

## UZASADNIENIE

do uchwały Nr ..... Rady Miasta w Rzgowie  
z dnia ..... 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta  
Rzgowa rejon ul. Nasiennej oraz części wsi Gospodarz działka nr 246/4, droga bez nazwy

### 1. Podstawa prawna:

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) i art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 995 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLVII/385/2018 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ul. Nasiennej oraz części wsi Gospodarz działka nr 246/4, droga bez nazwy”, 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:

#### 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Obszar objęty planem obejmuje tereny położone w północno-zachodniej części gminy Rzgów, zlokalizowane w południowej części kwartału ograniczonego ulicami: Kombajnowa, Księcia, Nasienna (drogi gminne), Adama Czartoryskiego (droga powiatowa). Tereny w granicach planu są obecnie użytkowane jako indywidualne działki rekreacyjne, na których występuje pojedyncza zabudowa – w sąsiedztwie ul. Nasiennej. Pozostałe tereny są użytkowane rolniczo. Na obszarze objętym planem znajduje się również napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego i wysokiego napięcia.

W granicach projektu planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr V/43/2011 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 16 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Stara Gadka, Gospodarz rejon ul. Czartoryskiego – Nasiennej – Kombajnowej. Ustalenia planu przeznaczają tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (fragment wzdłuż ul. Nasiennej), teren infrastruktury technicznej (północno-zachodni obszar planu), tereny dróg lokalnych (będące terenami istniejących dróg), tereny drogi głównej ruchu przyspieszonego (droga projektowana) oraz w pozostałym zakresie na tereny usług handlu.

Decyzja dotycząca przyszłego zagospodarowania obszaru została podjęta w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, przyjętego Uchwałą Nr XL/314/2017 z dnia 30 sierpnia 2017 r. W Studium został wyznaczony przyszły kierunek zagospodarowania przestrzennego terenów: **zabudowy usługowej realizowanej na równorzędnych zasadach z zabudową produkcyjną i magazynową** (teren oznaczony UP), **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej na równorzędnych zasadach z zabudową usługową** (teren oznaczony MU). Teren planu znajduje się w jednostce planistycznej 5U, dla której określono zakazy m.in.: lokalizacji budynków mieszkalnych wyższych niż 12 m, lokalizacji funkcji produkcyjnej, baz i składów oraz innych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego), lokalizacji zabudowy usługowej i produkcyjnej wyższej niż 15 m.

Projekt planu przewiduje tereny pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów oraz zieleni urządzonej. Wyznacza się również rezerwy terenowe pod realizację układu komunikacyjnego – tereny dróg publicznych klasy dróg lokalnych i dojazdowych wraz z terenem ciągu pieszo-jezdnego. Projekt planu przystosowuje ustalenia będące prawem lokalnym

do aktualnego wyrazu polityki przestrzennej gminy zawartej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów m.in. poprzez usunięcie rezerwy terenowej pod nieprojektowaną już drogę główną ruchu przyspieszonego oraz dostosowanie przeznaczenia terenów do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych.

W związku z powyższym ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium i wpisują się w wytyczne polityki przestrzennej gminy Rzgów. Projekt planu określa przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z dyspozycjami Studium.

## **2) walory architektoniczne i krajobrazowe;**

Plan miejscowy w Rozdziale 7. Ustalenia szczegółowe określa warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, obejmujące zasady lokalizacji zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry i gabaryty kształtowania zabudowy, wpisujące się w wytyczne określone w obowiązującej polityce przestrzennej gminy.

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

W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty objęte ochroną prawną w zakresie ochrony przyrody oraz nie zostały wyznaczone obszarowe formy ochrony przyrody, na mocy przepisów odrębnych. Projekt planu zawiera ustalenia w zakresie ochrony wód podziemnych, m.in. ujawnia położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”. Ponadto procedura prac planistycznych nie wymagała:

- zmiany przeznaczenia gruntów rolnych (podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na cele nierolnicze), ponieważ w obszarze objętym planem są zlokalizowane grunty rolne chronionych klas bonitacyjnych o łącznej powierzchni 5,70 ha, objęte zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze: decyzja znak: GZ.tr.057-602-484/09 z dnia 08.07.2018 r.
- zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ponieważ w granicach opracowania nie znajdują się grunty leśne, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków.

## **4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;**

Obszar objęty planem nie znajduje się ani nie obejmuje obszarów i obiektów zabytkowych, w tym objętych formami ochrony zabytków, na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Plan nie obejmuje terenów położonych w granicach krajobrazów kulturowych, wymagających ustanowienia ochrony w planie miejscowym.

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

Obszar objęty planem nie obejmuje terenów, na których określono bezpośrednie zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i ich mienia (tj. obszary zagrożenia powodzią czy osuwania się mas ziemnych). Plan określa zasady ochrony środowiska, obejmujące standardy ochrony zdrowia. Wymagania te będą realizowane w oparciu o ustalenia szczegółowe na poziomie realizacji inwestycji budowlanych. Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko plan zawiera ustalenia konieczne – pozytywne, dla zachowania bezpieczeństwa zdrowia i życia ludzi.

