PROJEKT S.C.

90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116/49
tel. (42) 632-80-38
fax (42) 634-07-00
www.wmwprojekt.pl
e-mail: pracownia@wmwprojekt.pl
Bank Zachodni WBK S.A. Konto Nr
57 1090 1304 0000 0000 3001 2903

Nazwa opracowania:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE UL. PARKOWEJ W RZECZYCY

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA PLANU

Zleceniodawca: **Gmina Rzeczyca**

Koordynacja: **dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas**

Autor: **mgr. Michał Kubiński**
inż. Agnieszka Łopacka

Łódź, październik 2016 r.

SPIS ZAWARTOŚCI

- **Część tekstowa**
  - Opis

SPIS TREŚCI

1. **Przedmiot opracowania 4**
2. **Ocena stanu istniejącego zagospodarowania obszaru..... 4**
3. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Parkowej w Rzeczycy. 6**
4. **Koszty realizacji ustaleń planu 9**

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Parkowej w Rzeczycy.

Podstawą analizy są:

1. Ocena stanu istniejącego zagospodarowania obszaru.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Parkowej w Rzeczycy.

2. Ocena stanu istniejącego zagospodarowania obszaru

Obszar objęty opracowaniem położony jest w miejscowości Rzeczyca w środkowej części gminy Rzeczyca i obejmuje park im. I. Paderewskiego z sąsiednimi terenami obsługi komunikacyjnej. Przebieg granicy obszaru objętego miejscowym planem ma charakter nieregularny i jest w zasadzie dostosowany do granic obszaru wpisanego do rejestru zabytków.

Obecny park im. I. Paderewskiego w Rzeczycy jest pozostałością parku krajobrazowego otaczającego dwór. Pierwsze założenia dworskie wraz z parkiem powstały w tym miejscu w XVIII w. W latach 1800-1825 wybudowano tutaj murowany dwór parterowy z mieszkalnym poddaszem, który przetrwał do lat 60. XX w. Był to dwór wzniesiony w stylu klasycystycznym, na planie prostokąta, z dachem mansardowym krytym gontem, z portykiem kolumnowym od frontu i bocznymi przybudówkami. Po zakończeniu II wojny światowej majątek, jak wszystkie w Polsce gospodarstwa ziemskie powyżej 50 ha, uległ parcelacji na mocy dekretu Polskiej Komisji Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. Pozostała jedynie resztówka z parkiem i dworem oraz budynkami gospodarczymi, które włączono do zasobów Państwowego Funduszu Ziemi. Dwór rozebrano w 1962 r. Rozparcelowane działki zostały zagospodarowane inną funkcją.

Park w Rzeczycy został wpisany do rejestru zabytków nieruchomości decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi znak: Kl.IV-680/668/67 z dnia 27 grudnia 1967 r. i figuruje w rejestrze pod numerem 175. Ma charakter krajobrazowy i zasadniczo zachował się w dawnych granicach, jednak w stanie mocno przekształconym. Jest on reliktem pierwotnego parku dworskiego i funkcjonuje jako park gminny. Historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny w zasadzie nie istnieje. Nie zachował się budynek dworu, który był głównym elementem i dominantą przestrzenną założenia i któremu podporządkowane były poszczególne części parku.

Po II wojnie światowej wprowadzono nowe nasadzenia, głównie topole, które zasadniczo zmieniły strukturę drzewostanu. Wycięto szereg cennego starodrzewia (m. in. wiązy szypułkowe) i wprowadzono gatunki mniej wartościowe. W chwili obecnej park jest obiektem o nieczytelnym stylu i zaburzonej kompozycji.

Zabudowę w analizowanym obszarze reprezentuje budynek Ochotniczej Straży Pożarnej (OSP) zlokalizowany na wyodrębnionej działce. Przy ścieżce na wejściu do parku, przy budynku OSP, zlokalizowany jest pomnik Ignacego Paderewskiego – patrona parku – odsłonięty w 1992 r.

