

Uzasadnienie

Przystępując do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rawicz Południe I” w Dębnie Polskim, gmina Rawicz sporządziła analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W analizie oceniono stopień zgodności zamierzeń z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i Gminy Rawicz, przyjętego Uchwałą Nr XXVI/265/16 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 11 lipca 2016 r.

Dla umożliwienia wykorzystania obszaru objętego planem zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i Gminy Rawicz, przyjętego Uchwałą Nr XXVI/265/16 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 11 lipca 2016 r. Obszar został przeznaczony w Studium pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej, a obecnie teren jest użytkowany rolniczo.

Wyznaczony obszar ulokowany jest na południe od miasta, na gruntach wsi Dębno Polskie. Obszar planu ma kształt zbliżony do trójkąta. Od strony północno-zachodniej teren graniczy z gruntami miasta i przylega do linii kolejowej, od południowego zachodu plan ograniczony jest drogą gminną, ul. H. Sienkiewicza, natomiast od wschodu granicę planu linia rozgraniczająca drogi publicznej, ul. Ks. P. Wawrzyniaka. Niewielką granicę północną planu wyznacza droga publiczna, Ks. P. Wawrzyniaka i H. Sienkiewicza nie są objęte ustaleniami planu. Na obszarze nie ma żadnej zabudowy. Obszar położony jest na gruntach klas rolnych III, IV i V. Przez teren przechodzi infrastruktura techniczna - elektroenergetyka, linia 15kV, która dla realizacji ustaleń planu wymaga przebudowy.

Przedłożony do uchwalenia projekt planu ustala następujące zagadnienia:

- 1) W §4 zawarto ustalenie przeznaczenia terenu:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MW”,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MN/U”,
 - c) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „U”,
 - d) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem „ZP”,
 - e) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem „KDW”.
- 2) W §5 zawarto zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - Określono zasady i warunki sytuowania elementów informacji miejskiej. Ponieważ przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rawicz Południe I” w Dębnie Polskim, gmina Rawicz po dacie wejścia w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu na podstawie art. 12 ust. 3 przy projektowaniu niniejszego planu zastosowano przepisy wynikające ze mienionej ustawy. Dlatego uchwała nie reguluje zagadnień związanych z zasadami i warunkami sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń.
- 3) W §6 zawarto zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
 - Wskazano, że obszar nie jest objęty formami ochrony przyrody, odniesiono się do ochrony przed hałasem oraz określono zasady ochrony powietrza.
- 4) W §7 zawarto zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
 - Ustalono nakaz prowadzenia badań archeologicznych na obszarze wyznaczonej strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej.

- 5) W §8 ustalono, że plan nie wyznacza terenów przestrzeni publicznych;
- 6) W §9 do 12 zawarto ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
 - Ustalono, że w granicach planu nie występują tereny objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych takie jak tereny zagrożone powodzią lub osuwaniem się mas ziemnych.
- 7) W §13 zawarto szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
 - Określono szczegółowe ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości.
- 8) W §14 i 15 zawarto zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
 - Określono parametry modernizowanej, rozbudowywanej i budowanej infrastruktury technicznej w zakresie układu komunikacyjnego, wodociągów, kanalizacji, sieci elektroenergetycznych i gazowych, telekomunikacyjnych oraz źródeł ciepła i gospodarki odpadami.
- 9) W §16, 17 i 18 rozstrzygnięto w sprawie ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz tymczasowego zagospodarowania. Ponieważ tereny takie nie występują w obszarze objętym planie wskazano, że nie wyznacza się wymienionych terenów i obszarów.
- 10) W §19 do 23 zawarto ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem.
 - Ustalono szczegółowo sposób zagospodarowania poszczególnych terenów wobec zapotrzebowania w zakresie, jaki wynika z ustawy i stosownego rozporządzenia.

