

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka - fragment obrębu Chrusty

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 XXXV.230.21 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka - fragment obrębu Chrusty, która określa granice obszaru objętego planem.

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 oraz zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem jest niezabudowany i nie posiada wyjątkowych walorów krajobrazowych. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono kolor pokrycia dachowego.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki, dla którego obowiązują ograniczenia w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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, określonych na podstawie przepisów odrębnych, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz 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 MN-U ustalono klasyfikację akustyczną terenów.

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 404 „Zbiornik Koluszek - Tomaszów.

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 rolne klasy I-III lub grunty leśne.

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 2028 r. poz. 840), ani obszary lub obiekty ujęte w ewidencji zabytków.

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

Przy lokalizacji obiektów budowlanych plan nakazuje zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu 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.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Uchwalenie nowego planu dla tego obszaru pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązującym planie, który uniemożliwia lokalizację zamierzenia inwestycyjnego właścicielom nieruchomości. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości.

- 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 zapis w obowiązującym planie, który uniemożliwia lokalizację zamierzenia inwestycyjnego właścicielom 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 w planie wyznaczono poszerzenie drogi publicznej, która ma obsługiwać komunikacyjnie teren MN-U.

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

Obszar objęty planem przylega do drogi publicznej. W pasie drogowym drogi bezpośrednio graniczącej z terenem MN-U występuje sieć elektroenergetyczna. W sąsiedztwie terenu zlokalizowany jest wodociąg. Zakłada się, że zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną terenu MN-U odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne urządzenia budowlane. 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 Gminy Rawa Mazowiecka uchwały Nr XXXV.230.21 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka - fragment obrębu Chrusty ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 18 stycznia 2022 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 sierpnia 2023 r. do 11 września 2023 r. Dnia 5 września 2023 r. o godz. 13:00 w Urzędzie Gminy Rawa Mazowiecka, Aleja Konstytucji 3 Maja 32, 96-200 Rawa Mazowiecka odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 25 września 2023 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Ogłoszenie 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 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 Gminy Rawa Mazowiecka.

- m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

W sąsiedztwie terenu zlokalizowany jest wodociąg. Zakłada się, że zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną terenu MN-U odbywać się będzie poprzez przyłącze lub poprzez indywidualne urządzenia budowlane. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów, 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 Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi:

Bogusławki Duże, Bogusławki Małe, Boguszyce, Byszewice, Chrusty, Dziurdzioły, Garłów, Głuchówek, Kaliszki, Leopoldów, Linków, Lutkówka, Małgorzatów, Nowa Wojska, Pasieka Wałowska, Pukinin, Stara Wojska, Stary Dwór, Ścieki, Świnice, Wilkowice, Wołucza, Zagórze, Zarzecze, Zielone i Żydymice, przyjętego uchwałą nr XXIII/138/16 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 27 października 2016 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 16 listopada 2016 r. poz. 4763), zmienionego uchwałą nr XLIII.283.18 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXIII/138/16 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 27 października 2016 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 16 lipca 2018 r. poz. 3542).

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki, dla którego obowiązują ograniczenia w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi. W granicach obszaru planu nie występują grunty rolne klasy I-III lub grunty leśne. 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), ani obszary lub obiekty ujęte w ewidencji zabytków.

Uchwalenie nowego planu dla tego obszaru pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązującym planie, który uniemożliwia lokalizację zamierzenia inwestycyjnego właścicielom 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.

Po podjęciu przez Radę Gminy Rawa Mazowiecka uchwały Nr XXXV.230.21 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka - fragment obrębu Chrusty ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 18 stycznia 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 sierpnia 2023 r. do 11 września 2023 r. Dnia 5 września 2023 r. o godz. 13:00 w Urzędzie Gminy Rawa Mazowiecka, Aleja Konstytucji 3 Maja 32, 96-200 Rawa Mazowiecka odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 25 września 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

Teren MN-U znajduje się w części miejscowości Chrusty, która charakteryzuje się głównie rozproszoną zabudową, stanowiącą przedmieścia Rady Mazowieckiej. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu.

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 fragment obrębu Chrusty wynika z bieżących potrzeb planistycznych. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z uchwałą nr XVIII/98/16 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 25 kwietnia 2016r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy

Rawa Mazowiecka”. 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 projektu planu obejmuje działki niebędące własnością Gminy Rawa Mazowiecka. Ustalenia planu przewidują konieczności poszerzenia istniejącej drogi gminnej oraz docelowo budowę urządzeń infrastruktury technicznej.

Ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%. 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 adiacencką. 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.