



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 4 maja 2021 r.

Poz. 3664

UCHWAŁA NR XXXIII/387/21 RADY MIEJSKIEJ GMINY RAWICZ

z dnia 14 kwietnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Kadeckiej w Rawiczu, gmina Rawicz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021r. poz. 11) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawicz przyjętego uchwałą nr XXVI/265/16 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 11 lipca 2016 r. z późn. zm. zmienionego uchwałą nr II/11/18 z dnia 28 listopada 2018 roku w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawicz oraz w związku z uchwałą nr XLIX/548/18 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Kadeckiej w Rawiczu, gmina Rawicz, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia planu miejscowego

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Kadeckiej w Rawiczu, gmina Rawicz, zwany dalej planem.

- 1) załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) załącznikiem nr 4 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne tworzone dla planu obejmujące:
 - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w układzie PL-2000 strefa 6,
 - b) atrybuty zawierające informacje o planie,
 - c) rysunek planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w układzie PL-2000 strefa 6.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar w obrębach geodezyjnych Rawicz oraz Sierakowo, ograniczony ulicami: Kadecką, Adama Olbrachta Przyjmy-Przyjemskiego, Łabędią, Wiśniową, Zieloną, Podgórną, Wzgórze, Leśną oraz ul. Gen. Józefa Kalickiego.

2. Granicę obszaru objętego planem określono w załącznikach nr 1 i nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których funkcje określono poniżej:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej – obiekty kultu religijnego, oznaczony symbolem Uk;
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 5) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem K;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 7) tereny śródlądowych wód powierzchniowych – ciek wodny, oznaczone symbolem WSc;
- 8) teren śródlądowych wód powierzchniowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem WSz;
- 9) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 11) tereny ciągów pieszych, oznaczony symbolem KX;
- 12) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem KXa.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia;
- 5) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) szpaler drzew;
- 7) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowią jedynie informację.

4. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 2, poza granicami opracowania stanowią jedynie informację.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz ganków o powierzchni nie większej niż 5 m², wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 5) „terenie”, „terenie jednostki elementarnej” - należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 6) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu oraz związanych z nim obiektów budowlanych;

- 7) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu niekolidujące z jego przeznaczeniem podstawowym i niezmienną generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego, o powierzchni nieprzekraczającej 49% powierzchni działki budowlanej;
- 8) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 9) „szpalerze drzew” – należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach, w miejscach dojazdu do terenu lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych bądź uchwały.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarze objętym planem, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie zieleni, zbiorników wodnych i urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) w przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących wysokości, liczby kondygnacji, a także kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 4) realizację budynków dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 3 i przepisów odrębnych;
- 5) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszych terenów jednostek elementarnych;
- 6) w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje szpaler drzew;
- 7) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się emisji substancji powodujących ryzyko w glebie, ziemi lub wodzie w sposób powodujący szkodę w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) dawnego cmentarza żydowskiego w Sierakowie z 1 poł. XVII w.,
 - b) domu przy ul. Kadeckiej nr 8, murowanego z 3/4 ćw. XIX w.;
- 2) przedmiotem ochrony obiektów, o których mowa w pkt 1 są:
 - a) charakterystyczne bryły zachowanych budynków,
 - b) rozwiązania architektoniczne, tradycyjny materiał,
 - c) historyczny wystrój elewacji;
- 3) wszelka działalność inwestycyjna dotycząca obszaru objętego planem – ze względu na sąsiedztwo historycznej zabudowy (obecność obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków) oraz kształtowanie nowej zabudowy powinny odbywać się w poszanowaniu elementów zabytkowych i w nawiązaniu do historycznego otoczenia.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolem KDD, KX, KXa stanowią przestrzenie publiczne;
- 2) dla terenów, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej oraz obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - c) tereny górnicze,
 - d) obszary krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) z uwagi na brak obszarów wymienionych w pkt 1 w planie nie ustala się ich granic.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) o ile ustalenia rozdziału 2 nie stanowią inaczej, ustala się:
 - a) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 2 metry,
 - c) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów w rozdziale 2, przeznaczonych na dojścia i dojazdy oraz urządzenia infrastruktury technicznej, lecz nie mniejszych niż określonych w pkt 1 lit. a i lit. b.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznych linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 7 metrów od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, gdzie obowiązuje zakaz sadzenia drzew.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) realizację miejsc postojowych dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;