Zagadnienia wymienione w art. 1 ust. 2-4 ustawy zostały zrealizowane w następujący sposób:

wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:

- 1) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu oraz zabudowy sąsiadującej z opracowywanym obszarem;
- 2) na podstawie w/w analizy nie znaleziono przeciwwskazań, aby obszar został przeznaczony pod zagospodarowanie wynikające z ustaleń obowiązującego Studium;
- 3) ustalone parametry zabudowy uniemożliwiają sytuowanie obiektów, które znacząco oddziaływałyby na krajobraz jednocześnie zapewniając racjonalne zagospodarowanie terenu:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - ustalono linie zabudowy w odległości 20 m od linii rozgraniczającej z terenem kolejowym, w odległości 8 m od ul. Sienkiewicza oraz 6 m od linii rozgraniczających z terenami pozostałych dróg publicznych oraz wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych poza oczywistym zbliżeniem i oddaleniem wynikającym z kształtowania przestrzeni drogi,
 - wskaźniki zabudowy zostały ustalone w sposób umożliwiający sytuowanie budynków w dużym zakresie pokrycia powierzchni działki budowlanej. Zabudowa istniejąca aktualnie na działkach budowlanych wypełnia warunki wskazane w planie,
 - ustalono maksymalną powierzchnia zabudowy oraz minimalną powierzchnią biologicznie czynną umożliwiającą racjonalne zagospodarowanie działki,

- wysokość obiektów w zakresie wysokości liczonej w metrach została określona na podstawie porównywalnej zabudowy na terenach sąsiednich do obszaru planu oraz w zgodzie z ustaleniami obowiązującego Studium,
 - ustalono dachy dwu lub wielospadowe, o kącie spadku od 30 do 45° oraz dopuszczono dachy płaskie; tak szerokie ustalenia wynikają z charakteru otaczającej zabudowy - na terenach przyległych zabudowa wielorodzinna i usługowa jest kryta dachami płaskimi, natomiast większość zabudowy jednorodzinnej jest pod dachem skośnym; zachęca się do sytuowania budynków z dachem skośnym, aby wprowadzić przejście gabarytowe i formalne od niewysokiej zabudowy jednorodzinnej do intensywnej zabudowy wielorodzinnej,
 - podstawową wyznaczoną funkcją terenów jest zabudowa mieszkaniowa i biorąc pod uwagę taką podstawową funkcję powiązano ustalenia poziomów hałasu z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego. Mając jednak na uwadze, że ustalenia obowiązującego Studium dopuszczają równie sytuowanie zabudowy usługowej na obszarach oznaczonych symbolem MW dlatego uzasadnione jest, aby niewielka powierzchnia projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych mogła zostać wykorzystania na usługi, które nie spowodują pogorszenia komfortu życia mieszkańców. Ponadto, przewiduje się, że wprowadzenie takich usług podniesie komfort życia ze względu na bliskość do podstawowych usług. Ponieważ wyznaczona funkcja mieszkaniowa wielorodzinna jest jednoznacznie nadrzędna, a wspomniane wyżej ustalenia dotyczące hałasu uniemożliwią sytuowanie usług zakłócających jakość życia dlatego nie ma podstawy do określenia innego przeznaczenia niż podstawowe – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej:
- ustalono linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych oraz wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych,
 - wskaźniki zabudowy zostały ustalone w sposób umożliwiający sytuowanie budynków w dużym zakresie pokrycia powierzchni działki budowlanej. Zabudowa istniejąca aktualnie na działkach budowlanych wypełnia warunki wskazane w planie,
 - ustalono maksymalną powierzchnia zabudowy oraz minimalną powierzchnią biologicznie czynną umożliwiające racjonalne zagospodarowanie działki,
 - wysokość obiektów w zakresie wysokości liczonej w metrach została określona na podstawie porównywalnej zabudowy na terenach sąsiednich do obszaru planu oraz w zgodzie z ustaleniami obowiązującego Studium,
 - ustalono dachy dwu lub wielospadowe, o kącie spadku od 30 do 45° oraz dopuszczono dachy płaskie; tak szerokie ustalenia wynikają z charakteru otaczającej zabudowy - na terenach przyległych zabudowa wielorodzinna i usługowa jest kryta dachami płaskimi, natomiast większość zabudowy jednorodzinnej jest pod dachem skośnym,
- c) dla terenów zabudowy usługowej:
- ustalono linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych,
 - wskaźniki zabudowy zostały ustalone w sposób umożliwiający sytuowanie budynków w dużym zakresie pokrycia powierzchni działki budowlanej. Zabudowa istniejąca aktualnie na działkach budowlanych wypełnia warunki wskazane w planie,
 - ustalono maksymalną powierzchnia zabudowy oraz minimalną powierzchnią biologicznie czynną umożliwiające racjonalne zagospodarowanie działki,
 - wysokość obiektów w zakresie wysokości liczonej w metrach została określona na podstawie porównywalnej zabudowy na terenach sąsiednich do obszaru planu oraz w zgodzie z ustaleniami obowiązującego Studium,

