fizycznych wskazuje:

- na terenie miasta - niewielkie potrzeby wprowadzenia zmian, niebezpiecznym zjawiskiem jest presja zabudowy na tereny wolne, nieuzbrojone. Na terenie miasta istnieją rezerwy terenowe, przygotowane pod inwestycje. Nowe tereny mieszkaniowe powinny zostać wprowadzone tylko w granicach obszarów o wykształconej zwartej strukturze przestrzennej (wskazanych na załączniku graficznym. uwarunkowania rozwoju...).
- na terenie gminy – złożonych zostało bardzo dużo wniosków, głównie o zmianę przeznaczenia terenów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w mniejszym stopniu pod zabudowę letniskową i usługową. W przypadku uwzględnienia wszystkich wniosków powierzchnia przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową w planie miejscowym gminy **wzrosła by o 50%**, a jednocześnie ilość wolnych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w planie gminy jest równoznaczna z potrzebą wyznaczenia takich nowych terenów, deklarowaną w złożonych wnioskach. Jak wykazała analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Rzgów istniejąca chłonność terenów mieszkaniowych przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych jest w stanie zaspokoić prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę w perspektywie najbliższych 30 lat. Zatem zgodnie z obowiązującą literą prawa nowe tereny mieszkaniowe powinny zostać wyznaczone tylko w granicach obszarów o wykształconej zwartej strukturze przestrzennej (wskazanych na załączniku graficznym. uwarunkowania rozwoju...).

Przy wskazywaniu nowych kierunków rozwoju przestrzennego należy mieć na uwadze głównie korekty w zakresie przeznaczenia terenów a nie poszukiwanie nowych, obejmujących znaczne obszary terenów pod zabudowę w sytuacji gdy istnieją rezerwy terenowe usankcjonowane prawem miejscowym.

Racjonalna gospodarka przestrzenna, oparta o zrównoważony rozwój daje w efekcie końcowym zawsze wymierne korzyści, niestety dopiero po pewnym czasie, obejmującym życie dwóch, trzech pokoleń. Wówczas naprawienie błędu jest bardzo trudne a czasem wręcz niemożliwe.

W tym miejscu należy przypomnieć, że wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę w studium to następujące problemy:

- presja właścicieli działek na władze gminy, aby opracowały zmiany planu miejscowego,
 - nowe plany generują nowe koszty: wykupu terenów pod drogi, budowy dróg i sieci infrastruktury technicznej a potem jej utrzymania,
 - systematyczna degradacja krajobrazu, który był elementem przyciągającym inwestorów,
 - wzrost emisji zanieczyszczeń w przypadku stosowania konwencjonalnych źródeł ogrzewania,
 - wzrost wytwarzania ścieków bytowych, problemy z odbiorem i unieszkodliwianiem,
 - zatrącanie walorów przyrodniczo-krajobrazowych przyciągających turystów,
 - konieczność rozbudowy infrastruktury społecznej,
- i prawdopodobnie wiele innych.

Zyski – podatki do budżetu gminy, zazwyczaj niższe niż potrzeby związane z utrzymaniem i wyposażeniem tych terenów.

II. CZĘŚĆ DRUGA KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Kierunki rozwoju gminy Rzgów nakreślone na przestrzeni ostatnich lat wynikały w dużej mierze ze zaktualizowanego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego przyjętego w 2010 r. Zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, Gmina Rzgów jest obszarem włączonym w zasięg obszaru metropolitarne o wielu możliwościach rozwoju, ale i pewnych ograniczeniach, między innymi środowiskowych. Gmina jest predestynowana do koncentracji i rozwoju funkcji usługowych, produkcyjnych i mieszkaniowych oraz komunikacyjnych.

W 2015 r. rozpoczęła się procedura ponownej aktualizacji Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego. Rozpoczęcie prac nad planem województwa zbiegło się z rozpoczęciem niniejszej aktualizacji opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów.

W gminie Rzgów ważnym problemem wymagającym ponownej analizy i wprowadzenia odpowiedniej korekty jest określenia rangi istniejących i projektowanych dróg ponadlokalnych, funkcjonujących na tle praktycznie już wdrożonego układu komunikacyjnego najwyższego rzędu tj. drogi ekspresowej S-8 i autostrady A-1. W dużym stopniu do takich działań prowokuje/zachęca zmiana przepisów o drogach publicznych, które pozwalają na zmiany zarządzającego drogami oraz zmiany klasyfikacji dróg, obniżając ich rangi.

