

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon pomiędzy ul. Tuszyńską, ul. Ogrodową, ul. Literacką

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Nr VIII/79/2019 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon pomiędzy ul. Tuszyńską, ul. Ogrodową, ul. Literacką, 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 oraz obowiązującej linii zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do obowiązującego planu, zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy oraz istniejącego zagospodarowania. Określono cechy elementów zagospodarowania przestrzennego obszaru (zwarta pierzeja od strony ulicy Ogrodowej). W związku z różnym stopniem zagospodarowania wyznaczono trzy tereny przeznaczone pod usługi publiczne. Teren 2UP jest niezabudowany i posiada dostęp do drogi oznaczonej symbolem 1KDD poprzez teren 1UP. Tereny 1UP oraz 2UP obejmują nieruchomości stanowiące własność Gminy Rzgów.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalono wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z obowiązującymi na tym terenie planami miejscowymi. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono rodzaj projektowanego pokrycia dachowego oraz jego kolor. Poza terenami 1MN/U i 2MN/U ustalono zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub grupowej. Przez obszar planu przepływa ciek wodny. Niezabudowane tereny na południe od rzeki przeznaczono pod zieleni urządzoną z możliwością lokalizacji obiektów budowlanych związanych ze sportem, rekreacją i gastronomią ustalając minimalną powierzchnia biologicznie czynną na poziomie 80%. Tereny zieleni urządzonej stanowią obszary przestrzeni publicznej dla których wprowadzono ustalenia dotyczące lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji handlowo – usługowej, rodzaju nawierzchni ciągów pieszych, placów, zasad lokalizacji ławek, śmietników oraz słupów oświetleniowych. Ustalono nakaz stosowania drzew gatunków rodzimych oraz zakaz lokalizacji napowietrznej infrastruktury technicznej oraz słupowych stacji transformatorowych.

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 znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz

lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Zakazuje się również wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Ustalono obowiązek zachowania powierzchniowych wód śródlądowych oraz ich ochrony (ciek wodny – teren IWS). Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono klasyfikacje akustyczną terenów.

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka.

Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.). Oznaczono na rysunku planu granicę obszaru zabytkowego wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków i ustalono dla niego strefę ochrony konserwatorskiej układu rozplanowania miasta. W strefie zawarto ustalenia dotyczące zachowania istniejącej zwartej pierzei ulicy Ogrodowej oraz ustalono zasady stosowania rodzajów materiałów budowlanych i ich kolorystyki. Na rysunku planu oznaczono lokalizację stanowiska archeologicznego i ustalono dla niego strefę ochrony konserwatorskiej.

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

Oznaczono na rysunku planu osie gazociągów wraz ze strefami kontrolowanymi o szerokości 1 metra w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. 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;

Obszary objęte planem zlokalizowane są w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Umożliwi to przeznaczenie terenów pod zabudowę, bez ponoszenia nadmiernych kosztów związanych z obsługą komunikacyjną i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej. Uchwalenie nowego planu dla tego obszaru pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązujących planach, które uniemożliwiały lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego, w tym na działkach stanowiących własność Gminy Rzgów. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości.

g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Plan nie zmienia w sposób niekorzystny dotychczasowego przeznaczenia działek.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

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

i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego, pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązujących planach, które uniemożliwiały, lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego, w tym na działkach stanowiących własność Gminy Rzgów. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości. Plan miejscowy ustala również tereny zieleni urządzonej, które mają być zagospodarowane jako ogólnodostępne tereny rekreacyjne dla mieszkańców gminy.

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

Obszar objęty planem obejmuje m.in. tereny dróg w których zlokalizowana jest sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna i gazociągowa. Obszar objęty planem obejmuje nieruchomości, które w większości posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej pozwalającą na realizację ustalonego przeznaczenia. 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 VIII/79/2019 z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon pomiędzy ul. Tuszyńską, ul. Ogrodową, ul. Literacką ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w dniach od 17 września 2020 r do dnia 8 października 2020 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniach złożono trzy wnioski. Jeden został uwzględniony w całości. Natomiast pozostałe dwa wnioski nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Rzgowa.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 listopada 2021 r. do 14 grudnia 2021 r. Dnia 25 listopada 2021 r. w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 29 grudnia 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.

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 obszarze objętym planem zlokalizowany jest wodociąg, który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. 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. 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.

Procedura planistyczna ma na celu zastąpić w granicach obszaru objętego planem ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów przyjętego uchwałą Nr XI/95/2003 Rady Gminy Rzgów z dnia 22 lipca 2003 r. oraz ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ulicy Ogrodowej i ulicy Literackiej, przyjętego uchwałą Nr XXXIX/269/2009 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 29 kwietnia 2009 roku.

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego, pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązujących planach, które uniemożliwiały lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego, w tym na działkach stanowiących własność Gminy Rzgów. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości. Plan miejscowy ustala również tereny zieleni urządzonej, które mają być zagospodarowane jako ogólnodostępne tereny rekreacyjne dla mieszkańców gminy.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały Nr VIII/79/2019 z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów rejon pomiędzy ul. Tuszyńską, ul. Ogrodową, ul. Literacką ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w dniach od 17 września 2020 r. do dnia 8 października 2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniach złożono trzy wnioski. Jeden został uwzględniony w całości. Natomiast pozostałe dwa wnioski nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Rzgowa.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 listopada 2021 r. do 14 grudnia 2021 r. Dnia 25 listopada 2021 r. w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 29 grudnia 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 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, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Rzgowa. Część terenów jest już częściowo zabudowana. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne i zbiorowe środki transportu. W bliskiej odległości od granic obszaru planu, przy drodze powiatowej zlokalizowany jest przystanek autobusowy komunikacji zbiorowej ogólnodostępnej.

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.

Opracowanie nowego planu dla części miasta Rzgowa wynika z bieżących potrzeb planistycznych. 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”. 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

Istniejąca i projektowana zabudowa posiada obsługę w zdecydowanej większości z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych. W granicach planu zlokalizowana jest infrastruktura techniczna. Istniejące drogi publiczne wymagają poszerzenia co spowoduje konieczność wykupu części nieruchomości. Projekt planu ustala teren drogi 2KDD, która będzie wymagała realizacji i wykupu w całości.

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 10%. 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.