- 5) lokalizację miejsc postojowych w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym;
- 6) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innych przeznaczeniach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących, do kanalizacji deszczowej lub do cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach o innym przeznaczeniu, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
 - c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę pozarolniczą dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej rozdzielczej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się zasilanie z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,

- b) w nowoprojektowanych instalacjach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować paliwa, spełniające wymogi przepisów odrębnych lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 11) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 12) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 13) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub skanalizowanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsame z granicami opracowania planu.

§ 16. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuja następujące ustalenia:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się dla terenów jednostek elementarnych, dla których określono niniejszy parametr w zapisach rozdziału 2;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w rozdziale 2, przeznaczonych na komunikację, urządzenia infrastruktury technicznej oraz na powiększenie istniejących działek.

Rozdział 2.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 17. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od 1MN do 22MN.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzona, zbiorniki wodne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9,5 metra;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych;

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 17 metrów.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje następujące ustalenie: wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 500 m².

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami od 1MN/U do 7MN/U.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca, zabudowa usługowa – wolnostojąca lub wbudowana;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzona, zbiorniki wodne, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów, kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów;
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje następujące ustalenie: wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².

§ 19. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – obiekty kultu religijnego, oznaczony symbolem **1Uk**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty kultu religijnego i obiekty towarzyszące;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 90%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1;
- 4) dopuszcza się 0% udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów, kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych;
- 10) dopuszcza się bilansowanie wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ramach terenów oznaczonych symbolami 1Uk i 1KDD.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 20. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem **1E**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: urządzenia obsługi sieci elektroenergetycznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 4 metry.

§ 21. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem **1K**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i urządzenia obsługi sieci kanalizacyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 4 metry.

§ 22. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **1ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zieleń urządzona, urządzenia rekreacyjne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ciągi komunikacji pieszej, rowy melioracyjne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren jednostki elementarnej stanowią podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 23. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **2ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zieleń urządzona, zadrzewienia, obiekty i urządzenia rekreacyjne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ciągi komunikacji pieszej, rowy melioracyjne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 10%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,001;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren jednostki elementarnej stanowią podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 24. 1. Ustala się tereny śródlądowych wód powierzchniowych - cieków wodnych, oznaczone symbolami od **1WSc** do **10WSc**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia: przeznaczenie podstawowe terenów ustala się na: cieków wodnych, zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację kładek, przepustów i pomostów oraz urządzeń wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 25. 1. Ustala się teren śródlądowych wód powierzchniowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem **1WSz**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia: przeznaczenie podstawowe terenu ustala się na: zbiorniki wodne, zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację kładek, przepustów i pomostów oraz urządzeń wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się modernizację i przebudowę zbiorników.

§ 26. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolami od **1KDD** do **4KDD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi dojazdowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 27. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od **1KDW** do **17KDW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 28. 1. Ustala się tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolami **1KX** i **2KX**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: ciąg pieszy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie: szerokość ciągów pieszych w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. 1. Ustala się teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem **1KXa**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: ciąg pieszo-jezdny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązuje następujące ustalenie: ustala się szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

