UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Guzew dz. nr 295/2 i dz. nr 300

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 LII/538/2022 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 października 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Guzew dz. nr 295/2 i dz. nr 300, 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 w nawiązaniu do zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy oraz istniejącego zagospodarowania. Obszar objęty planem składa się z 2 działek stanowiących własność Gminy Rzgów.
      W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów obszar objęty projektem planu obejmuje teren koncentracji zabudowy usług publicznych z zakresu administracji, zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji (teren Up), wody powierzchniowe (teren W) oraz tereny rolnicze (teren R). Z uwagi na potrzebę zagospodarowania nieruchomości jako jeden teren rekreacyjny, działki objęte planem przeznaczono w całości pod usługi sportu i rekreacji. Takie rozwiązanie jest zgodne z obowiązującym studium. W Rozdziale III.1.2 zapisy studium wskazują, że „*Granice obszarów mogą zostać skorygowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przy nawiązywaniu do granic własności….”*. W związku z powyższym należy stwierdzić, że rozwiązanie przyjęte w projekcie planu nie narusza ustaleń studium, a obszar planu jako całość będzie stanowić ogólnodostępny, jednolity teren rekreacji codziennej mieszkańców.

   b) walory architektoniczne i krajobrazowe

      Obszar objęty planem obejmuje działki zagospodarowywane, jako zieleń urządzona (publiczna) związana z upamiętnieniem mieszkańców sołectwa Guzew – Babichy poległych i pomordowanych w czasie II Wojny Światowej. Ustalone przeznaczenie terenu oraz wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z obowiązującym studium oraz z istniejącym zagospodarowaniem. Dla terenów ustalono zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym.

   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, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Zakazuje się również wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Dla terenu 1US ustalono klasyfikację ochrony akustycznej jak dla terenu rekreacyjno - wypoczynkowych.

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 równolegle 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) lub wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

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

Przez obszar planu przechodzi linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze stacją transformatorową, dla których ustalono strefę ochronną od linii w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Dla terenów dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Guzew z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Umożliwi to przeznaczenie terenów pod zabudowę usług sportu i rekreacji 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, na działkach stanowiących własność Gminy Rzgów. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje związane z zagospodarowaniem skweru racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejącą nieruchomość.

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 nowego planu miejscowego dla tego terenu, polega na wyeliminowaniu zapisów w obowiązującym planie, które uniemożliwiały, lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego na działkach stanowiących własność Gminy Rzgów. Nowe zapisy pozwolą zagospodarować skwer racjonalnie jako usługi sportu i rekreacji z zielenią związaną z upamiętnieniem mieszkańców sołectwa Guzew – Babichy poległych i pomordowanych w czasie II Wojny Światowej. Skwer ma pełnić funkcję ogólnodostępnego terenu rekreacyjnego dla okolicznych mieszkańców.

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

Obszar objęty planem przylega bezpośrednio do istniejących dróg, w których zlokalizowana jest sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna. Obszar objęty planem posiada dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej umożliwiającej 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 LII/538/2022 z dnia 26 października 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Guzew dz. nr 295/2 i dz. nr 300 ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu w dniach od 27 grudnia 2022 roku do dnia 17 stycznia 2023 roku. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 lipca 2023 roku do 01 sierpnia 2023 roku. Dnia 25 lipca 2023 roku o godz. 9:00 w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 16 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 bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego 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. Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie nowego planu miejscowego dla tego terenu, polega na wyeliminowaniu zapisów w obowiązującym planie, które uniemożliwiały, lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego na działkach stanowiących własność Gminy Rzgów. Nowe zapisy pozwolą zagospodarować skwer racjonalnie z upamiętnieniem mieszkańców sołectwa Guzew – Babichy poległych i pomordowanych w czasie II Wojny Światowej. Skwer ma pełnić funkcję ogólnodostępnego terenu rekreacyjnego dla okolicznych mieszkańców.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały Nr LII/538/2022 z dnia 26 października 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Guzew dz. nr 295/2 i dz. nr 300 ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu w dniach od 27 grudnia 2022 roku do dnia 17 stycznia 2023 roku. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 lipca 2023 roku do 01 sierpnia 2023 roku. Dnia 25 lipca 2023 roku o godz. 9:00 w Urzędzie Miejskim w Rzgowie odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 16 sierpnia 2023 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko uzyskał 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, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Guzew. Część obszaru jest już częściowo zagospodarowana. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne i zbiorowe środki transportu. W granicach obszaru planu 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 fragmentu miejscowości Guzew 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 planem obejmuje działki stanowiące własność Gminy Rzgów z planowanym przeznaczeniem pod usługi sportu i rekreacji co pozwoli racjonalnie zagospodarować skwer pełniący funkcję ogólnodostępnego terenu rekreacyjnego dla okolicznych mieszkańców. W granicach planu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie występuje infrastruktura umożliwiająca realizację planowanego zagospodarowania terenu. Istniejące drogi publiczne bezpośrednio graniczące z obszarem planu wymagają poszerzenia, jednak nie spowoduje to konieczności wykupu fragmentów nieruchomości – działki stanowią własność Gminy Rzgów. Z uwagi na fakt, że tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią własność gminy odstąpiono od obowiązku ustalenia stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Ustalenie stawki mogłoby doprowadzić do sytuacji, że Gmina sama sobie musiałaby wypłacić rentę planistyczną ponosząc koszty związane z określeniem wielkości renty planistycznej.