

## **Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa rejon ul. Ustronna - Górna - Kopernika - Łódzka.**

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa rejon ul. Ustronna - Górna - Kopernika - Łódzka.

Niniejszy miejscowy plan powstał w celu określenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na rozwój zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej i usługowej.

W obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów uchwalonego uchwałą Nr XXXI/291/2013 Rady Miejskiej w Rzgowie z dn. 27 marca 2013 r., tereny objęte planem miejscowym zakwalifikowane zostały do terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym i usługowym. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełnione zostały wymogi art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

#### **1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, natomiast w § 11-12 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

#### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Natomiast w § 11-12 przedmiotowego projektu znajdują się wskaźniki zagospodarowania terenów przeznaczonych do zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

#### **3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

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

Projekt planu miejscowego obejmuje chronione grunty rolne, które zostały przeznaczone na cele nierolnicze. Grunty te, z uwagi na położenie w granicach administracyjnych miasta

Rzgow, nie kwalifikowały się do gruntów rolnych objętych ograniczeniami w przeznaczeniu na cele nierolnicze. Natomiast projekt planu miejscowego nie obejmuje gruntów leśnych.

W ramach sporządzania planu miejscowego nie wystąpiła więc konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

#### **4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

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

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

#### **5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Projekt planu miejscowego w § 5, § 6 i § 15 ust. 3 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 6 ust 2 pkt 3.

#### **6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 3 i § 11-14 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustalono w wysokości 30%.

#### **7) Prawo własności**

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

#### **8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dot. budowy sieci wodociągowej zgodnie z zasadami określonymi § 15 i dot. rozbudowy układu komunikacyjnego zgodnie z zasadami określonymi w § 13 i 14 oraz w przepisach odrębnych, które to ustalenia znajdują się w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

#### **9) Potrzeby interesu publicznego**

Projekt planu w § 6 zawiera ustalenia dotyczące kształtowania terenów o charakterze publicznym. Ponadto, w projekcie planu miejscowego w § 13, § 14 i §15 ustala się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego.

#### **10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu miejscowego w § 13, § 14 i § 15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

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

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

#### **12) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu miejscowego w § 15 ust. 3 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

#### **13) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym, a interesami prywatnymi**

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

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

#### **14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Obszar objęty planem miejscowym stanowi fragment urbanizującej się oraz zurbanizowanej strefy mieszkaniowej Rzgowa. Są to tereny zagospodarowane obiektami zabudowy mieszkaniowej, usługowej, niezagospodarowane oraz działek rolnych. Plan dopuszcza rozbudowę istniejących obiektów i lokalizację nowych, ustalając jednocześnie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowanie ładu przestrzennego w tej części miasta Rzgowa

Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa, w tym stanowiąca rozbudowę istniejących obiektów, przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni

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

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

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla gminy Rzgów przyjętego uchwałą Nr XI/95/2003 Rady Gminy Rzgów z dnia 22 lipca 2003 r. wyznaczono tereny, dla których w Studium wprowadzono obowiązek opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednym z takich terenów jest obszar objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części Rzgowa rejon ul. Ustronna - Górna - Kopernika - Łódzka. W związku z powyższym uznać należy, że plan jest zgodny z wynikami analizy.

### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

W związku z uchwaleniem planu gmina musi dokonać wykupu nieruchomości do realizacji zadań celu publicznego (tj. budowy dróg gminnych), a także wybudować sieci uzbrojenia technicznego oraz drogę dojazdową. Gmina ma natomiast możliwość naliczenia opłaty planistycznej i adiacenckiej. Tym niemniej uchwalenie planu będzie miało ujemny wpływ na finanse gminne.