

Uzasadnienie

Przystępując do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sierakowo Północ I” w Sierakowie, 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 zauważono, że istnieje potrzeba opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sierakowo Północ I” w Sierakowie, gmina Rawicz. 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 wschodu zasięg planu ogranicza droga wojewódzka ulica Poznańska, natomiast od południa teren obszar ma nieregularną linię opartą o istniejący podział na działki geodezyjne i powiele granicę ustaleń wyznaczoną w obowiązującym Studium. Na obszarze nie ma żadnej zabudowy. Obszar położony jest na gruntach klas rolnych V i VI.

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 klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem „KD-G”;
 - c) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem „KD-Z”;
 - d) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „KD-L”;
 - e) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem „KDW”;
 - f) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem „E”.
- 2) W §5 i 6 zawarto zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Określono zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń. Ponieważ przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sierakowo Północ I” w Sierakowie, gmina Rawicz przed dniem 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 dotychczasowe.
- 3) W §7 do 9 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 §10 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 §11 ustalono, że plan nie wyznacza terenów przestrzeni publicznych.
- 6) W §12 i 13 zawarto ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem.

Ustalono szczegółowo sposób zagospodarowania poszczególnych terenów wobec zapotrzebowania w zakresie, jaki wynika z ustawy i stosownego rozporządzenia.
- 7) W §14 do 16 zawarto ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów

górnictwych, 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.

- 8) W §17 zawarto szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Określono szczegółowe ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości.

- 9) W §18 do 23 zawarto zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Określono parametry modernizowanej, rozbudowywanej i budowanej infrastruktury technicznej w zakresie układu komunikacyjnego, w tym określono podstawowe parametry dróg, wodociągów, kanalizacji, sieci elektroenergetycznych i gazowych, telekomunikacyjnych oraz źródeł ciepła i gospodarki odpadami.

- 10) W §25 zawarto sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Dopuszczono możliwość składowania materiałów budowlanych na czas prowadzenia prac budowlanych.

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

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

- a) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu oraz zabudowy sąsiadującej z opracowywanym obszarem,
- b) na podstawie w/w analizy nie znaleziono przeciwwskazań, aby obszar został przeznaczony pod zagospodarowanie wynikające z ustaleń obowiązującego Studium,
- c) ustalone parametry zabudowy uniemożliwiają sytuowanie obiektów, które znacząco oddziaływałyby na krajobraz jednocześnie zapewniając racjonalne zagospodarowanie terenu.

- Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:

- ustalono linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych i wewnętrznych; na rysunku planu wskazano miejsca, gdzie linia zabudowy zbliża się lokalnie na odległość 6 m do w/w linii rozgraniczającej,
- wskaźniki zabudowy zostały ustalone w sposób umożliwiający sytuowanie budynków w dużym zakresie pokrycia powierzchni działki budowlanej – przy założeniu parametru minimalnego przykładowa wyznaczona działka budowlana o pow. 10ha musi być zabudowana budynkiem o powierzchni co najmniej 500 m², przy założeniu wskaźnika maksymalnego w powiązaniu z maksymalną powierzchnią zabudowy 65% można usytuować na części działki obiekt dwukondygnacyjny,
- maksymalna powierzchnia zabudowy, ustalona na 65% powierzchni działki budowlanej umożliwia średnio-intensywną zabudowę terenu, w połączeniu z minimalną powierzchnią biologicznie czynną daje 25% powierzchni działki na dojścia, dojazdy, parkingi i place składowe,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna, ustalona na 10% powierzchni działki budowlanej wynika bezpośrednio z ustaleń studium i jest minimalną powierzchnią, na której można zorganizować urządzenia do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie 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,
- dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka:
 - wyznaczono linie zabudowy jako kontynuację linii na przyległym terenie oznaczonym symbolem P1; linia zabudowy ogranicza jedynie budynki zawierające pomieszczenia, tym samym urządzenia infrastruktury technicznej mogą być sytuowane poza obszarem wyznaczonym linią zabudowy,
 - teren został wyznaczony przy terenach komunikacji zapewniając swobodny dostęp,
 - wskazane parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu umożliwiają usytuowanie stacji transformatorowej,
- d) wprowadzono pas zieleni izolacyjnej dla wizualnego odseparowania zabudowy przemysłowej od istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 2) 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,
 - c) na obszarze nie występują grunty rolne i leśnie objęte ochroną,
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - na obszarze nie ma zabytków ani dóbr kultury współczesnej,
 - dla zapewnienia ochrony zabytków archeologicznych, które mogą znajdować się pod powierzchnią terenu obszar planu objęto strefą ochrony konserwatorskiej „W”,
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - oddalenie terenów obiektów produkcyjnych od zabudowań mieszkalnych umożliwia ochronę zabudowań mieszkalnych od skutków wystąpienia poważnej awarii,
 - wprowadzono pas zieleni izolacyjnej dla ochrony terenów przylegających od ewentualnych emisji pyłów i hałasu,
 - ustalenia planu nakazują zachowanie parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym zapewnienie dojazdu zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi,
 - wskazano sposób realizacji miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych,
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni:
 - ustalone parametry zabudowy umożliwiają racjonalne zagospodarowanie terenu,
 - skumulowanie obiektów produkcyjnych umożliwi zrównoważoną rozbudowę infrastruktury dla obsługi terenów obiektów przemysłowych,
- 6) 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, uzupełnienie po zakończeniu procedury
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:
 - obszar nie obejmuje terenów zamkniętych,
 - na obszarze nie przewiduje się sytuowania obiektów, które stanowiłyby przeszkodę lotniczą,
- 8) potrzeby interesu publicznego:
 - rozwój przemysłu stworzy nowe miejsca pracy,

- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:
- umożliwi się rozwój infrastruktury technicznej w miarę potrzeb,
 - kumulacja obiektów umożliwi ekonomiczne wykorzystanie rozbudowywanej sieci,
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
- całość procedury była prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2017, poz. 1043),
 - 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 (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405),
 - umożliwiono składanie uwag i wniosków do planu za pomocą środków komunikacji elektronicznej – podano adres, na który można było składać uwagi i wnioski,
 - plan uzyskał pozytywną opinię gminnej komisji urbanistycznej. Ustalenia planu zostały pozytywnie uzgodnione z powołanymi do tego urzędami i instytucjami,
 - przeprowadzono procedurę opiniowania i uzgadniania ustaleń planu z powołanymi do tego urzędami i instytucjami zgodnie z art. 17 ustawy,
 - **projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu; podczas wyłożenia, dyskusji publicznej oraz w okresie przewidzianym na składanie uwag do planu wpłynęło/nie wpłynęło ... uwag/żadna uwaga. uzupełnienie 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 i wojewódzkiej; 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 oraz umożliwiającej przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
- 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 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 | -2 282 480,00 zł |
| Koszt budowy infrastruktury | -1 273 680,00 zł |
| Suma wartości gruntów, które mogą podlegać odszkodowaniom lub wykupowi | -437 820,00 zł |
| Przychody z tytułu sprzedaży gruntów | 0,00 zł |
| Przychód z tytułu renty planistycznej | 5 723 298,00 zł |
| przychody z tytułu podatków w persp. 10 lat od wejścia w życie planu | 4 251 543,88 zł |

Podsumowanie

5 980 861,88 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.