## **6) walory ekonomiczne przestrzeni;**

Ustalenia planu nie wpłyną na obniżenie walorów ekonomicznych przestrzeni, będą wpływać na wzrost wartości terenów, gdyż plan ustala przeznaczenie terenów zgodne z aktualnymi potrzebami inwestycyjnymi gminy, obejmuje tereny dotychczas przeznaczone pod zabudowę usług handlu. Plan zwiększa również możliwości realizacyjne inwestycji ze względu na konsumpcję rezerw terenowych prze-

znaczonych pod urządzenia infrastruktury energetycznej oraz drogi głównej ruchu przyspieszonego na rzecz terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów. Plan wprowadza również tereny pod nową drogą publiczną (dojazdową) oraz zieleń urządzonej, które zapewnią bezkonfliktową obsługę terenów przyległych.

#### **7) prawo własności;**

W obszarze objętym ustaleniami planu występują tereny wymagające wykupu w związku z realizacją inwestycji celu publicznego – tereny pod budowę drogi gminnej (klasy drogi dojazdowej), oznaczone na rysunku planu symbolem 1.KDD.

#### **8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;**

Obszar objęty planem nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami. Projekt planu zostanie przesłany w ramach etapu opiniowania i uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

#### **9) potrzeby interesu publicznego**

Projekt planu uwzględni interes publiczny związany z kształtowaniem przejrzystej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy w oparciu o wytyczne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów. Ustalenia planu dotyczą m.in. realizacji gminnej infrastruktury technicznej – drogi gminnej, stanowiącej element gminnego systemu komunikacji oraz realizacji terenu zieleni urządzonej stanowiącego element publicznej sieci zieleni.

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

Obszar objęty planem dotyczy realizacji m.in. nowej drogi gminnej, która uzupełni system dróg publicznych w gminie i umożliwi sprawniejszą komunikację terenów. Ustalenia planu określają możliwość rozbudowy, jak i przebudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej.

#### **11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji społecznej;**

Procedura prac planistycznych jest prowadzona w ramach partycypacji społecznej. Procedura udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego obejmowała:

- ogłoszenie/obwieszczenie (podanie do publicznej wiadomości) informacji o wszczęciu postępowania w sprawie sporządzenia planu oraz o wszczęciu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- możliwość złożenia wniosków do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, zgodnie z informacjami zawartymi w ogłoszeniu/ obwieszczeniu.

Procedura prac planistycznych w kolejnych etapach będzie obejmować:

- możliwość uczestnictwa w debacie publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- możliwość zapoznania się z dokumentacją sprawy, dostępną w Urzędzie Miasta Rzgów,
- możliwość złożenia uwag i wniosków do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzenie przez organ opracowujący dokument złożonych uwag i wniosków.
- Uwagi i wnioski można będzie składać na piśmie na adres Urzędu Miasta Rzgów, ustnie do protokołu w Urzędzie Miasta Rzgów lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

**12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;**

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie 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. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostanie wyłożony do publicznego wglądu, o czym Urząd poinformuje poprzez ogłoszenie/obwieszczenie zamieszczone w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń. W czasie wyłożenia do publicznego wglądu będzie zorganizowana dyskusja publiczna odnośnie rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Dokumentacja prac, zgodnie z ogłoszeniem/ obwieszczeniem będzie dostępna do wglądu w Urzędzie Miasta Rzgów w wyznaczonym terminie, w godzinach pracy Urzędu.

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

Realizacja przeznaczenia terenów, określonego planem miejscowym, nie wpłynie na ograniczenie możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, nie stwarza zagrożenia związanego z niedoborem 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 zwłaszcza 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. Uchwała Nr XLVII/385/2018 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ul. Nasiennej oraz części wsi Gospodarz działka nr 246/4, droga bez nazwy”, została podjęta ze względu na doprowadzenie do zgodności obowiązujących ustaleń planu miejscowego do wytycznych aktualnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów. O podjęciu przez Radę Miasta Rzgów ww. uchwały, poinformowano poprzez ogłoszenie i obwieszczenie, zawierające informację o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu miejscowego. W wyznaczonym terminie nie został złożony żaden wniosek.

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

Projekt planu miejscowego przewiduje budowę drogi gminnej klasy drogi dojazdowej. Projektowana szerokość drogi umożliwi w jej liniach rozgraniczających m.in. budowę chodnika, ścieżki rowerowej czy wprowadzenia zieleni komponowanej o funkcjach izolacyjnych i krajobrazowych.

**5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwalenia, 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”.

**6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Ustalenia planu przewidują m.in. budowę drogi gminnej klasy drogi dojazdowej, co stanowi zadanie własne gminy. Ustalenia planu nie wpłyną na konieczność rozwoju innych elementów systemu gminnej infrastruktury technicznej. W celu osiągnięcia spójności z zapisami ustawy o finansach publicznych, jest

koniecznym zabezpieczenie środków w budżecie na realizację przewidywanej inwestycji tj. budowę drogi gminnej klasy drogi dojazdowej.

ETAP WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU \_09\_18