

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Rajcza

z dnia.....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza nr 1/2024,  
obejmującego obszar położony w miejscowości Sól

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza nr 1/2024, obejmującym obszar położony w miejscowości Sól, zwanym dalej „planem” podjęto w związku z uchwałą Nr III/17/2024 Rady Gminy Rajcza z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza nr 1/2024, obejmującego obszar położony w miejscowości Sól.

Projekt planu miejscowego sporządzany jest dla obszaru o powierzchni 1,4 ha położonego w Soli, pomiędzy drogą powiatową Rajcza-Sól-Zwardoń a rzeką Czerna. W obszarze objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza, przyjęty uchwałą nr XXI/198/2004 Rady Gminy Rajcza z dnia 3.09.2004 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego nr 102 poz. 2862 z dnia 29.10.2004 r.). Zgodnie z ustaleniami tego planu w obszarze objętym opracowaniem znajdują się następujące tereny:

- MN1 z przeznaczeniem podstawowym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi obiektami nieuciążliwych usług komercyjnych,
- K1 z przeznaczeniem podstawowym pod tereny infrastruktury technicznej - urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej,
- WS-R z przeznaczeniem podstawowym pod teren obrzeży cieków i zbiorników wodnych, tzw. kamieńców, teren zabudowy biologicznej /zieleń nadwodna, lasy łąkowe, zadrzewienia, zakrzewienia/ i obsługi technicznej cieków pełniący funkcję ekotonu dla terenów cieków wodnych WS.

Przeznaczenie uzupełniające – uprawy rolne, łąki, pastwiska, uprawy sadownicze i ogrodnicze, urządzenia przeciwpowodziowe, urządzenia związane z gospodarką wodną, urządzenia sportu i rekreacji, gospodarstwa rybackie.

- 3KD-G – teren komunikacji, droga publiczna główna.

W stanie istniejącym w obszarze objętym opracowaniem występuje obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Przeważająca część wyznaczonych w projekcie planu terenów zabudowy stanowiła już tereny zabudowy w obowiązującym planie miejscowym.

Zgodnie z ustaleniami przedmiotowego projektu planu w terenach 1MNW-U i 1KDG projekt planu nie zmienia zasadniczo przeznaczenia terenu w stosunku do dotychczasowych ustaleń planu miejscowego. W terenie 1U-P w projekcie planu ustala się zagospodarowanie terenu pod funkcje związane z usługami lub produkcją, w miejsce dotychczasowego przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zieleń naturalną i infrastrukturę techniczną kanalizacyjną.

W terenach 1ZN i 1ZPW wprowadza się zieleń o funkcji izolacyjnej.

Projekt planu opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. ) oraz stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.). Do projektu planu przeprowadza się strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko określoną przepisami 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).

W obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia ustaleń dotyczących:

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, w związku z brakiem obiektów i obszarów zabytkowych,

- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem:
  - terenów górniczych, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1290);
  - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm);
  - obszarów osuwania się mas ziemnych, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.)
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem.

Po podjęciu uchwały Nr III/17/2024 Rady Gminy Rajcza z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza nr 1/2024, obejmującego obszar położony w miejscowości Sól, przystępując do sporządzania projektu przedmiotowego planu zamieszczono stosowne ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Rajcza wyznaczając termin składania wniosków do dnia 2 września 2024 r.

Pisemnie zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu o podjęciu w/w uchwały, dołączając do pisma załącznik graficzny określający granicę opracowania i wyznaczając termin składania wniosków do 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

Po upływie wyznaczonego terminu składania wniosków Wójt Gminy Rajcza rozpatrzył wnioski złożone do projektu planu.

Projekt planu został opracowany zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza zatwierdzonego uchwałą Nr XI/68/2019

Rady Gminy Rajcza z dnia 26 września 2019 r. Do projektu planu została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko.

Ustalenia planu nie mają wpływu na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Jednocześnie stwierdza się, że w planie spełnione zostały wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki urbanistyczne w dostosowaniu do istniejącej zabudowy znajdującej się w obszarze objętym opracowaniem i w jego sąsiedztwie. W zakresie ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy i jej intensywności, które zapobiegą możliwości powstania obiektów stanowiących nowe dominanty przestrzenne i wysokościowe, naruszających harmonię otoczenia.

Ustalenia planu zawierają wymagania w zakresie ochrony środowiska, w tym ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach otuliny Żywieckiego Parku Krajobrazowego, a także w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 445 Zbiornik Warstw Magura (Babia Góra) i w granicach projektowanego obszaru ochronnego tego zbiornika. Ochronie środowiska, w tym szczególnie ochronie wód powierzchniowych i podziemnych służyć będą ustalenia planu w zakresie wielkości udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz ustalone zasady odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych.

W obszarze objętym opracowaniem nie występują obiekty zabytkowe.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia projekt planu zawiera ustalenia dotyczące ochrony przeciwpożarowej, a także ustalenia w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych. Wprowadzono też nakaz zagospodarowania

terenu z dbałością o zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni.

Tereny zabudowy wyznaczone w planie posiadają dostęp do istniejących dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej.

W procesie przygotowywania projektu planu miejscowego uwzględniono prawo własności.

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Cel opracowania projektu planu odpowiada społecznemu zapotrzebowaniu na zmiany w zakresie przeznaczenia terenu, w odpowiedzi na wnioski i uwagi użytkowników terenu.

Plan uwzględnia wyposażenie terenu we wszystkie sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenu objętego opracowaniem oraz nie związanych z jego obsługą.

Ustalenia planu uwzględniają także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Projekt planu nie zwiększa zapotrzebowania na wodę w zakresie zaopatrzenia ludności w stosunku do ustaleń planu obowiązującego.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu. Informacje o ww. działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu w procedurze planistycznej. Plan uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Dla potrzeb planu opracowuje się prognozę oddziaływania na środowisko.

Zakres ustaleń planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W ustaleniach projektu planu zapewnione jest:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ustalenia planu nie przewidują zwiększenia potrzeb w zakresie obsługi komunikacyjnej w porównaniu do ustaleń planu obowiązującego. Ustalenia planu miejscowego określają minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego opracowaniem,
- maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu funkcjonującego już na terenie gminy. Tereny zabudowy wyznaczone w projekcie planu mają możliwość dostępu do komunikacji publicznej,
- rozwiązanie przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń dla możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Obszar objęty planem jest terenem posiadającym dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej - tzn. jest terenem położonym w obszarze o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1443).

W odniesieniu do zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że Gmina Rajcza nie posiada oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena nie została opracowana ze względu na niedawno przeprowadzoną procedurę opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rajcza, które zostało przyjęte uchwałą Nr XI/68/2019 Rady Gminy Rajcza z dnia 26 września 2019 r.

Niniejszy projekt planu jest zgodny ze studium i stanowi kontynuację podjętych działań w zakresie planowania przestrzennego.

Przeznaczenie terenu określone ustaleniami planu będzie generowało dochody dla gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

