

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Rzeczyca obejmującego działki o nr ewid. 631, 632, 738 obręb Grotowice, gm. Rzeczyca sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, 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 XXIV/169/2020 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. miejscowego planu oraz została przeprowadzona na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.).

Celem regulacji zawartych w planie jest określenie zasad zagospodarowania obszaru położonego w dolinie Pilicy dla potrzeb usług turystyki, sportu i rekreacji, w tym związanych z obsługą ruchu turystycznego Szlaku Wodnego Pilicy, z uwzględnieniem funkcjonowania przestrzeni publicznej oraz wymagań ochronnych związanych z występującymi formami ochrony przyrody.

Dla obszaru objętego projektem planu aktualnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan.

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

Ustalone w projekcie planu zagospodarowanie uwzględnia dotychczasowy sposób użytkowania obszaru i jest zgodne z przeznaczeniem określonym w Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca, zatwierdzonej uchwałą Nr XXXI/221/2021 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 10 września 2021 r. Uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, a także wnioski złożone przez instytucje oraz wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

Zgodnie z powyższym, w ramach obszaru objętego niniejszym projektem planu wyróżniono następujące tereny:

- teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem 1UT-US;
- teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1WS-ZP;
- teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z:

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

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych, a także granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego określono w §7-§10 i §18 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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Mazowieckim.

Projekt planu przyjmuje zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, w tym potrzeby osób niepełnosprawnych, oraz mienia między innymi poprzez ustalenie: strefy zwartych zadrzewień do zachowania, strefy terasy zalewowej rzeki Pilicy z ograniczeniami w zagospodarowaniu, minimalnej liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 1UT-US, drogi publicznej i sieci infrastruktury technicznej, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych. Dodatkowo w zakresie ochrony przed hałasem ustalono dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska. Wskazuje się również obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10%, 1% oraz narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2%, dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

W odniesieniu do uwzględniania walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości nieruchomości ze względu na stan własności – komunalna i Skarbu Państwa, nie określa się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, tzw. renty planistycznej.

Podstawę do ustalenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowił stan istniejący zagospodarowania istniejącej nieruchomości.

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

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenu drogi publicznej wraz z ustaleniem linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów (§15 i §22 tekstu planu). Ustala również

obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według podanych wskaźników. Ustalona w planie szerokość w liniach rozgraniczających drogi publicznej, pozwala na zapewnienie odpowiedniego standardu obsługi komunikacyjnej.

Projekt planu ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w energię elektryczną oraz w zakresie gospodarki odpadami. Dla potrzeb ustalonego zagospodarowania nie przewiduje się zaopatrzenia w gaz, ciepło i sieć teletechniczną (§16 tekstu planu).

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem projektu planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia 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 planu z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

Przy ustalaniu przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i korzystania z wyodrębnionych terenów wzięto pod uwagę interes publiczny (własność komunalna i Skarbu Państwa), w tym ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożono ... uwag do projektu planu i ... uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Przy ustalaniu zasad zagospodarowania obszaru objętego projektem planu wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią. Położenie obszaru w sąsiedztwie Szlaku Wodnego Pilicy umożliwia wykorzystanie jego walorów w celach turystycznych i związanych z funkcjonowaniem przestrzeni publicznej. Do obszaru doprowadzona jest droga publiczna, która zapewnia łatwą dostępność do układu komunikacyjnego drogowego gminy.

Funkcjonowanie ustalonego zagospodarowania nie wymaga rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, a także nie zakłada się wykorzystania publicznego transportu zbiorowego.

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

Ustalenia niniejszego projektu planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr XLVI/300/2022 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 12 września 2022 r., w której przedmiotowy miejscowy plan określono jako w trakcie opracowania, wobec czego wskazane jest jego dalsze procedowanie.

W swojej treści merytorycznej obecny projekt 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 planu na finanse publiczne należy podkreślić, iż ze względu na własność objętych nim nieruchomości – komunalną i Skarbu Państwa, koszty związane z doinwestowaniem obecnego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie planu będą obciążać budżet gminy.

Sposób realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie.

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

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

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