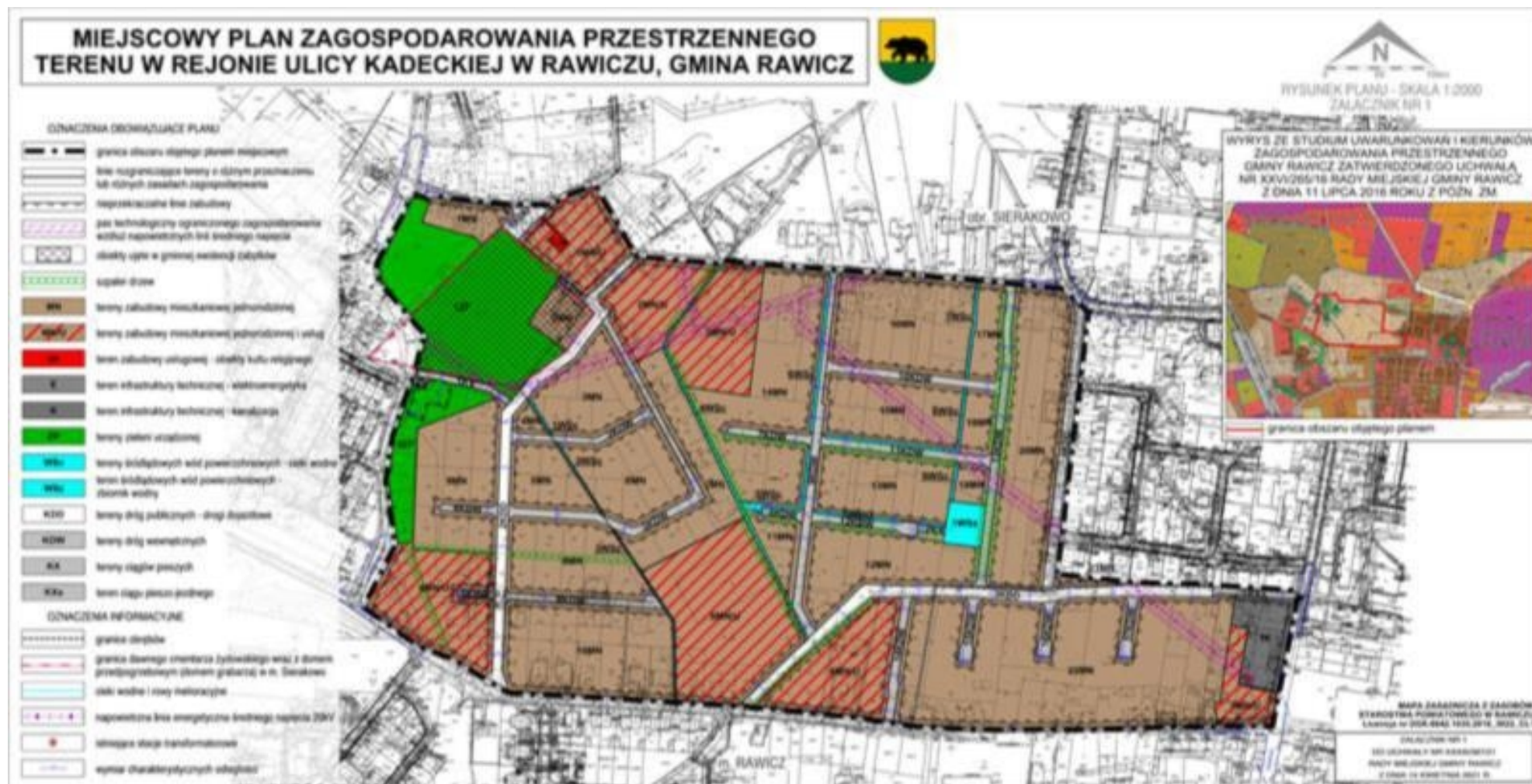
§ 30. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

§ 31. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Rawicz.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

(-) Marek Przybylski



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/387/21
Rady Miejskiej Gminy Rawicz
z dnia 14 kwietnia 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH
PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 305), Rada Miejska Gminy Rawicz rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Kadeckiej w Rawiczu, gmina Rawicz, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie i modernizacji terenów dróg publicznych – dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD oraz terenów ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KX i KXa;
- 2) rozbudowie sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Wykup terenów pod drogi nastąpi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami, a realizacja inwestycji w trybie zamówień publicznych.

4. Koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

5. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/387/21

Rady Miejskiej Gminy Rawicz

z dnia 14 kwietnia 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska Gminy Rawicz ustala, co następuje:

1. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu w dniach od 11 lutego 2020 r. do 4 marca 2020 r., do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Kadeckiej w Rawiczu, gmina Rawicz wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły uwagi złożone następującymi pismami:

- 1) z dnia 19 lutego 2020 roku (data wpływu: 19.02.2020 r.) przez Mieszkańców Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona w części pozytywnie, w części negatywnie;
- 2) z dnia 4 marca 2020 roku (data wpływu: 04.03.2020 r.) przez Mieszkanke Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie;
- 3) z dnia 5 marca 2020 roku (data wpływu: 05.03.2020 r.) przez Mieszkańców Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie;
- 4) z dnia 9 marca 2020 roku (data wpływu: 10.03.2020 r.) przez Mieszkańców Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona w części pozytywnie, w części negatywnie;
- 5) z dnia 16 marca 2020 roku (data wpływu: 16.03.2020 r.) przez Mieszkańców Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona w części pozytywnie, w części negatywnie;
- 6) z dnia 16 marca 2020 roku (data wpływu: 18.03.2020 r.) przez Mieszkańców Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona w części pozytywnie, w części negatywnie;
- 7) z dnia 17 marca 2020 roku (data wpływu: 18.03.2020 r.) przez Mieszkańca Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona pozytywnie;
- 8) z dnia 16 marca 2020 roku (data wpływu: 19.03.2020 r.) przez Mieszkanke Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona w części pozytywnie, w części negatywnie;
- 9) z dnia 12 marca 2020 roku (data wpływu: 19.03.2020 r.) przez Mieszkańców Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie;
- 10) z dnia 23 marca 2020 roku (data wpływu: 23.03.2020 r.) przez Mieszkańców Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona pozytywnie.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Gminy Rawicz, Rada Miejska Gminy Rawicz postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 w nieuwzględnionym zakresie:

(...) Prosimy więc również o rozważenie w projekcie ruchu jednokierunkowego ulic na drogach 14KDW i 9KDW ze względu na bezpieczeństwo wszystkich użytkowników. (...)

Uwaga w powyższym zakresie zostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w swoim zakresie ustawowym nie może decydować o organizacji ruchu na drogach, w związku z czym uwaga dotycząca rozważenia ruchu jednokierunkowego na droga musi zostać rozstrzygnięta negatywnie

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 1 pkt 2:

Zgodnie z ogłoszeniem Burmistrza Gminy Rawicz o wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Kadeckiej w Rawiczu:

Wnoszę uwagę, którą zgłosiłam również na spotkaniu z projektantem w dniu 24.02.2020 w Urzędzie Miasta i Gminy Rawicz, aby na mojej nieruchomości były również wrysowane działki pod zabudowę tak jak jest na wszystkich posesjach oprócz nr 79 i sąsiedniej 78. Tym bardziej, że są dwa różne plany, jeden pokazany przez projektanta brak podziału a na drugim są wrysowane. Składam tą uwagę dlatego aby nas nie pominąć w aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga zostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w swoim ustawowym zakresie nie może wyznaczać podziału na działki, a jedynie wskazywać minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych (art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Widoczna na załączniku graficznym parcelacja wynika z istniejących podziałów geodezyjnych na mapie zasadniczej, a działki ewidencyjne o numerach 79 i 78 objęte są projektem planu miejscowego – w ramach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN. Podziałów należy dokonać indywidualnie w trybie geodezyjnym, zgodnie z wytycznymi planu miejscowego dotyczącymi minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej. W związku z powyższym, uwaga nie może zostać uwzględniona i pozostaje rozpatrzona negatywnie.

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 1 pkt 3:

Wnoszę uwagę do przedstawionego nam na spotkaniu w dniu 24.02.2020 r. planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego również ulicy Kadeckiej. Dotyczy ona braku dzielonych działek tylko na nieruchomości nr 78 i 79.

Mamy obawę, że nie są brane pod uwagę w tym planie zabudowy przestrzennej.

