

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Kanice oraz części obszaru wsi Wiechnowice w gminie Rzeczyca sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Kanice oraz części obszaru wsi Wiechnowice w gminie Rzeczyca, którego granice szczegółowo określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr XXXIV/232/2021 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 22 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Kanice oraz części obszaru wsi Wiechnowice w gminie Rzeczyca, zatwierdzonego uchwałą Nr XLIX/322/2018 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 19 października 2018 r.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło w związku z wnioskami złożonymi przez inwestorów, dotyczącymi umożliwienia realizacji planowanej zabudowy o odmiennym charakterze od ustalonej w obowiązującym miejscowym planie. Zmiany funkcjonalno-przestrzenne wynikające z ww. wniosków uwzględniono na etapie sporządzania Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca, która została zatwierdzona uchwałą Nr XXXI/221/2021 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 10 września 2021 r. Wprowadzone zmiany dotyczą głównie poszerzenia zasięgu terenu zabudowy produkcyjno-usługowej, dopuszczenia możliwości realizacji na wskazanych terenach biogazowni rolniczej, wyznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością realizacji zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej), poszerzenia zasięgu terenu zabudowy zagrodowej oraz zmian parametrów zagospodarowania.

Zakres sporządzanego projektu zmiany planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wprowadzone w tekście i na rysunku planu zmiany nie naruszają ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca zatwierdzonej uchwałą Nr XXXI/221/2021 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 10 września 2021 r.

Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniają wymogi wynikające z:

- art.1 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasobów kulturowych i środowiskowych, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, określono w §6-§9 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska (w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych), elementów środowiska kulturowego oraz bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone

w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.), która była przedmiotem opiniowania Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Mazowieckim.

Projekt zmiany planu przyjmuje zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, w tym potrzeby osób niepełnosprawnych, oraz mienia między innymi poprzez ustalenie: stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu tj. strefy związanej z rozmieszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), o której mowa w przepisach odrębnych, strefy zieleni izolacyjnej w ramach terenów zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych symbolami: 6P-U oraz 7P-U z wyłączeniem jej ciągłości wzdłuż drogi 9KD-D oraz w ramach działek nr ew. od 198/1 do 202 obręb Kanice stanowiących jedną nieruchomość, na której w północnej części funkcjonuje zakład produkcyjny przewidywany do dalszej rozbudowy, a południowe części działek poza terenem 7P-U planowane są do pozostawienia w obecnym stanie, minimalnej liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową, zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, zakazu stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów oraz poprzez sformułowanie dla biogazowni rolniczej szczegółowych ustaleń o charakterze ochronnym. Ponadto projekt zmiany planu określa wymagania dotyczące ochrony akustycznej na terenach wskazanych w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy zagrodowej.

Projekt zmiany planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest odpowiednie określenie dla poszczególnych terenów stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty tzw. renty planistycznej.

Podstawę do ustalenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowiła analiza stanu własności i granic poszczególnych nieruchomości.

Ustalenia projektu zmiany planu nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt zmiany planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych wraz z ustaleniem ich linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów, a także ustala obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według podanych wskaźników.

Projekt zmiany planu zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia ludności w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz w zakresie gospodarki odpadami.

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem zmiany planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu – w formie tradycyjnej oraz przy

użyciu środków komunikacji elektronicznej, wyłożenie do publicznego wglądu, umożliwienie składania wniosków i uwag do zmiany planu z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

Przy ustalaniu zmian wzięto pod uwagę interes prywatny i publiczny. W trakcie procedury sporządzenia projektu wpłynęło ... uwag do projektu zmiany planu oraz ... uwag do prognozy oddziaływania na środowisko.

Przy ustalaniu lokalizacji strefy inwestycyjnej i nowej zabudowy wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Położenie obszaru, poprzez drogę wojewódzką Nr 726 zapewnia łatwą dostępność do zewnętrznego układu komunikacyjnego oraz do układu drogowego gminy, umożliwia również pracownikom i mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

- art. 15 ust. 1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia niniejszej zmiany miejscowego planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr XXV/160/2016 Rady Gminy Rzeszyca z dnia 15 listopada 2016 r., w której dopuszcza się podejmowanie kolejnych zmian obowiązującego planu w zależności od potrzeby.

W swojej treści merytorycznej obecny projekt zmiany planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

Oceniając wpływ niniejszego projektu zmiany planu na finanse publiczne należy podkreślić, iż generalna dyspozycja funkcjonalno-przestrzenna, układ drogowy oraz potrzeba realizacji infrastruktury technicznej zostały uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Kanice oraz części obszaru wsi Wiechnowice w gminie Rzeszyca, zatwierdzonym uchwałą Nr XLIX/322/2018 Rady Gminy Rzeszyca z dnia 19 października 2018 r. Przewidywane koszty oraz wpływy związane z realizacją tego planu zostały oszacowane w ramach dotyczącej go procedury planistycznej. Koszty związane z realizacją ustaleń niniejszej zmiany planu będą obciążać budżet gminy w stopniu marginalnym, natomiast wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków związanych z powiększeniem terenów zabudowy będą stanowić stały dochód gminy.

Sposób realizacji zapisanych w projekcie zmiany planu inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, a oszacowanie prognozowanych wydatków i wpływów do budżetu gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

- art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Dane przestrzenne tworzone dla zmiany planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przedmiotowy projekt zmiany planu jest sporządzony w trybie określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.