

UZSADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka – fragment obrębu Pukinin (część I), sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Gminy Rawa Mazowiecka w dniu 25 września 2024 r. podjęła uchwałę Nr VI.39.24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka – fragment obrębu Pukinin (część I).

Granice obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określają załącznik graficzny do uchwały.

Aktualnie na obszarze objętym planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr VII/45/03 z dnia 9 lipca 2003 r. wraz z późniejszymi zmianami z 2010 r. i 2018 r. W ww. planie obszar opracowania przeznaczony jest pod składowisko odpadów oraz rolnictwo i leśnictwo (niewielki fragment w południowo-zachodniej części). Celem opracowania planu miejscowego jest uaktualnienie i dostosowanie zapisów planów planu dla rozwoju istniejącego Zakładu Gospodarki Odpadami.

W projekcie planu wyznaczono tereny o przeznaczeniu: teren gospodarowania odpadami oznaczony symbolem IIO, teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem IKR, teren lasu oznaczony symbolem IL. Dla każdego z wyznaczonych terenów ustalono przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania: Największy obszarem teren gospodarowania odpadami (IIO) obejmuje teren: składowiska odpadów, zakładów przetwarzania odpadów, unieszkodliwiania odpadów wydobywczych, punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych, zbierania i magazynowania odpadów. W terenie tym dopuszczono możliwość realizacji obiektów produkcyjnych, usługowych, magazynów i składów związanych z obsługą składowiska, przetwarzaniem, unieszkodliwianiem odpadów, zbieraniem i magazynowaniem odpadów, instalacji do produkcji paliw alternatywnych, instalacji odnawialnych źródeł energii – fotowoltaicznych o maksymalnej mocy zainstalowanej 500 kW oraz magazynów energii.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka obszar objęty opracowaniem planu miejscowego położony jest w obszarze oznaczonym symbolem NO – składowisko odpadów.

Projekt zachowuje zgodność ze Studium.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono, biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania i przeznaczenia obszaru opracowania. Na tej podstawie ustalono linie zabudowy nieprzekraczalne oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania w tym: wysokość zabudowy, wskaźnik zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej i geometrię dachów.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono poprzez wprowadzenie granicznych wielkości wykorzystania terenów. Ponadto ustalono nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych, ustalając między innymi:

a) odprowadzanie ścieków:

- bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku braku tej sieci do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do zakładowej oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku tej sieci do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do zakładowej oczyszczalni ścieków lub innych indywidualnych urządzeń i systemów oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- ścieki przemysłowe przed zrzutem do odbiornika w przypadku takiej konieczności, należy poddać odpowiedniemu podczyszczeniu, stosownie do ich składu i zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- b) odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, zbiorników retencyjnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących, na własny teren nieutwardzony, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni do kanalizacji deszczowej, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe z wywozem na oczyszczalnię ścieków lub po wcześniejszym ich oczyszczeniu do zbiorników retencyjnych, urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zbieranie wód odciekowych ze składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne drenażem z ich oczyszczeniem na oczyszczalni zakładowej ścieków lub w innych indywidualnych urządzeniach i systemach oczyszczania ścieków, lub z wywozem na oczyszczalnię ścieków;

Ponadto w zakresie ochrony powietrza wprowadzono się nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów emisyjnych.

W projekcie planu ochroną objęto istniejące grunty leśne ustalając dla nich przeznaczenie jako teren lasu.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustalono w obszarze brak obiektów i obszarów zabytkowych.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych - ustalenia planu odnoszące się do ochrony środowiska gwarantują zachowanie właściwych warunków pracy. Dla osób niepełnosprawnych określono wymóg wykonania, miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych kartę parkingową.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni - projekt planu nie umniejsza walorów ekonomicznych przestrzeni gminy. Jest to teren istniejącego Zakładu Gospodarowania Odpadami w Pukininie, na którym znajduje się istniejące składowisko odpadów oraz zakład przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów. Ustalenia planu mają umożliwić dalszy rozwój Zakładu.