Drugim problemem wymagającym przeanalizowania jest dostosowanie studium do obecnej sytuacji administracyjno - ekonomiczno - gospodarczej gminy Rzgów. Szereg wniosków złożonych do obecnej aktualizacji studium jest odzwierciedleniem dążeń mieszkańców miasta i mieszkańców terenów wiejskich do dalszego rozwoju przestrzennego zarysowanego w dwóch głównych kierunkach: zapotrzebowanie na rozwoju funkcji usługowo-magazynowo-produkcyjnych - są to głównie tereny miasta i tereny wiejskie w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejących podobnych funkcji oraz zapotrzebowanie na przekształcenia terenów wiejskich pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz poszukiwanie innych możliwości wykorzystania terenów rolniczych w tym wskazanie terenów pod rozwój funkcji rekreacyjnych lub realizację farm fotowoltaicznych lub innych odnawialnych źródeł energii (za wyjątkiem elektrowni wiatrowych, które zostały oprotestowane przez mieszkańców gminy) jako wykorzystanie terenów wzdłuż korytarzy drogowych tras: S-8 i A-1.

Działania podejmowane w mieście i na terenach wiejskich gminy Rzgów powinny być spójne z priorytetami rozwojowymi dla Rzgowa i powinny zawierać:

- wykorzystywanie potencjału ludzkiego w procesach rozwojowych i przyciąganie nowych mieszkańców,
- harmonijny rozwój przestrzenny, zapewniający dbałość o środowisko i zachowanie dóbr kultury dla obecnych i przyszłych pokoleń,
- podniesienie konkurencyjności w regionie,
- wykorzystanie i wzmocnienie potencjału naukowego, kulturowego i środowiskowego dla poprawy jakości życia mieszkańców,
- rozwój miasta powinien opierać się na długofalowych programach.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego przyjęte w aktualizacji Studium skupiają się na celach spójnych z określonymi w dokumentach strategicznych, zapewniając zrównoważony i harmonijny rozwój z zachowaniem ładu przestrzennego poprzez:

- tworzenie przyjaznego klimatu dla lokowania inwestycji,
- rozwój Gminy jako ośrodka handlowego, obsługi biznesu, nauki i kultury, ochrony zdrowia i handlu,
- wzmocnienie powiązań transportowych wewnątrz gminy,
- wzmocnienie powiązań transportowych z krajem,
- polepszenia jakości środowiska przyrodniczego,
- ochrona dziedzictwa kulturowego, historycznej zabudowy urbanistycznej miasta,
- rozbudowa infrastruktury technicznej,
- rozbudowa infrastruktury miejskiej, w tym stref obsługi mieszkańców.

