

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 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), 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, zanieczyszczenia 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. 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 został 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 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 9 czerwca 2023 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. Do projektu planu wpłynęły 2 uwagi, które zostały uwzględnione przez Burmistrza Rzgowa.

Uwzględnione uwagi wprowadzono do projektu planu. Wprowadzone zmiany nie wymagały uzyskania ponownych opinii i uzgodnień.

Projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 czerwca 2023 roku do 18 lipca 2023 roku. Dnia 11 lipca 2023 r. o godz. 10:00 w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 02 sierpnia 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 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).

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. 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 został 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 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 9 czerwca 2023 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. Do projektu planu wpłynęły 2 uwagi, które zostały uwzględnione przez Burmistrza Rzgowa.

Uwzględnione uwagi wprowadzono do projektu planu. Wprowadzone zmiany nie wymagały uzyskania ponownych opinii i uzgodnień.

Projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 czerwca 2023 roku do 18 lipca 2023 roku. Dnia 11 lipca 2023 r. o godz. 10:00 w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 02 sierpnia 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

adiacencą. 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.