Park porośnięty jest roślinnością drzewiastą oraz runem. Przez teren parku poprowadzone zostały urządzone ścieżki piesze. Zlokalizowany jest tam również zbiornik wodny z dopływem przeplatającym drzewostan. W obszarze objętym opracowaniem zlokalizowane są wygrodzone siatką: w części południowej – budynek Ochotniczej Straży Pożarnej oraz w części północnej – budynek w przeszłości użytkowany przez Spółdzielnię pracy Rękodzieła Ludowego i Artystycznego „Twórczość Mazowiecka".

Teren ukształtowany jest przez ciek spływający do zbiornika wodnego w kierunku północno-wschodnim. Największe spadki występują w kierunku prostopadłym do cieku (maksymalnie do ok. 3º), natomiast wzdłuż cieku występuje spadek ok. 0,6º. Najwyższe wzniesienia na obszarze objętym projektem planu położone są przy północno-zachodniej granicy obszaru objętego opracowaniem (ok. 168,5 m n.p.m) oraz w południowej granicy przy ulicy I. Mościckiego (ok. 169,0 m n.p.m).

Na obszarze objętym opracowaniem nie stwierdzono występowania złóż surowców naturalnych.

Cały obszar pokryty jest glinami zwałowymi, ich zwietrzelinami oraz piaskami i żwirami lodowcowymi.

W granicach obszaru objętego opracowaniem wody powierzchniowe występują w postaci sztucznego zbiornika wodnego (w północno-wschodniej części parku) zasilanego małą strugą przepływającą przez park od południowego-zachodu. Struga zasilana jest wodą z terenów rolnych zza zachodniej granicy parku oraz dalej z południowo-zachodniego obszaru pomiędzy ulicami I. Mościckiego i Polną, natomiast ujście wody ze stawu odbywa się przez przepust kierujący nadmiar wody pod ul. Parkową do rowu po drugiej stronie drogi. Wyżej opisany układ wodny kształtuje warunki glebowo-wilgotnościowe parku i jest regulowany śluzą przy przepuście. W awaryjnych sytuacjach niedrożności odpływu, przepust wymaga oczyszczenia od kry, zarośli lub innych zanieczyszczeń.

Przez analizowany obszar nie przebiega żaden wododział. Woda z całego obszaru spływa do jednej z odnóg Cieku A (struga Rzeczyca), oddalonej od stawu o ok. 150,0 m.

Analizowany obszar całkowicie związany jest z podworskim parkiem. Występuje tu znaczna ilość starodrzewia, którego największa koncentracja znajduje się w części zachodniej i północno-zachodniej. Znajdują się tu pomniki przyrody (dęby szypułkowe, lipa drobnolistna, jesion wyniosły oraz modrzew europejski) oraz inne wartościowe okazy drzew (dęby czerwone, graby pospolite, jesiony wyniosłe, kasztanowiec biały i klon pospolity). Na terenie parku występuje znaczna bioróżnorodność gatunkowa z przewagą gatunków rodzimych tj. lipa drobnolistna, jesion wyniosły, wiąz szypułkowy, klon pospolity, jarząb pospolity oraz gatunków introdukowanych – kasztanowiec biały, robinia akacjowa, jesion pensylwański, jesion wyniosły odm. Pendula i jesion amerykański. W runie parkowym stwierdzono obecność następujących roślin: kopytnik pospolity, fiołek wonny, podagrycznik pospolity, pokrzywa zwyczajna, jasnota purpurowa, dziewanna drobnokwiatowa, koniczyna, bluszczyk kurdybanek oraz mchy. Na terenie parku nie występuje warstwa podszytu w formie krzewów i rabat kwiatowych.