II.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

II.1.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ GMINY

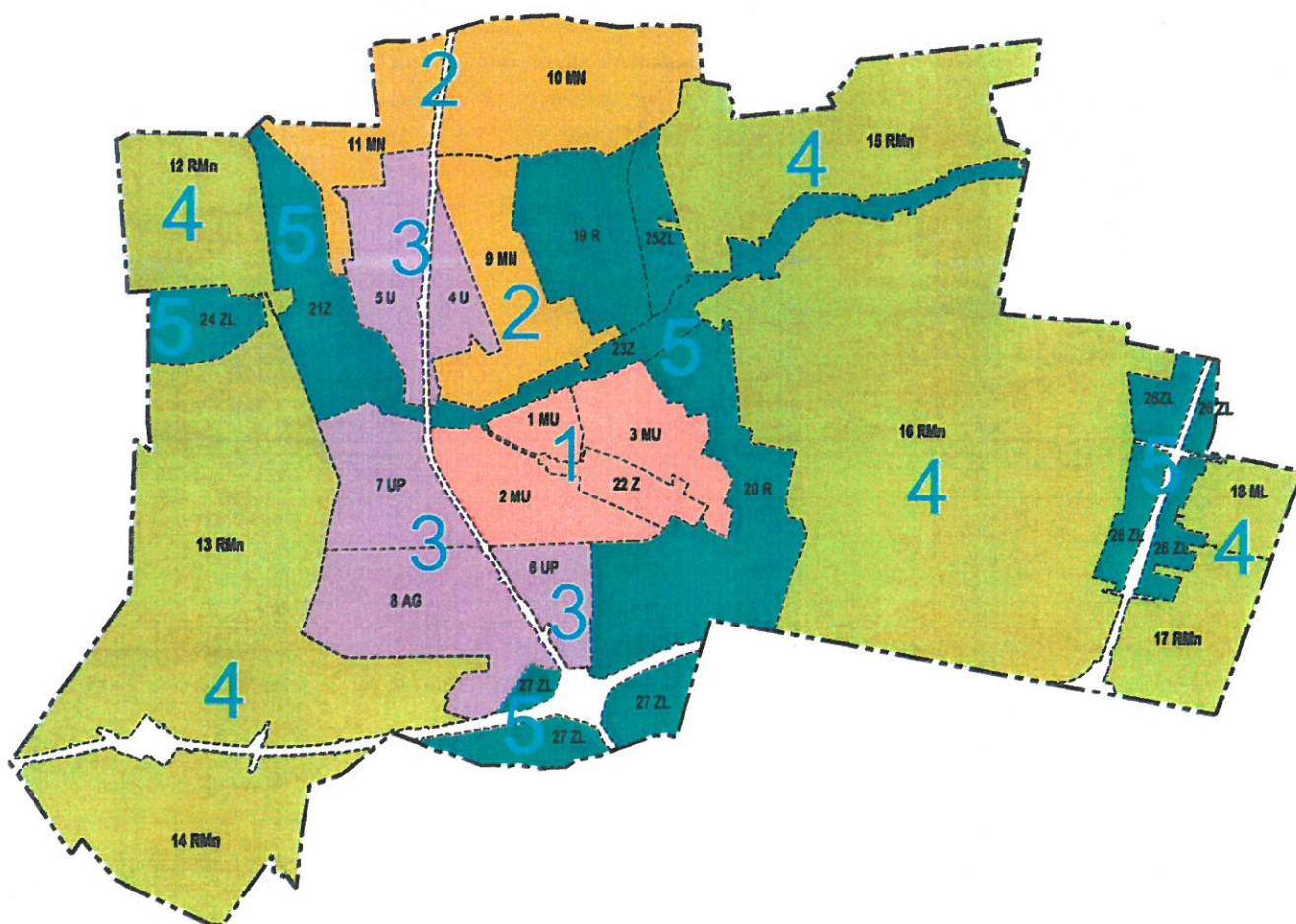
Przeprowadzona w Uwarunkowaniach, w Rozdziale I.1.2. *Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenie i zagospodarowanie terenu* oraz w Rozdziale I.3.1 *Struktura funkcjonalno - przestrzenna Gminy*, analiza struktury funkcjonalno-przestrzennej Gminy Rzgów wykazała, że należy dążyć do uporządkowania w rozmieszczeniu funkcji gminy oraz do wprowadzenia pewnych ograniczeń w zarysowujących się strefach, co powinno służyć bardziej czytelnej i przekonywującej wizji rozwoju gminy. W stosunku do poprzednich rozwiązań wprowadzono pewne korekty w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wskazano nowe kierunki rozwoju miasta i gminy.

Na rysunku poniżej przedstawiono podział struktury funkcjonalno-przestrzennej na obszary, zlokalizowane w pięciu strefach funkcjonalno - przestrzennych:

- 1) usługowo-mieszkaniowej (centrum miasta),
- 2) mieszkaniowej (jednorodzinnej) o charakterze miejskim,
- 3) aktywności gospodarczej (przemysłu, usług, składów, baz, strefie lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², itd.),
- 4) mieszkaniowej (jednorodzinnej i zagrodowej) o charakterze wiejskim,
- 5) strefie zieleni i wód powierzchniowych.

Taki podział jest bardzo ogólny, ale pozwala na wskazanie czytelnych kierunków rozwoju.

PODZIAŁ MIASTA I GMINY NA STREFY



Rysunek nr 21. Podział gminy na strefy

II.1.1.1. Strefa usługowo-mieszkaniowa

Strefa usługowo-mieszkaniowa obejmuje obszary: **1MU, 2MU, 3MU, 22Z**.

