

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 XL/314/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2017 r., tereny objęte planem miejscowym zakwalifikowane zostały do terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym i usługowym. 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.

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

W trakcie wyłożenia w dniu 18 lipca 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie, została wniesiona jedna uwaga 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 ład 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 działki rolne. 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 wówczas obowiązującego studium. Do jego zmiany przystąpiono już poprzez uchwałę Nr XLV/413/2014 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 kwietnia 2014 r. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów uchwalono dnia 30 sierpnia 2017 roku uchwałą Nr XL/314/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie.

W 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 objęty 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.