- ustalono dachy dwu lub wielospadowe, o kącie spadku od 30 do 45° oraz dopuszczono dachy płaskie; tak szerokie ustalenia wynikają z charakteru otaczającej zabudowy - na terenach przyległych zabudowa wielorodzinna i usługowa jest kryta dachami płaskimi, natomiast większość zabudowy jednorodzinnej jest pod dachem skośnym;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) obszar nie jest objęty formami ochrony przyrody, nie zidentyfikowano również stanowisk gatunków chronionych,
 - b) nie przewiduje się istotnego wpływu na zasoby wodne – plan znajduje się na obszarze o ubogiej sieci hydrograficznej, dla zapewnienia retencji obszaru nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych na własnym obszarze, np. przez odprowadzenie na własną powierzchnię biologicznie czynną lub do studni chłonnych;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
 - na obszarze nie ma zabytków ani dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) ustalenia planu nakazują zachowanie parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym przygotowanie sieci wodociągowej zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi,
 - b) wskazano sposób realizacji miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni:
 - a) ustalono parametry zabudowy umożliwiające racjonalne zagospodarowanie terenu,
 - b) w przyległych drogach usytuowana jest już infrastruktura techniczna, która może być podstawą do dalszej rozbudowy; skumulowanie obiektów mieszkalnych i usługowych umożliwi zrównoważoną rozbudowę infrastruktury obsługi terenów ;
- 8) prawo własności.
 - ustalenia przyjęte w planie były poddane weryfikacji podczas konsultacji społecznej – wyłożenia do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej, dzięki czemu osoby mające interes prawny mogły zająć stanowisko wobec przyjętych założeń; informacja o terminach została podana do publicznej wiadomości;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
 - na obszarze nie przewiduje się sytuowania obiektów, które stanowiłyby przeszkodę lotniczą;
- 10) potrzeby interesu publicznego.
 - rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej umożliwi rozbudowę bazy mieszkaniowej, zachowanie porównywalnej gęstości zabudowy umożliwi racjonalne gospodarowanie gruntami, natomiast wyznaczenie terenów, na których mogą być prowadzone usługi stworzy nowe miejsca pracy;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:
 - a) umożliwia się rozwój infrastruktury technicznej w miarę potrzeb,
 - b) kumulacja obiektów umożliwi ekonomiczne wykorzystanie rozbudowywanej sieci;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) całość procedury była prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- b) przeprowadzono procedurę związaną z udziałem społeczeństwa w ochronie środowiska zgodnie z zapisami art. 39 oraz art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- c) umożliwiono składanie uwag i wniosków do planu za pomocą środków komunikacji elektronicznej – podano adres, na który można było składać uwagi i wnioski,
- d) plan uzyskał pozytywną opinię gminnej komisji urbanistycznej. Ustalenia planu zostały pozytywnie uzgodnione z powołanymi do tego urzędami i instytucjami,
- e) przeprowadzono procedurę opiniowania i uzgadniania ustaleń planu z powołanymi do tego urzędami i instytucjami zgodnie z art. 17 ustawy,
- f) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu; podczas wyłożenia, dyskusji publicznej oraz w okresie przewidzianym na składanie uwag do planu wpłynęło ... uwag; rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowi załącznik do uchwały.

