

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Edukacyjnej, 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 2020 r. poz. 713 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 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXVI/267/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Edukacyjnej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew, zmienionej uchwałą Nr XLII/333/2017 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 sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Edukacyjnej, 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 terenie oznaczonych symbolem 1P/U i 2P/U.

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej z istniejącą zabudową ustalono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z ustaleń studium oraz istniejącego zagospodarowania działek budowlanych. Dla niezabudowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 1MN i 2MN oraz terenów obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub zabudowy usługowej ustalono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie obowiązującego studium. Na terenach mieszkaniowych dopuszczono możliwość lokalizacji usług wbudowanych w budynki mieszkalne lub w formie budynków wolnostojących, jednak nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na działce budowlanej. Ustalono również kolor stosowanego pokrycia dachowego.

- 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 oraz usług publicznych. 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. Zachowano istniejący ciek wodny oznaczony symbolem IWS, który wymaga ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia planu wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla części użytków rolnych klasy III. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał częściową zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, głównie dla terenów mieszkaniowych.

W granicach obszaru planu brak jest lasów, przez co nie ma konieczności uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

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 2020 r. poz. 282 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 strefach ochronnych od 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 zlokalizowanych na terenie 1Up i 2Up. Obszar planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Rzgowa, w tym dużych hal targowych i wystawienniczych, będących wizytówką całej gminy Rzgów. 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 sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Edukacyjnej, głównie polega na wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i działalności gospodarczej, zgodnie z wnioskami mieszkańców sołectwa oraz w związku z zainteresowaniem inwestorów tym terenem. Dodatkowo część obszaru planu przeznaczono pod usługi publiczne, co ma zapewnić możliwość lokalizacji nowych obiektów w sąsiedztwie istniejącej szkoły.

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/267/2017 z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Edukacyjnej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew, zmienionej uchwałą Nr XLII/333/2017 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 jeden zbiorowy wniosek mieszkańców sołectwa, w którym m.in. zaproponowano lokalizację nowych dróg, które miałyby obsługiwać komunikacyjnie obszar planu, dopuszczenie możliwości dobudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy oraz przeznaczenie działki o nr. ewid. 295 na cele użyteczności publicznej (pętla autobusowa i zbiornik p.poż.). Wniosek został nieuwzględniony w części dotyczącej przeznaczenia działki na cele publiczne, gdyż działka ta zlokalizowana jest poza obszarem planu, a zmiana uchwały skutkowałaby koniecznością ponowienia wykonanych do tej pory czynności.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 marca 2021 r. do 13 kwietnia 2021 r. Dnia 3 kwietnia 2021 r. w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu

rozwiązaniami. Do 27 kwietnia 2021 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

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 oraz o jego wyłożeniu 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;

Obszar objęty planem przylega do drogi publicznej w której 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 fragment sołectwa Guzów-Babichy z istniejącą zabudową mieszkaniową i usługową. 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 występują gleby klasy III. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał częściową zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, głównie dla terenów mieszkaniowych. Pozostały fragment projektu planu dla których Minister nie wydał zgody pozostanie w rolniczym użytkowaniu.

Na obszarze objętym planem miejscowym występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa, w tym usługi publiczne. Wyznaczone w projekcie planu tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej nawiązują do istniejącej zabudowy, a projektowane drogi publiczne wynikają z wniosków mieszkańców sołectwa oraz właścicieli nieruchomości objętych planem

miejscowym. 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 na terenie 1Up i 2Up. Oprócz zabudowy mieszkaniowej i usługowej wyznaczono zgodnie ze studium tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej. Związane jest to przede wszystkim z bezpośrednim sąsiedztwie miasta Rzgowa, w tym dużych hal targowych i wystawienniczych, będących wizytówką całej gminy. 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. Strefy należy zagospodarować, jako powierzchnie biologicznie czynną z drzewami i krzewami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały Nr XXXVI/267/2017 z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Guzew-Babichy rejon ul. Edukacyjnej, droga przez wieś Guzew-Babichy, projektowana droga (przedłużenie ul. Krasickiego), droga na granicy Rzgowa i wsi Guzew, zmienionej uchwałą Nr XLII/333/2017 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 jeden zbiorowy wniosek mieszkańców sołectwa, w którym m.in. zaproponowano lokalizację nowych dróg, które miałyby obsługiwać komunikacyjnie obszar planu, dopuszczenie możliwości dobudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy oraz przeznaczenie działki o nr. ewid. 295 na cele użyteczności publicznej (pętla autobusowa i zbiornik p.poż.). Wniosek został nieuwzględniony w części dotyczącej przeznaczenia działki na cele publiczne, gdyż działka ta zlokalizowana jest poza obszarem planu, a zmiana uchwały skutkowałaby koniecznością ponowienia wykonanych do tej pory czynności.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 marca 2021 r. do 13 kwietnia 2021 r. Dnia 3 kwietnia 2021 r. w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 27 kwietnia 2021 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał pozytywne opinie 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 miejscowości Babichy i Guzew, przy drodze powiatowej oraz gminnej. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu. Obszary objęte planem przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową stanowiąc 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

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. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

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. W granicach planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana jest infrastruktura techniczna. Istniejące drogi publiczne wymagają poszerzenia co spowoduje konieczność wykupu części nieruchomości.

W celu realizacji ustaleń planu, należy rozważyć rozłożenie na etapy rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej i komunikacji.

Proponuje się przyjęcie dwóch etapów:

- Etap I - obejmujący okres do 5 lat od uchwalenia planu, czyli do upływu terminu wnoszenia roszczeń z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
- Etap II - obejmujący okres do 10 lat od uchwalenia planu, w którym konieczna jest realizacja całości określonych w planie inwestycji.

Ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 20%. Oprócz „renty planistycznej”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.