

## UZASADNIENIE

### **do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy, rejon ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew**

#### 1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXVI/266/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy, rejon u. Guzewskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew, zmienionej uchwałą Nr XLII/332/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 25 października 2017 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego uchwały Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy, rejon u. Guzewskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew oraz uchwałą LIV/431/2018 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 czerwca 2018 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVI/266/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Guzewskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew oraz zmiany uchwały Nr XLII/332/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 25 października 2017 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego uchwały Rady Miejskiej w Rzgowie Nr XXXVI/266/2017 z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Guzewskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

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

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

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Ustalono również obowiązek realizacji strefy buforowej na terenach oznaczonych symbolem 1P/U, 3P/U. Na rysunku planu zaznaczono również działki, które po uchwaleniu planu miejscowego, bez udziału działki sąsiedniej nie będą mogły stanowić samodzielnej działki budowlanej. Pozostałe działki mają zapewnioną obsługę komunikacyjną. Działki, które nie przylegają bezpośrednio do drogi publicznej, mają zapewnioną obsługę komunikacyjną, gdyż należą

do tej samej osoby, która jest właścicielem działki lub działek sąsiednich posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej nad poziom terenu do 10 metrów. Ustalone wysokości zabudowy mieszkaniowej nawiązują do istniejących budynków. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z ustaleń studium, istniejącego zagospodarowania działek budowlanych oraz parametrów i wskaźników ustalonych w obowiązujących planach miejscowych. W otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wyznaczono teren istniejącej zabudowy produkcyjnej (teren 4P/U). Na terenach mieszkaniowych dopuszczono możliwość lokalizacji usług wbudowanych w budynki mieszkalne lub w formie budynków wolnostojących, jednak nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej. Ustalono również rodzaj stosowanego pokrycia dachowego oraz jego kolor.

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

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej) oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych. Określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka. Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych dla których ustalono obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia planu dla tego obszaru nie będą wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W granicach obszaru planu nie występują grunty leśne.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej.

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

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 ze zm. ), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

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

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia tj. w odległości mniejszej niż 6 metrów od osi linii ustalono zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorami ekonomicznymi obszaru objętego planem jest m.in. możliwość wykorzystania części istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej do obsługi planowanej nowej zabudowy. Tereny mieszkaniowe mają dostęp do istniejącej infrastruktury społecznej, w tym szkoły i przedszkola zlokalizowanego przy ul. Edukacyjnej w Guzewie. W sąsiedztwie przechodzi droga krajowa nr 91 oraz zlokalizowany jest węzeł drogi ekspresowej S-8 i A-1, co jest bardzo dużym atutem pod kątem lokalizacji obiektów związanych z różnego rodzaju działalnością gospodarczą.

g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Projektowane drogi publiczne zostały zaprojektowane w sposób zgodny z wnioskiem mieszkańców sołectwa.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani z nimi nie graniczy.

i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego dla części miasta Rzgowa i sołectwa Guzów-Babichy, głównie polega na wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i działalności gospodarczej, zgodnie z wnioskami mieszkańców sołectwa oraz w związku z zainteresowaniem inwestorów tym obszarem.

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

Obszar objęty planem przylega do drogi publicznej w której zlokalizowany jest wodociąg oraz sieć elektroenergetyczna. Dla części terenów realizacja ustaleń planu będzie wymagała rozbudowy wodociągu i sieci elektroenergetycznej oraz budowy kanalizacji sanitarnej. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

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

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

Po podjęciu przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały Nr XXXVI/266/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzów-Babichy, rejon ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzów-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzów, zmienionej uchwałą Nr XLII/332/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 25 października 2017 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 03 stycznia 2018 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono cztery wnioski. Dwa uwzględniono w całości, natomiast pozostałe dwa nie uwzględniono w części.

W dniu 27 czerwca 2018 r. Rada Miejska w Rzgowie podjęła uchwałę Nr LIV/431/2018 w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVI/266/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Guzewskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew oraz zmiany uchwały Nr XLII/332/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 25 października 2017 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego uchwały Rady Miejskiej w Rzgowie Nr XXXVI/266/2017 z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Guzewskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew. Uchwała zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego podzieliła obszar wyznaczony w uchwale początkowej na dwie części, które po przeprowadzeniu procedur planistycznych będzie można oddzielnie uchwalać. Związane jest to z przewidywanym innym tempem prac dla poszczególnych części. W granicach części „A” występuje mniej uwarunkowań mogących mieć wpływ na procedurę planistyczną, przez co część „A” będzie można szybciej przedstawić Radzie Miejskiej celem uchwalenia, niż część „B”, dla której bezpośrednio sąsiedztwo drogi krajowej może spowolnić tempo prac. W związku z podjętą uchwałą ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 24 sierpnia 2018 r. Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Nie złożono wniosków do planu miejscowego.

