

## UZASADNIENIE

### **do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Gadka gmina Rzgów rejon ul. Czartoryskiego, ul. Laskowej, ul. Śniadeckiego, granica cmentarza**

#### 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 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXVI/351/2021 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Gadka gmina Rzgów rejon ul. Czartoryskiego, ul. Laskowej, ul. Śniadeckiego, granica cmentarza, zmienioną uchwałą nr LV/567/2022 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 grudnia 2022 r., 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 nieprzekraczalnych linii zabudowy, które mają 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. Wyznaczono teren historycznego cmentarza wojennego oznaczonego symbolem IZCh wymagającego rewaloryzacji.

##### b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalono wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z obowiązującym na tym terenie planem miejscowym. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono kolor pokrycia dachowego. Ustalono zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. W celu zachowania walorów krajobrazowych ustalono strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego cmentarza wojennego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków.

##### 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 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, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Zakazuje się również wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Na terenie 1P/U ustalono strefę izolacji od terenu istniejącego cmentarza przewidzianego do rozbudowy.

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.

Na terenie 1ZCh znajduje się pomnik przyrody w postaci pojedynczego drzewa, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody

Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W granicach obszaru planu nie występują grunty leśne.

We wschodniej części planu na terenach 4MN/U, 1P/U, 1KDZ, 3KDL występują grunty rolne klasy III, jednak zostały przeznaczone na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Starowa Góra – zachód i części wsi Stara Gadka, przyjętego uchwałą Nr XXIX/240/2001 Rady Gminy Rzgów z dnia 24 października 2001 roku.

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 2022 r. poz. 840). Teren 1ZCh obejmuje historyczny cmentarz wojskowy żołnierzy rosyjskich i niemieckich z I wojny światowej, który objęto ochroną w planie miejscowym oraz wyznaczono dla niego strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego cmentarza wojennego. Na rysunku planu zaznaczono lokalizację stanowisk archeologicznych dla których ustalono strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

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

Oznaczono na rysunku planu istniejące gazociągi średniego ciśnienia wraz ze strefami kontrolowanymi w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, w tym lokalizacji obiektów budowlanych 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.

Projekt planu ustala teren 1ZC (teren cmentarza). Teren 1ZC jest mniejszy od terenu przeznaczonego pod cmentarz w obowiązującym od 2001 roku planie miejscowym. Od granic terenu 1ZC wyznaczono strefy sanitarne. W strefach sanitarnych od cmentarza w odległości do 150 m od terenu cmentarza obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych, w tym zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności i studni. W sąsiedztwie wschodniej granicy obszaru planu, zlokalizowane jest ujęcie wody zaopatrujące w wodę istniejące budynki znajdujące się poza obszarem planu. W celu spełnienia obowiązujących przepisów sanitarnych związanych z cmentarzami ustalono teren 1Z, który stanowi teren oddzielający ujęcie wody od granic terenu pod rozbudowę istniejącego cmentarza.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Plan miejscowy wyznacza tereny dróg publicznych,

wykorzystując fragmenty działek już przeznaczone pod drogi w obowiązującym planie miejscowym posiadające dostęp do infrastruktury technicznej. Uchwalenie nowego planu dla tego obszaru pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązujących planach, które uniemożliwiały lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego przez właścicieli nieruchomości. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości. Dodatkowo fragment obszaru planu zgodnie ze studium przeznaczono pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, co może przyczynić się do aktywizacji gospodarczej tego fragmentu Gminy Rzgów.

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 przez właścicieli nieruchomości. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości o co m.in. wnioskowali właściciele nieruchomości składając wnioski o przystąpienie do sporządzenia nowego o planu. Dodatkowo fragment obszaru planu zgodnie ze studium przeznaczono pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (teren 1P/U), co może przyczynić się do aktywizacji gospodarczej tego fragmentu Gminy Rzgów. Wraz z terenem 1P/U planowana jest realizacja drogi 1KDZ, która będzie stanowić dodatkowe połączenie drogi powiatowej (ul. Czartoryskiego) z drogą krajową (ul. Katowicka).

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

Obszar objęty planem obejmuje m.in. tereny istniejących 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 pozwalającej 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 XXXVI/351/2021 z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Gadka gmina Rzgów rejon

ul. Czartoryskiego, ul. Laskowej, ul. Śniadeckiego, granica cmentarza ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 30 listopada 2021 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniach złożono dwa wnioski, które zostały w całości lub częściowo uwzględnione przez Burmistrza Rzgowa.

Podczas prac nad sporządzaniem projektu planu zaszła konieczność zmniejszenia obszaru objętego planem o działki we wschodniej części obszaru przylegające do drogi krajowej.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały Nr LV/567/2022 z dnia 28 grudnia 2022 r. zmieniającej uchwałę nr XXXVI/351/2021 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Gadka gmina Rzgów rejon ul. Czartoryskiego, ul. Laskowej, ul. Śniadeckiego, granica cmentarza ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 28 lutego 2023 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 04 maja 2023 roku do 25 maja 2023 roku. Dnia 12 maja 2023 r. o godz. 9:00 w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 9 czerwca 2023 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Ogłoszenia 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 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;

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. Jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się możliwość lokalizacji i wykorzystywania 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 wsi Starowa Góra – zachód i części wsi Stara Gadka, przyjętego uchwałą Nr XXIX/240/2001 Rady Gminy Rzgów z dnia 24 października 2001 roku.

Na obszarze objętym planem nie występują szczególnie cenne uwarunkowania przyrodnicze lub z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków. W granicach obszaru planu zauważalny jest wzmożony ruch inwestycyjny w zakresie zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Obszar objęty planem obejmuje m.in. tereny istniejących dróg w których zlokalizowana jest sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna i gazociągowa i obejmuje nieruchomości, które w większości posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej pozwalającej na realizację ustalonego przeznaczenia. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Uchwalenie nowego planu dla tego obszaru pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązującym planie miejscowym, które uniemożliwiały lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego przez właścicieli nieruchomości. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości o co m.in. wnioskowali właściciele nieruchomości składając wnioski o przystąpienie do sporządzenia nowego planu. Dodatkowo fragment obszaru planu zgodnie ze studium przeznaczono pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (teren IP/U), co może przyczynić się do aktywizacji gospodarczej tego fragmentu Gminy Rzgów. Wraz z terenem IP/U planowana jest realizacja drogi IKDZ, która będzie stanowić dodatkowe połączenie drogi powiatowej (ul. Czartoryskiego) z drogą krajową (ul. Katowicka).

Po podjęciu przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały Nr XXXVI/351/2021 z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Gadka gmina Rzgów rejon ul. Czartoryskiego, ul. Laskowej, ul. Śniadeckiego, granica cmentarza ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 30 listopada 2021 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniach złożono dwa wnioski, które zostały w całości lub częściowo uwzględnione przez Burmistrza Rzgowa.

Podczas prac nad sporządzeniem projektu planu zaszła konieczność zmniejszenia obszaru objętego planem o działki we wschodniej części obszaru przylegające do drogi krajowej.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały Nr LV/567/2022 z dnia 28 grudnia 2022 r. zmieniającą uchwałę nr XXXVI/351/2021 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Gadka gmina Rzgów rejon ul. Czartoryskiego, ul. Laskowej, ul. Śniadeckiego, granica cmentarza ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 28 lutego 2023 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 04 maja 2023 roku do 25 maja 2023 roku. Dnia 12 maja 2023 r. o godz. 9:00 w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 9 czerwca 2023 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał 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 miejscowości Stara Gadka. Część terenów jest już częściowo zabudowana. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne i zbiorowe środki transportu. 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

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 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.