Jest to najstarsza część Rzgowa, historycznie ukształtowane centrum, gdzie dwie funkcje: usługi i mieszkalnictwo występują równorzędnie.

Centrum pełni szczególną rolę, ponieważ oddziałuje na podejmowane w mieście działania gospodarcze i społeczne. Tu znajdują się siedziby administracji samorządowej, organizacji społecznych, religijnych, jednostek administracji finansowej. Centrum miasta jest ważnym węzłem powiązań komunikacyjnych (przystanki autobusowe). Warto również podkreślić, że jest to miejsce spotkań i integracji społecznych. Tu znajdują się ośrodki kultury, lokale gastronomiczne, sklepy. Znajdujący się w centrum plac i kościół są atrakcjami turystycznymi. Dlatego niezwykle istotne jest, by dążyć do ciągłego podnoszenia atrakcyjności centrum miasta. Najważniejszymi kierunkami polityki przestrzennej są:

- zachowanie i ochrona elementów historycznego układu urbanistycznego,
- przystosowanie obiektów, urządzeń komunikacji do potrzeb i wymagań współczesności,
- ograniczanie komunikacji, przede wszystkim ruchu tranzytowego,
- uzupełnianie funkcji podstawowych poprzez zagospodarowanie zielenią urządzoną: parki, skwery, zieleńce itd.,
- rozwój dużych i małych ośrodków usługowych w postaci centrów lub ulic,
- utworzenie bulwarów nadrzecznych, powiązanych przejściami i pasażami z obiektami gastronomicznymi, handlowymi i zielenią urządzoną,
- dostosowanie obiektów i przestrzeni dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

Przed przystąpieniem do sporządzania poszczególnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wyznaczonych w ramach poszczególnych stref, powinno się przeanalizować stan istniejący i uwarunkowania rozwoju całej strefy, ze zwróceniem szczególnej uwagi na zagadnienia komunikacyjne, terenów zieleni i przestrzeni publicznych.

II.1.1.2. Strefa mieszkaniowa o charakterze miejskim

Strefa mieszkaniowa obejmuje obszary: **9MN, 10MN, 11MN**, Są to tereny, które są najbardziej odpowiednie dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej a poza tym w dużej mierze już przeznaczone na taką funkcję. W tej strefie powinno dążyć się do ograniczania funkcji produkcyjnej, a jednocześnie do wzbogacania o funkcje usługowe (oświatowe, handlowe, sportu itp.) oraz zieleni. Realizacja zabudowy w obrębie poszczególnych stref rozwoju, na terenach o zróżnicowanej własności gruntów powinna postępować sukcesywnie wraz z realizacją ciągów komunikacyjnych, po uprzednim wyposażeniu terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną.

II.1.1.3. Strefa aktywności gospodarczej

Strefa aktywności gospodarczych obejmuje obszary: **4U, 5U, 6UP, 7UP i 8AG**.

Obszary **8AG i 7UP** mają plany miejscowe (Uchwała Rady Gminy Rzgów nr XIX/161/2004 z dnia 01.04.2004 r., XII/80/99 z dnia 14.10.1999, XLVII/346/2009 z dnia 14.10.2009 r., IV/24/2011 z dnia 2.02.2011 r.), wg których jest obecnie realizowane zagospodarowanie tej strefy. Jest to strefa ważna dla mieszkańców miasta z uwagi na potencjalną możliwość lokalizacji w niej większości miejsc pracy. Dotychczas przemysł i usługi zlokalizowane były w różnych częściach Rzgowa. Zaproponowana lokalizacja obszarów tej strefy ogranicza rozdrobienie funkcji produkcyjnej (w sumie tereny **8AG i 7UP** to obszary o łącznej wielkości ok. 390 ha). Mimo możliwości lokalizacji w tych obszarach, przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, preferuje się wprowadzanie zakładów wykorzystujących nowe technologie, w celu poprawy czystości powietrza, wód i gleb. Z uwagi na projektowany komunikacyjny układ odbarzeniowy miasta Rzgowa obserwuje się rozwój strefy przemysłowo - usługowej wzdłuż tej drogi. Dlatego postuluje się rozwój strefy aktywności gospodarczych przede wszystkim w nawiązaniu do już istniejącego lokalnego układu komunikacyjnego. Studium ustala dualny sposób zainwestowania strefy, w zależności od położenia względem projektowanego nowego układu komunikacyjnego. Uwzględniając fakt istniejących obszarów mieszkaniowych oraz potrzeb rozwojowych w strefie, Studium dopuszcza funkcję symbioniczną dla obszaru **8AG**.

