

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr

Rady Gminy Rajcza

z dnia.....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rajcza nr 1/2021, obejmującego obszar położony w miejscowości Rycerka Dolna

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Rajcza nr 1/2021, obejmującym obszar położony w miejscowości Rycerka Dolna, zwanym dalej „planem” podjęto w związku z uchwałą Nr XXXIV/206/2021 Rady Gminy Rajcza z dnia 9 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rajcza nr 1/2021, obejmującego obszar położony w miejscowości Rycerka Dolna. Uchwałą tą zmieniono uchwałą nr L/313/2022 Rady Gminy Rajcza z dnia 15 lutego 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIV/206/2021 Rady Gminy Rajcza z dnia 9 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza nr 1/2021, obejmującego obszar położony w miejscowości Rycerka Dolna.

Projekt planu miejscowego sporządzany jest dla obszaru położonego w Rycerce Dolnej, na południe od drogi powiatowej, pomiędzy torami kolejowymi a Sołą.

Projekt planu miejscowego określa przeznaczenie i zasady zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem polegające na wyznaczeniu następujących terenów:

- 1P/E/U/ZZ - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowy usługowej, infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz obiektów produkcyjnych związanych z produkcją energii, położony częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
- 1P/ZZ – teren składów, położony częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,

- 1TKK, 2TKK, 3TKK - tereny komunikacji kolejowej,
- 1KDG – teren drogi publicznej klasy „główna”,
- 1R/ZZ – teren rolniczy, położony częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
- 2R – teren rolniczy,
- 1WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych.

W projekcie planu uwzględniono ograniczenia dla lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz w sąsiedztwie linii kolejowej.

Projekt planu opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 2022 r., poz. 559 z późn. zm.). Do projektu planu przeprowadzono 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.);
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, takich jak tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone 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. 2022 poz. 1072 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 2022 r. poz. 2556),
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem.

Po podjęciu uchwały Nr XXXIV/206/2021 Rady Gminy Rajcza z dnia 9 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rajcza nr 1/2021, obejmującego obszar położony w miejscowości Rycerka Dolna, przystępując do sporządzania projektu przedmiotowego planu zamieszczono stosowne ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej wyznaczając termin składania wniosków do dnia 15 lutego 2022 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.

W uchwale nr L/313/2022 Rady Gminy Rajcza z dnia 15 lutego 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIV/206/2021 Rady Gminy Rajcza z dnia 9 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza nr 1/2021, obejmującego obszar położony w miejscowości Rycerka Dolna uzupełniono treść uchwały o zapis umożliwiający opracowanie i uchwalenie planu miejscowego odrębnie dla poszczególnych fragmentów obszaru wyznaczonego do sporządzenia planu miejscowego. Wprowadzenie tego zapisu wynikało z analizy uwarunkowań obszaru objętego sporządzeniem planu, w tym uwarunkowań związanych z sąsiedztwem rzeki.

Zmianie nie uległ przebieg granicy obszaru wyznaczonego do sporządzenia ww. planu określonego na załączniku graficznym nr 1 do uchwały nr XXXIV/206/2021 Rady

Gminy Rajcza z dnia 9 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza nr 1/2021, obejmującego obszar położony w miejscowości Rycerka Dolna.

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. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

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 2022 r. poz. 503 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 sąsiedztwie obszaru objętego opracowaniem. 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 występuje stanowisko archeologiczne.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia projekt planu zawiera ustalenia dotyczące ochrony przeciwpożarowej, w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych. W projekcie planu uwzględniono także ograniczenia dla lokalizacji zabudowy wynikające z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

W terenach sąsiadujących z obszarem kolejowym wprowadzono ponadto ograniczenia dla zagospodarowania terenu zielenią, dla lokalizacji budynków i budowli oraz dla prowadzenia robót ziemnych wynikających z obowiązujących przepisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni.

Teren zabudowy wyznaczony w planie posiada dostęp do istniejącej drogi publicznej 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.

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 skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, która określa i ocenia wpływ uchwalenia planu na dochody i wydatki gminy oraz 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 istotnego zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego w porównaniu do ustaleń planu obowiązującego, przede wszystkim z uwagi na niewielkie uzupełnienie terenów zabudowy wyznaczonych w ustaleniach już obowiązującego planu miejscowego. 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 oraz z opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.