

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Rzeczyca z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi
Kanice w gminie Rzeczyca**

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Kanice w gminie Rzeczyca sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Kanice 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 XXI/105/2025 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 30 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Kanice w gminie Rzeczyca.

W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Kanice oraz części obszaru wsi Wiechnowice w gminie Rzeczyca zatwierdzony uchwałą Nr XLV/293/2022 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 12 sierpnia 2022 r.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest weryfikacja ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie układu komunikacji, w tym linii rozgraniczających i klasyfikacji dróg.

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

Jego treść merytoryczna uwzględnia zagospodarowanie określone w Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca zatwierdzonej uchwałą Nr XXII/221/2021 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 10 września 2021 r., a także wymogi obowiązujących przepisów, w tym w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów i ich oznaczeń wymogi rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także wnioski złożone przez instytucje i wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

Rysunek planu został sporządzony w skali 1: 2000 ze względu na charakter i sposób zagospodarowania obszaru objętego projektem planu. Mała liczba terenów o zróżnicowanym przeznaczeniu oraz oznaczeń obowiązujących i informacyjnych zapewnia pełną czytelność rysunku w przyjętej skali. W tej sytuacji brak uzasadnienia dla generowania przedmiotowego rysunku planu w skali tj. 1:1000, co nie wpłynie na jego lepszą czytelność.

W ramach obszaru objętego niniejszym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyróżniono następujące tereny: zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem RZM, drogi głównej oznaczony symbolem KDG, drogi dojazdowej oznaczone symbolem KDD.

Plan uwzględnia 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, §17 tekstu planu. Ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu plan ustala poprzez m.in. poprzez: określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów wyodrębnionych w planie.

Ze względu na treść planu Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tomaszowie Mazowieckim uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzanej na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1907, 1940, z 2025 r. poz.1535.). Zgodnie z powyższym dla projektu planu nie sporządzono prognozy oddziaływania na środowisko, opiniowanej w ramach ww. strategicznej oceny przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Mazowieckim.

Plan przyjmuje zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, w tym potrzeby osób niepełnosprawnych, oraz mienia między innymi poprzez ustalenie: obowiązku wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zakazu 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, zakazu lokalizacji: zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, strefy ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

Teren wyodrębniony w obszarze objętym planem oznaczony symbolem RZM jest klasyfikowany pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

Uwzględniając walory ekonomiczne ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. w wysokości 5% dla terenu oznaczonego symbolem RZM. Dla pozostałych terenów ze względu na ustalone przeznaczenie nie określa się stawki procentowej.

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

Plan 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.

Plan zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz w zakresie gospodarki odpadami (§15 tekstu planu).

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o konsultacjach społecznych – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, umożliwienie składania wniosków, przeprowadzenie konsultacji społecznych (zbieranie uwag, spotkanie otwarte, ankieta) z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej.

W trakcie sporządzenia planu złożono 1 wniosek, który został rozpatrzony przez Wójta. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, rozpoczęto konsultacje społeczne. W dniachkażdy zainteresowany mógł złożyć uwagi albo wypełnić ankietę. W dniuw Urzędzie Gminy w Rzeczyca odbyło się spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do projektu planu złożono uwag. Opracowano raport zawierający protokoły ze wszystkich czynności wykonanych w ramach konsultacji społecznych.

Przy ustalaniu lokalizacji nowej zabudowy wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne.

Funkcjonowanie planowanego zagospodarowania nie wymaga rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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

Ustalenia 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 wskazano zasadność aktualizacji obowiązujących planów w dostosowaniu do bieżących potrzeb, składanych wniosków i innych zmiennych w czasie uwarunkowań.

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

Obecna edycja planu stanowi weryfikację, uściślenie i dostosowanie do bieżących potrzeb ustaleń obowiązującego miejscowego planu. W związku z powyższym, nie należy się spodziewać istotnych zmian zarówno w zakresie wpływów z tytułu wzrostu podatku od gruntów oraz od powierzchni użytkowej obiektów budowlanych jakie osiągnie Gmina, jak również wpływu ponoszonych kosztów na finanse publiczne. W obecnym planie, podobnie jak w dotychczas obowiązującym, wykorzystano istniejące zagospodarowanie, m.in. układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 2 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie.

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

Dane przestrzenne, o których mowa w ust. 2, utworzone dla planu stanowią załącznik nr 3 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 plan sporządzony został w trybie określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.