Strefa obejmuje również obszary, w których dopuszcza się lokalizację usług handlu wielkopowierzchniowego. Tereny te obejmują min. istniejące obiekty. Nie dopuszcza się lokalizowania usług handlu o powierzchni

sprzedaży powyżej 2 000 m² poza tymi obszarami. W proponowanych obszarach dopuszcza się całkowite lub częściowe przeznaczenie terenu na różne, inne funkcje usługowe.

Dalszy rozwój i intensyfikacja zabudowy o funkcjach handlowo-usługowo-produkcyjno-magazynowych w tej strefie jest uwarunkowany budową powiązań komunikacyjnych (nowych dróg) pozwalających wyprowadzić ruch ze strefy na węzły komunikacyjne zapewniające sprawne i bezkolizyjne powiązania komunikacyjne lokalne, ponadlokalne a nawet ponadkrajowe.

II.1.1.4. Strefa mieszkaniowa o charakterze wiejskim

Strefa mieszkaniowa obejmuje obszary: **12RMn, 13RMn, 14RMn, 15RMn, 16RMn, 17RMn, 18ML**. Są to tereny na obszarach wiejskich, które są najbardziej zdominowane przez zabudowę mieszkaniową realizowaną w gospodarstwach rolnych oraz użytki role. Bliskość m. Łodzi powoduje, że na terenach rolniczych coraz częściej lokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana przez ludność napływową ale również przez dzieci czynnych zawodowo rolników, które znalazły pracę na obszarze aglomeracji łódzkiej. W strefie tej występuje mozaika różnorodnych funkcji, począwszy od różnego rodzaju usług, w tym usług publicznych poprzez funkcje związane z obsługą w zakresie infrastruktury technicznej a także produkcyjne, w tym związane z produkcją rolną. dominującą formą użytkowania terenów strefy jest gospodarka rolna. Powinno dążyć się do ograniczania funkcji produkcyjnej, jedynie do terenów wskazanych w studium a jednocześnie do wzbogacania strefy o funkcje usługowe.

II.1.1.5. Strefa zieleni i wód powierzchniowych

Strefa zieleni i wód powierzchniowych obejmuje obszary: **21Z, 23Z, 24ZL, 25ZL, 26ZL, 27ZL, 19R, 20R**. Strefa ta związana jest z uwarunkowaniami przyrodniczymi. Obejmuje ona przede wszystkim tereny przyległe do rzek, lasy, zbiorniki wodne, a także użytki rolne. W Rzgowie powinno dążyć się do stworzenia systemu zieleni, na który powinny składać się szerokie kliny zieleni wnikające do centrum miasta. Takimi klinami są obszary **19R, 23Z, 20R** a oprócz tego powinny być tworzone przestrzenie zielone we wszystkich strefach mieszkaniowych. W miarę możliwości, na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy projektować tereny zieleni we wszystkich osiedlach mieszkaniowych. Przez tereny zielone powinny prowadzić ścieżki rowerowe, ciągi spacerowe. Dolesienia można prowadzić na obszarach 24ZL, 25ZL, 26ZL, 27ZL, jak i we wszystkich terenach, które poprzez jakość gleb i inne uwarunkowania się do tego kwalifikują.