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.

Ponieważ plan zakłada wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową wraz niezbędnym rozwojem terenów komunikacji, zanalizowano po czym zaprojektowano przeznaczenie terenu w sposób umożliwiający uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez

- 1) skumulowano funkcję, dopuszczono sytuowanie zabudowy w dużym procencie w stosunku do powierzchni działki;
- 2) usytuowany obszar znajduje się przy istniejących drogach krajowej gminnej; zaproponowana ustaleniami planu infrastruktura drogowa została zaprojektowana zgodnie z wymogami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz z wniosków złożonych przez zarządców dróg;
- 3) proponowany sposób zagospodarowania dróg umożliwia rozwój infrastruktury w zakresie transportu publicznego; szerokość wyznaczonych dróg umożliwia przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, jak również nie ma przeciwwskazań, aby budować w liniach wyznaczonych dróg ścieżek rowerowych i chodników;
- 4) wyznaczony obszar jest nowym obszarem przeznaczonym pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, jednorodzinne oraz usługowe.

W trwającej kadencji Rady Miejskiej Gminy Rawicz nie została wykonana jeszcze analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, dlatego nie ma podstawy do oceny zgodności z wynikami tej analizy.

Wykonana w trakcie procedury prognoza skutków finansowych prognozuje zysk związany z wprowadzeniem ustaleń planu w życie. W opracowanej prognozie skutków finansowych szacunkowo określono, jakimi kosztami inwestycji może zostać obciążony budżet Gminy Rawicz w przypadku realizacji ustaleń planu. Podjęto również próbę oszacowania wpływów do budżetu gminy z tytułu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości jak i zbycia terenów będących we własności gminy.

Bilans całości

Koszt budowy dróg	-1 189 100,00 zł
Koszt budowy infrastruktury	-408 900,00 zł
Suma wartości gruntów, które mogą podlegać odszkodowaniom lub wykupowi	-15 570,00 zł
	371 760,00
Przychody z tytułu sprzedaży gruntów	zł
Przychód z tytułu renty planistycznej	1 182 535,20 zł
przychody z tytułu podatków w persp. 10 lat od wejścia w życie planu	443 867,06 zł

Podsumowanie

384 592,26 zł

Wskazane w opracowaniu koszty i wpływy nie wystąpią natychmiast i skutki finansowe mogą być odczuwalne w dużo szerszej perspektywie czasowej (np. 5-10 lat). Zwraca się uwagę, że wpływ do budżetu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości można spodziewać się w terminie do pięciu lat od dnia wejścia ustaleń zmiany w życie. W powyższym bilansie założono pełny wpływ opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

W prognozie założono również pełne uzbrojenie terenu, w tym budowę infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej, utwardzonych dróg w tym z obustronnym chodnikiem i odwodnieniem powierzchni utwardzonych oraz sieci elektroenergetycznej. Są to zadania własne gminy. Część z tych inwestycji nie obciąża bezpośrednio budżetu gminy, a budowa sieci elektroenergetycznej i gazowej jest realizowana przez spółki skarbu państwa. Nie mniej prognoza skutków finansowych winna przewidywać koszt budowy takiej infrastruktury. Przekazanie budowy infrastruktury spółkom celowym powoduje, że budżet miasta nie jest bezpośrednio obciążony kosztami uzbrojenia terenu.

Reasumując, przedłożony do uchwalenia projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawicz, przyjętego Uchwałą Nr XXVI/265/16 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 11 lipca 2016 r., został sporządzony zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projektowany plan będzie ustalał przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, tym samym regulował przyszłe inwestycje na wskazanym terenie oraz umożliwi zabudowę w sposób zorganizowany i zgodny z ładem przestrzennym. W projektowanym planie określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Wyznaczono tereny umożliwiające przebudowę układu komunikacyjnego w sposób wynikający z racjonalnego gospodarowania terenem oraz z uwzględnieniem uwag stron posiadających interes faktyczny i prawny do tych terenów.