

Uzasadnienie

Przystępując do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sierakowo Północ II” w Sierakowie, gmina Rawicz sporządzono 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 XXIX/303/16 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 26 października 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 obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zakazem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, a obecnie teren jest użytkowany rolniczo.

Wyznaczony obszar ulokowany jest na północ od miasta, na gruntach wsi Sierakowo. Obszar planu ma kształt zbliżony do wydłużonego trójkąta. Od strony północnej teren ograniczony jest drogą krajową nr 36, od zachodu zasięg planu ogranicza droga gminna - ulica Poznańska, natomiast od wschodu granicę planu wyznacza wschodnia granica działki drogi śródpolnej. Na obszarze nie ma żadnej zabudowy. Droga krajowa nie jest objęta ustaleniami planu. Obszar położony jest na gruntach klas rolnych IV i V.

Przedłożony do uchwalenia projekt planu ustala następujące zagadnienia:

- 1) W §4 zawarto ustalenie przeznaczenia terenu:
 - a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem „P”,
 - b) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem „KDZ”,
 - c) tereny dróg publicznych - drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KDL”,
 - d) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem „E”;
- 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 „Sierakowo Północ II” w Sierakowie, 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 zmienionej 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 11 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 §12 zawarto szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
- Określono szczegółowe ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości;
- 8) W §13 i 14 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 §15, 16 i 17 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. Określono, że drogi publiczne są inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym. W sprawie pozostałych terenów lub obiektów ustalono, że takie tereny lub obiekty nie występują w obszarze objętym planie wskazano, że nie wyznacza się wymienionych terenów i obszarów;
- 10) W §18 i 19 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 odpowiadają parametrom w planach przygotowywanych na tereny przyległe:
 - a) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:
 - ustalono linie zabudowy w odległości 25 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi krajowej nr 36 oraz w odległości 10 m od linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych wyznaczonych w planie oznaczonych KDZ i KDL,
 - 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 powierzchnię zabudowy oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną umożliwiające racjonalne zagospodarowanie działki,
 - wysokość obiektów w zakresie wysokości liczonej w metrach oraz liczbie kondygnacji została określona na podstawie zgłaszanego zapotrzebowania przez strony

- zainteresowane inwestowaniem na obszarze objętym planem oraz w związku z uzyskanymi wnioskami przez instytucje opiniujące i uzgadniające,
- ustalono dachy płaskie jako wiodący sposób przekrywania budynków przemysłowych; wprowadzenie innych kształtów dachu naruszy ład przestrzenny na obszarze;
- 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) skumulowanie obiektów produkcyjnych umożliwi zrównoważoną rozbudowę infrastruktury dla obsługi terenów obiektów przemysłowych;
- 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;(UWAGA: zostanie zweryfikowane i uzupełnione po zakończeniu procedury).*
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- na obszarze nie przewiduje się sytuowania obiektów, które stanowiłyby przeszkodę lotniczą;
- 10) potrzeby interesu publicznego.
- skumulowanie obiektów produkcyjnych umożliwi zrównoważoną rozbudowę infrastruktury dla obsługi terenów obiektów przemysłowych;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:
- a) umożliwi 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. (UWAGA: zostanie zweryfikowane i uzupełnione po zakończeniu procedury).*

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 obiekty produkcyjne, składy i magazyny 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 obiekty produkcyjne, składy i magazyny, który został wyznaczony w obszarze bardzo dobrze skomunikowanym, który wymaga stosunkowo niewielkich nakładów finansowych na rozbudowę infrastruktury niezbędnej do prawidłowego ruchu zakładów, jednocześnie znajduje się na terenie spełniającym wymogi art. 73 ust. 2, 3a, 4 i 5 oraz 74 ust. 1.

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

Bilans całości

Koszt budowy dróg	-1 804 300,00 zł
Koszt budowy infrastruktury	-1 035 300,00 zł
Suma wartości gruntów, które mogą podlegać odszkodowaniom lub wykupowi	-48 630,00 zł
Przychody z tytułu sprzedaży gruntów	0,00 zł
Przychód z tytułu renty planistycznej	1 632 834,00 zł
przychody z tytułu podatków w persp. 10 lat od wejścia w życie planu	2 924 110,55 zł

Podsumowanie

1 668 714,55 zł

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.

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.