II.1.2. PODZIAŁ MIASTA I GMINY NA OBSZARY

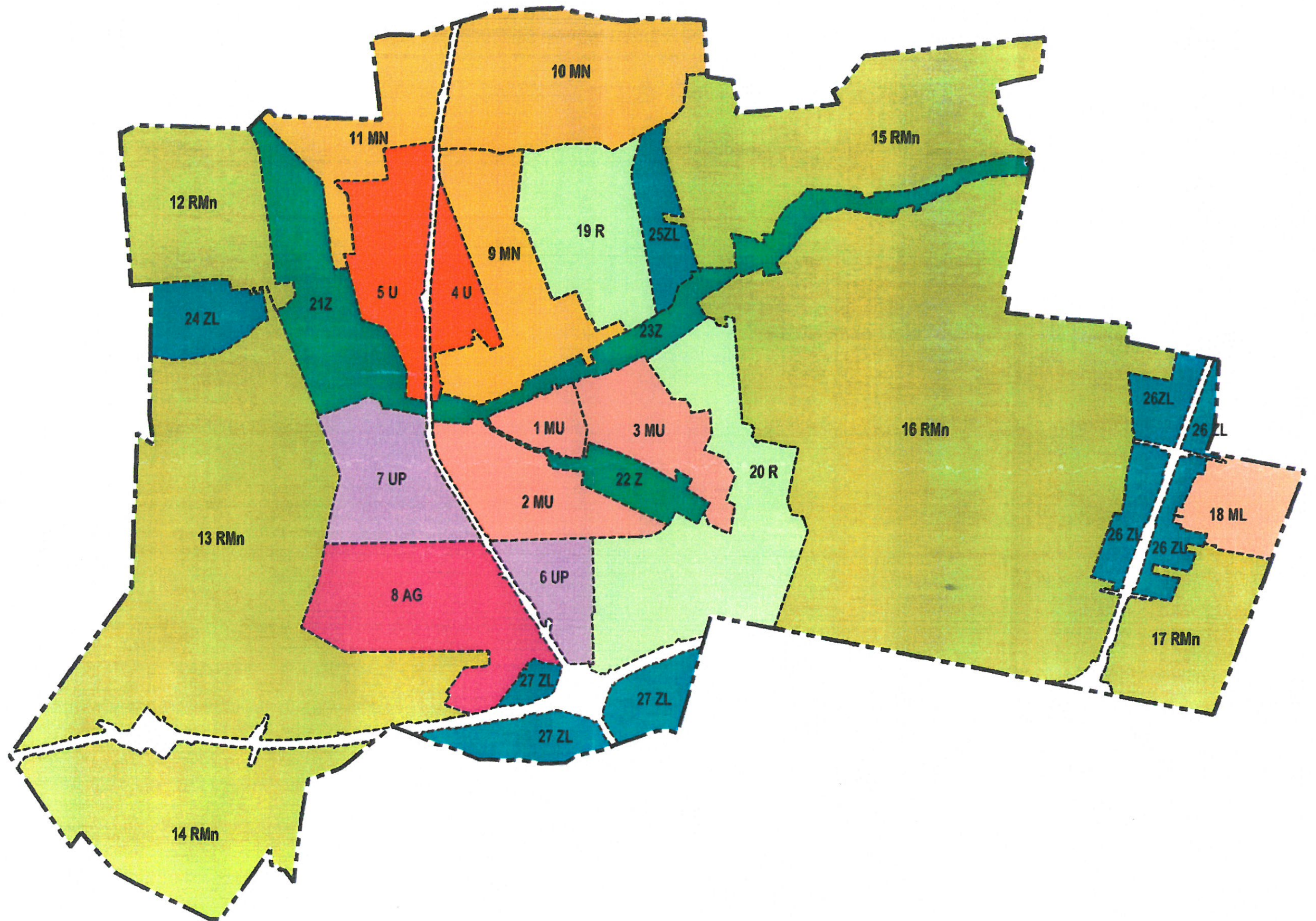
Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁸¹ studium nie jest aktem prawa miejscowego. Należy je traktować jako wyraz woli samorządu w zakresie rozwoju przestrzennego i gospodarczego miasta i gminy. Ustalenia przyjęte w tym dokumencie są wiążące dla organów przy sporządzaniu planów miejscowych. Zapisy przyjęte w kierunkach rozwoju są jednak wyrazem polityki przestrzennej samorządu i poprzedzają właściwe prace planistyczne o większym stopniu szczegółowości i wyższej randze prawnej, jakimi są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Dla czytelności procedury analizowania braku sprzeczności planów z ustaleniami studium, przyjęto za wiążące zapisy umieszczone w opisach poszczególnych obszarów w tym rozdziale. Granice obszarów mogą zostać skorygowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przy nawiązywaniu do granic własności lub przy szczegółowym projektowaniu elementów układu komunikacyjnego. Uznaje się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium wtedy, gdy wypełnia określone nakazy i zakazy lub je uszczegóławia. Określone funkcje poszczególnych obszarów rozwoju wskazują dominujący sposób użytkowania terenów. Oznacza to możliwość wprowadzania funkcji uzupełniających, nie kolidujących z funkcją podstawową, nie zmieniających charakteru zagospodarowania, warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego. W obrębie wydzielonych stref, opisanych w Rozdziale II.1. wyróżniono obszary, w których dąży się do jednorodnego pod względem funkcji zagospodarowania terenu. Gminę Rzgów podzielono na 27 obszarów, dla których wprowadza się kierunki