Planem ustalono stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

6. Prawo własności - projekt planu obejmuje obszar we władaniu Zakładu Gospodarki Odpadami.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowane zostały poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy), ochrony granic (Nadwiślański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego).

8. Potrzeby interesu publicznego

Z uwagi na zakres opracowania planu nie zachodzi potrzeba ustanowienia szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów ze względu na interes publiczny.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez określenie możliwości wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, precyzując zasady ich realizacji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

W procedurze opracowania projektu planu został zapewniony udział społeczeństwa w uwzględnieniu zasad i trybu sporządzania projektu – ustanowionych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, 39 i 54 ustawy z dnia 8 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

12. Dotyczy zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w projekcie planu określono zasady obsługi terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę. Ustalono, iż na obszarze planu zaopatrzenie w wodę będzie zapewnione przez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Dotyczy zachowania równowagi przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określeniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów, pomiędzy interesem publicznym i interesem prywatnym - z uwagi na zakres opracowania planu nie zachodzi potrzeba ustanowienia w projekcie planu szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w celu zabezpieczenia interesu publicznego.

14. Dotyczy uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Zakres rozstrzygnięcia planu nie wymaga konieczność budowy nowych dróg Prowadzona działalność będzie obsługiwana przez istniejący układ drogowy oraz istniejące i projektowane systemy infrastruktury technicznej.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy:

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Rawa Mazowiecka dokonanej w celu oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały przyjęte uchwałą Nr LX.406.24 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 20 kwietnia 2024 r. Analiza wskazała, że:

Nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, przyjęte uchwałą Nr X.56.24 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 5 grudnia 2024 r. będzie stanowić nową politykę przestrzenną gminy oraz wytyczne do planowania miejscowego do dnia uchwalenia planu ogólnego gminy, zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Analiza wykazała także, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone do końca 2003 r., obejmujące swoimi ustaleniami większość terenów gminy Rawa Mazowiecka wraz ze zmianami części tekstowej planu miejscowego zachowują moc prawną, jako akty prawa miejscowego regulujące materię planowania i zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie stwierdzono, że stanowią dokumenty nieaktualne w odniesieniu do obecnie obowiązujących przepisów regulujących zasady sporządzania aktów prawa miejscowego oraz zakresu ich regulacji, a także w odniesieniu do potrzeb i możliwości rozwoju gminy Rawa Mazowiecka.

Analiza stwierdziła, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone do końca 2003 r., obejmujące swoimi ustaleniami większość terenów gminy Rawa Mazowiecka wraz ze zmianami części tekstowej planu miejscowego zachowują moc prawną, jako akty prawa miejscowego regulujące materię planowania i zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie stwierdziła, że stanowią one dokumenty nieaktualne w odniesieniu do obecnie obowiązujących przepisów regulujących zasady sporządzania aktów prawa miejscowego oraz zakresu ich regulacji, a także w odniesieniu do potrzeb i możliwości rozwoju gminy Rawa Mazowiecka. Pozostałe plany i zmiany planów zachowują moc prawną. Stwierdzono konieczność przystąpienia do sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, w celu dostosowania ustaleń planów miejscowych do wymogów obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy Rawa Mazowiecka.

Niniejszy projekt planu obejmuje obszar, dla którego obowiązują ustalenia planu uchwalonego w 2003 r. O zmianę planu złożony został wniosek ZGO. Treść wniosku jest zgodna z ustaleniami Studium. W związku z powyższym sporządzenie projektu planu jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa wyżej.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W projekcie planu ustalono 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. W przypadku zbycia nieruchomości w ciągu 5 lat od wejścia w życie planu Gmina może naliczyć opłatę planistyczną. Powstanie nowej zabudowy będzie miało wpływ na kwotę podatku od nieruchomości. Uchwalenie planu nie będzie generować kosztów dla budżetu gminy w postaci: wykupu gruntów pod realizację dróg i infrastruktury technicznej.