**Składanie wniosków i uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres sekretariat@rzgow.pl**

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Miejskim w Rzgowie.

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

W granicach obszaru planu zlokalizowany jest wodociąg, który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości z istniejącego ujęcia wody. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Pełna realizacja ustaleń planu będzie wymagała rozbudowy istniejącego wodociągu. Na obszarze objętym planem dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

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

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

Obszar objęty planem obejmuje fragmenty miasta Rzgowa oraz sołectwa Guzów-Babichy na których znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa. W związku z widocznym ruchem budowlanym oraz zainteresowaniem inwestorów tym terenem przystąpiono do sporządzenia planu miejscowego dla tej części gminy Rzgów. Pierwotnie obszar planu miał obejmować obszar między ul. Katowicką (droga krajowa nr 91), ul. Edukacyjną, ulicą przez miejscowości Babichy i Guzów oraz ul. Dąbrowskiego, jednak ze względu na występowanie na tym terenie gleb klasy III, dla których koniecznym jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, podzielono cały obszar na dwie uchwały początkowe. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie ma gleb klasy III. Przy sporządzaniu planu miejscowego, nie będzie konieczności uzyskania zgód Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Na obszarze objętym planem miejscowym występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Wyznaczone w projekcie planu tereny zabudowy mieszkaniowej nawiązują do istniejącej zabudowy, a projektowane drogi publiczne wynikają z wniosków mieszkańców sołectwa, właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym oraz wcześniejszych przesądzeń planistycznych. Przy realizacji ustaleń planu można wykorzystać istniejącą infrastrukturę techniczną i drogową do obsługi planowanej nowej zabudowy. Tereny mieszkaniowe mają dostęp do istniejącej infrastruktury społecznej, w tym szkoły i przedszkola zlokalizowanych w miejscowości Guzów przy ul. Edukacyjnej. Oprócz zabudowy mieszkaniowej i usługowej wyznaczono zgodnie ze studium tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej. W sąsiedztwie przechodzi droga krajowa nr 91 oraz zlokalizowany jest węzeł drogi ekspresowej S-8 i A-1, co jest bardzo dużym atutem pod kątem lokalizacji obiektów związanych z różnego rodzaju działalnością gospodarczą. W celu zminimalizowania oddziaływania terenów oznaczonych symbolem P/U na tereny mieszkaniowe wprowadzono konieczność realizacji stref buforowych, z drzewami i krzewami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały Nr XXXVI/266/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzów-Babichy, rejon ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzów-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzów, zmienionej uchwałą Nr XLII/332/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 25 października 2017 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 03 stycznia 2018 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono cztery wnioski. Dwa uwzględniono w całości, natomiast pozostałe dwa nie uwzględniono w części.

W dniu 27 czerwca 2018 r. Rada Miejska w Rzgowie podjęła uchwałę Nr LIV/431/2018 w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVI/266/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzów-Babichy rejon ul. Guzowskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzów-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzów oraz zmiany uchwały Nr XLII/332/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 25 października 2017 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego uchwały Rady Miejskiej w Rzgowie Nr XXXVI/266/2017 z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa i części sołectwa Guzów-Babichy rejon ul. Guzowskiej, ul. Dąbrowskiego, ul. Katowickiej, droga przez wieś Guzów-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzów. Uchwała zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego podzieliła obszar wyznaczony w uchwale początkowej na dwie części, które po przeprowadzeniu procedur planistycznych będzie można oddzielnie uchwalać. Związane jest to z przewidywanym innym tempem prac dla

poszczególnych części. W granicach części „A” występuje mniej uwarunkowań mogących mieć wpływ na procedurę planistyczną, przez co część „A” będzie można szybciej przedstawić Radzie Miejskiej celem uchwalenia, niż część „B”, dla której bezpośrednie sąsiedztwo drogi krajowej może spowolnić tempo prac. W związku z podjętą uchwałą ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 24 sierpnia 2018 r. Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Nie złożono wniosków do planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko oraz zostanie przesłany celem zaopiniowania do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią fragment już istniejącej wykształconej, struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miasta Rzgowa oraz miejscowości Babichy. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu. Obszary objęte planem przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową stanowią mają przedłużenie już istniejącej zabudowy usługowej miasta Rzgowa.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z uchwałą Nr XXVII/190/2016 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 września 2016 r. w sprawie „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Rzgów”.

Obszar objęty planem miejscowym został zakwalifikowany w ww. ocenie, jako obszar postulowany do sporządzenia nowego planu miejscowego.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Obszar objęty ustaleniami planu obejmuje głównie działki prywatne. Ustalenia planu przewidują konieczności budowy nowych dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej. Obszar objęty planem przeznaczony jest w zdecydowanej większości pod zabudowę związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej (tereny P/U). Realizacja ustaleń planu w tym zakresie może przynieść Gminie Rzgów wymierne korzyści w postaci zwiększonych wpływów m.in. z tytułu podatku od nieruchomości.