Drzewostan parkowy znajduje się generalnie w zadowalającym stanie zdrowotnym. Wykonane na bieżąco prace porządkowe polegające na wykaszaniu chwastów i samosiewów, za wyjątkiem zagrodzonego obszaru w północno-zachodniej części parku, który jest silnie porośnięty samosiewem gatunków: robinia akacjowa,

klon zwyczajny, jesion wyniosły i bez czarny. Podczas prac terenowych stwierdzono występowanie na terenie całego parku posuszu w koronach drzew, osobników z ubytkami powierzchniowymi i wgłębnymi, drzew pochylonych i zdeformowanych, a także drzew o strukturze kilkuprzewodnikowej z rozwidleniami. Wszystkie kasztanowce białe zainfekowane są szrotówkiem kasztanowcowiaczkiem, natomiast wiązy szypułkowe chorują na holenderską chorobę wiązów (tzw. grafioza wiązów).

Na badanym obszarze występują następujące formy ochrony przyrody lub ich otuliny w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody:

- pomniki przyrody ustalone Zarządzeniem nr 45/87 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 15 grudnia 1987 r.;
- pomniki przyrody ustalone Rozporządzeniem Nr 4/96 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 4 listopada 1996 r.;
- otulina Spalskiego Parku Krajobrazowego.

Inne najbliżej zlokalizowane formy ochrony przyrody występują od południowej i zachodniej strony obszaru objętego opracowaniem:

- Spalski Park Krajobrazowy oddalony o ok. 1,6 km od obszaru projektu miejscowego planu, wzdłuż rzeki Pilicy;
- obszar Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Dolina Pilicy PLB 140003 oddalony o ok. 2,4 km od obszaru objętego projektem miejscowego planu, wzdłuż rzeki Pilicy;
- obszar Natura 2000 Obszar, mający znaczenie dla Wspólnoty Dolina Dolnej Pilicy PLH 140016, oddalony o ok. 1,8 km od obszaru objętego projektem miejscowego planu, wzdłuż rzeki Pilicy;
- Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Pilicy i Drzewiczki oddalony o ok. 1,0 km od obszaru objętego projektem miejscowego planu,
- rezerwat przyrody „Żądłowice" oddalony o ok. 2,0 km od obszaru objętego projektem miejscowego planu,
- użytki ekologiczne wzdłuż starorzecza Pilicy przy południowej granicy gminy Rzeczyca, oddalone o ponad 2,4 km od obszaru objętego projektem miejscowego planu.

3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Parkowej w Rzeczycy.

Uchwałą Nr XIV/92/2015 z dnia 26 października 2015 r. Rada Gminy Rzeczyca podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obszarze ul. Parkowej w Rzeczycy.

W projekcie planu dla obszaru objętego opracowaniem ustalono dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną i w obrębie parku wyróżniono: strefy funkcjonalne (zieleni, wejściowe i lokalizacji usług), główne wejścia i powiązania funkcjonalno-przestrzenne łączące poprzemysłowy budynek adaptowany dla potrzeb społeczno-administracyjnych z obiektem administracji samorządowej usytuowanym w bezpośrednim sąsiedztwie oraz ustalono

podstawowe elementy kompozycyjne parku: główne projektowane osie kompozycyjne i widokowe pokrywające się z osiami historycznymi, pozostałe osie kompozycyjne, podkreślenia i zamknięcia widokowe osi, aleję obwodnicową spinającą poszczególne elementy programowe parku.

Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000, na którym, jako obowiązujące, zawarto oznaczenia:

- granice obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- podstawowe przeznaczenie terenów,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- strefy funkcjonalne: strefę zieleni urządzonej, strefy wejściowe, strefy lokalizacji usług – fragmenty terenu oznaczone na rysunku planu literami A i B,
- główne wejścia,
- główne powiązania funkcjonalne,
- główne osie kompozycyjne i widokowe (historyczne),
- pozostałe osie widokowe,
- zamknięcia widokowe,
- podkreślenie osi kompozycyjnej i widokowej,
- aleja obwodnicowa,
- drzewa okazowe – do zachowania,
- obsadzenia szpalerowe – do zachowania,
- aleja drzew – do odtworzenia,
- układ wodny – do renowacji,
- strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”,
- strefa obserwacji archeologicznej „OW”,
- klasyfikacja dróg publicznych.

Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

W ramach obszaru objętego planem wydzielono: teren zieleni parkowej z towarzyszącym programem usługowym oznaczony symbolem ZP/U i tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD – fragmenty: drogi wojewódzkiej nr 726 relacji Rawa Mazowiecka – Opoczno, drogi powiatowej DP4309E relacji Rzeczyca – Królowa Wola oraz drogi dojazdowej – ul. Parkowa

W ramach terenu **ZP/U** wyróżniono strefy funkcjonalne:

strefę zieleni urządzonej – w strefie tej dopuszcza się zróżnicowane elementy infrastruktury parkowej związane ze zróżnicowanymi funkcjami parku, tj.: ścieżka zdrowia, letnia scena z widownią, rzeźby ustawione w charakterystycznych punktach, ogród sensoryczny, plac zabaw dla dzieci, labirynt z rosarium, ścieżka dydaktyczna o tematyce przyrodniczej i historycznej, tablice informacyjne, pomost widokowy,

mostki w miejscach skrzyżowania ścieżek ze strugą itp., pod warunkiem zastosowania formy, materiałów i kolorystyki współgrających z krajobrazowym otoczeniem wpisujących się w układ kompozycyjny parku; dla letniej sceny obowiązują: drewniana konstrukcja, lokalizacja na zamknięciu głównej osi widokowej oraz powiązanie z aleją obwodnicową; obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;

strefy wejściowe – w strefach tych obowiązuje lokalizacja stojaków na rowery i koszy na śmieci; dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych oraz tablic ścieżki dydaktycznej; obowiązuje zakaz lokalizowania miejsc parkingowych;

strefę lokalizacji usług oznaczoną na rysunku planu literą A – w strefie tej ustala się: zagospodarowanie w formie dawnego obiektu przemysłowego przystosowanego do potrzeb użyteczności publicznej (usługi administracji, kultury itp.) wraz z niezbędnym zapleczem, miejsca parkingowe w minimalnej ilości 25 stanowisk o nawierzchni przepuszczalnej, maksymalnie 15% powierzchni działki jako powierzchnia zabudowy; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 5%, maksymalna wysokość zabudowy do 15,0 m, kąt pochylenia połaci dachowych 15^o – 45^o;

strefę lokalizacji usług oznaczoną na rysunku planu literą B – w strefie tej ustala się: zagospodarowanie w formie istniejącego obiektu straży pożarnej z dopuszczeniem jego przebudowy, rozbudowy i możliwością wykorzystania dla usług publicznych lub/i komercyjnych wraz z niezbędnym zapleczem, miejsca parkingowe w minimalnej ilości: działalność straży pożarnej: dla samochodów ratowniczo-gaśniczych lub specjalnych – 2 stanowiska stałe; dla samochodów osobowych – 1 stanowisko na 2 osoby zatrudnione, biura – 25 stanowisk na 1000 m^2 powierzchni użytkowej, usługi, w tym handel – 15 stanowisk na 1000 m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na lokal usługowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 m^2, usługi gastronomii – 20 stanowisk /100 miejsc konsumpcyjnych, usługi zdrowia – 1 stanowisko /100 m^2 powierzchni użytkowej, maksymalnie 5% powierzchni działki jako powierzchnia zabudowy, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 5%, maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m, kąt pochylenia połaci dachowych 0^o – 30^o.

W zakresie układu komunikacyjnego ustalono:

- **KD-G** – droga główna – ul. ks. J. Kitowicza – droga wojewódzka nr 726 relacji Rawa Mazowiecka – Opoczno,
- **KD-Z** – droga zbiorcza – ul. I. Mościckiego – droga powiatowa DP4309E relacji Rzeczyca – Królowa wola,
- **KD-D** – droga dojazdowa – ul. Parkowa.

Obowiązujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dotyczą:

- zaopatrzenia w wodę,

- odprowadzenia ścieków sanitarnych,
- odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
- zaopatrzenia w energię elektryczną,
- zaopatrzenia w gaz,
- zaopatrzenia w energię cieplną,
- zaopatrzenia w sieć teletechniczną,
- gospodarki odpadami.

4. Koszty realizacji ustaleń planu

W skład obszaru objętego opracowaniem wchodzą: teren istniejącego parku, budynek Ochotniczej Straży Pożarnej wraz z działką, wymagający remontu budynek, który powstał w miejscu dawnego dworu oraz sąsiednie ulice. Prawie cały obszar objęty opracowaniem stanowi własność gminną. Wyjątkami są: działka nr ew. 861/4 – rów własności Skarbu Państwa, ułamkowy fragment działki nr ew. 866/3 – własność prywatna oraz działki nr ew. 870/6 i 870/8 – grunty w trwałym zarządzie (Spółdzielnia Pracy i Rękodzieła Ludowego i Artystycznego Twórczość). Zapisy dokonane w miejscowym planie mają charakter porządkowy i zasadniczo nie zmieniają przeznaczenia terenów oraz nie wyznaczają nowych terenów komunikacji publicznej.

Jedyna zmiana przeznaczenia nastąpi poprzez ustalenie szerokości w liniach rozgraniczających przyległych dróg: drogi wojewódzkiej nr 726, drogi powiatowej DP4309E oraz drogi dojazdowej - ul. Parkowej, zgodnej z wymogami obowiązujących przepisów. Ze względu na opisaną powyżej własność terenu włączenie fragmentów działek objętych ww. poszerzeniami linii rozgraniczających dróg do terenów komunikacji publicznej nie będzie generować kosztów dla gminy.

Ustalenia miejscowego planu w bliskiej perspektywie nie zakładają realizacji stałych działalności komercyjnych, z których wpływałyby dochody do budżetu gminy. Plan dopuszcza jedynie ewentualną możliwość zmiany lub rozszerzenia sposobu wykorzystania działki użytkowanej obecnie przez Ochotniczą Straż Pożarną.

Realizacja ustaleń analizowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla którego potrzeb sporządzono niniejszą prognozę będzie wiązała się z:

- **wydatkami** – nie przewiduje się kosztów związanych z wykupem gruntów, ani realizacją nowych dróg lub zewnętrznej infrastruktury technicznej, do których gmina będzie zobowiązana w skutek uchwalenia miejscowego planu. Odrębną sprawą są pozostałe wydatki związane z rewaloryzacją parku i modernizacją obiektów zlokalizowanych na obszarze objętym opracowaniem. Wydatki te nie mają jednak charakteru obligatoryjnego.
- **dochodami** – wpływami do budżetu gminy – ustalenia planu nie będą miały znaczącego wpływu na dochody gminy, tj. nie spowodują ani ich wzrostu, ani ich zmniejszenia.

- **<u>Wpływy do budżetu gminy</u>**

W związku z faktem, iż cały obszar stanowi własność gminy Rzeczyca oraz wg ustaleń miejscowego planu będzie pełnił funkcje publiczne, nie prognozuje się wpływów do budżetu gminy z tytułów:

- renty planistycznej,
- opłaty adiacenckiej,
- podatków od nieruchomości.

W wyniku potrzeby dostosowania fragmentów dróg: drogi wojewódzkiej nr 726 oraz drogi powiatowej DP4309E do wymogów wynikających z przepisów odrębnych, fragmenty działek, na których wyznaczone zostały tereny dróg publicznych **KD-G** i **KD-Z** winny być docelowo zarządzane przez właściwych zarządców dróg.

Prognoza skutków finansowych stanowi szacunkową ocenę finansową przyjętych w projekcie planu rozwiązań i służy celom informacyjnym dla Radnych. Na wysokość rzeczywistych wydatków i dochodów będzie mieć wpływ wiele czynników, w tym upływ czasu. Prognoza skutków finansowych nie jest aktem prawnym i nie stanowi integralnej części planu miejscowego.