⁸¹ art. 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z póź. zm.)

rozwoju i zasady zagospodarowania. W poszczególnych obszarach wprowadzono **funkcję podstawową**, uwzględniającą wiodący kierunek rozwoju wskazanego obszaru. Powinna obejmować ona minimum 70% terenów objętych daną funkcją. Przy określaniu przesądzeń w planach miejscowych, funkcja ta powinna stanowić wiodący kierunek rozwoju obszaru. Dla strefy aktywności gospodarczej przyjęto **funkcję symbioniczną**, którą należy rozumieć jako funkcję spójną w stosunku do funkcji wiodącej, nie powodującą konfliktów przestrzennych ani funkcjonalnych, regulowaną w stosunku do funkcji wiodącej uwarunkowaniami ekonomiczno – rynkowymi i społecznymi. Funkcja symbioniczna może być ustalona w miejscowym planie, jako funkcja podstawowa, wymiennie z funkcją wiodącą, z obostrzeniem, że nie może zajmować więcej niż 30% powierzchni obszaru.

OZNACZENIE OBSZARU	NAZWA OBSZRU
1MU	CENTRUM RZGOWA
2MU	OBSZAR MIESZKANIOWY POŁUDNIE W RZGOWIE
3MU	OBSZAR MIESZKANIOWY WSCHÓD W RZGOWIE
4U	OBSZAR USŁUGOWY PÓŁNOCNO-WSCHODNI W RZGOWIE
5U	OBSZAR USŁUGOWY PO LEWEJ STRONIE ULICY KATOWICKIEJ (RZGÓW - STARA GADKA)
6UP	OBSZAR POŁUDNIOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNY W RZGOWIE, W REJONIE ULIC: TUSZYŃSKA, LITERACKA
7UP	OBSZAR ZACHODNI USŁUGOWO-PRODUKCYJNY W RZGOWIE, W REJONIE ULIC: KRASICKIEGO, GUZEWSKA
8AG	OBSZAR AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ W RZGOWIE
9MN	OBSZAR MIESZKANIOWY W RZGOWIE PRZY UL. ŁÓDZKIEJ (OSIEDLE)
10MN	OBSZAR MIESZKANIOWY WSCHÓD W STAROWEJ GÓRZE
11MN	OBSZAR MIESZKANIOWY (STAROWA GÓRA - ZACHÓD I STARA GADKA)
12RMn	OBSZAR STARA GADKA
13RMn	OBSZAR GOSPODARZ - CZYŻYMIANEK - BABICHY
14RMn	OBSZAR PRAWDA
15RMn	OBSZAR GRODZISKO - BRONISIN DWORSKI
16RMn	OBSZAR GRODZISKO - HUTA WISKICKA - KALINKO - KALINO
17RMn	OBSZAR ROMANÓW POŁUDNIE
18ML	OBSZAR ROMANÓW PÓŁNOC
19R	OBSZAR EKSPOZYCJI RZGOWA
20R	OBSZAR TERENÓW OTWARTYCH W RZGOWIE
21Z	OBSZAR PARKU W GOSPODARZU (MAJATEK)
22Z	OBSZAR DOLINY RZEKI STRUGI
23Z	OBSZAR DOLINY RZEKI NER
24ZL	OBSZAR ZIELENI W GOSPODARZU
25ZL	OBSZAR ZIELENI NA GRANICY RZGOWA I GRODZISKA
26ZL	LAS W ROMANOWIE
27ZL	LAS NA POŁUDNIU RZGOWA

PODZIAŁ MIASTA I GMINY NA OBSZARY



Rysunek nr 22. Podział gminy na obszary