Uwaga zostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w swoim ustawowym zakresie nie może wyznaczać podziału na działki, a jedynie wskazywać minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych (art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Widoczna na załączniku graficznym parcelacja wynika z istniejących podziałów geodezyjnych na mapie zasadniczej, a działki ewidencyjne o numerach 79 i 78 objęte są projektem planu miejscowego – w ramach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN. Podziałów należy dokonać indywidualnie w trybie geodezyjnym, zgodnie z wytycznymi planu miejscowego dotyczącymi minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej. W związku z powyższym, uwaga nie może zostać uwzględniona i pozostaje rozpatrzona negatywnie.

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 w zakresie nieuwzględnionym:

Po zapoznaniu się z ustaleniami "projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Kadeckiej w Rawiczu, gmina Rawicz" wnosimy następujące uwagi w zakresie ustaleń dla jednostki bilansowej 2MN/U:

prosimy o wprowadzenie zapisu umożliwiającego budowę :

1) budynków garażowych, (...)

Uwaga w powyższym zakresie zostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Budynki garażowe dopuszczone były w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, niemniej jednak w związku z wnioskami podczas dyskusji publicznej należy stwierdzić, że zarówno budynki garażowe jak i budynki gospodarcze są obiektami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (§3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), zatem postanowiono zrezygnować z wpisywania zarówno budynków gospodarczych jak i budynków

garażowych w ustaleniach szczegółowych projektu uchwały, a dopuszczając je w ustaleniach ogólnych. W związku z powyższym uwaga jest bezzasadna i rozpatruje się ją negatywnie.

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 1 pkt 5 w zakresie nieuwzględnionym:

(...) Prosimy o wytyczenie proponowanych działek budowlanych na planie zagospodarowania terenu. Naniesienie wstępnych zarysów działek budowlanych, które spełniają wymogi projektu, pozwoli nam jako właścicielom już na tym etapie mieć pogląd na decyzyjność w przyszłości.

(...) Dodatkowo, co zostało również zgłoszone wcześniej, prosimy o naniesienie na plan brakujących budynków gospodarczych na naszej działce.

Uwaga w powyższym zakresie zostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w swoim ustawowym zakresie nie może wyznaczać podziału na działki, a jedynie wskazywać minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych (art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Widoczna na załączniku graficznym parcelacja wynika z istniejących podziałów geodezyjnych na mapie zasadniczej. Podziałów należy dokonać w trybie geodezyjnym, zgodnie z wytycznymi planu miejscowego dotyczącymi minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej. Mapa zasadnicza została pobrana ze Starostwa Powiatowego w Rawiczu na początku wszczęcia procedury sporządzenia planu miejscowego. Mapa jest licencjonowana przez Starostę. Projektanci planu miejscowego nie mogą wprowadzać zmian w podkładach mapowych, gdyż nie są do tego uprawnieni. Niemniej jednak budynki gospodarcze zostały uwzględnione w projekcie planu, jednak ze względu na brak możliwości modyfikowania map uwaga pozostaje rozpatrzona negatywnie.

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 1 pkt 6:

W sprawie projektu planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kadeckiej w Rawiczu . Jestem właścicielem działki 303/7 przy ulicy Podgórnej 12a. Proszę o objęcie projektem planu zagospodarowania przestrzennego na terenie z którego można by było wyodrębnić działkę budowlaną i drogi z łąki niezagospodarowanej. Uwaga dotyczy braku dojazdu do działki z ulicy Podgórnej . Droga ta stanowiłaby dojazd do mojej działki i działki sąsiadów. Przewidziana droga miałaby być na końcu działki 303/7.

Uwaga zostaje w części uwzględniona i w części nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Po usunięciu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 12KDW, wprowadzono dodatkowy element systemu komunikacyjnego w postaci drogi wewnętrznej przebiegającej równolegle do obecnie zaplanowanych dróg wewnętrznych, umożliwiając tym samym dojazd do przedmiotowej działki, w związku z czym uwaga w tym zakresie pozostaje rozpatrzona pozytywnie. W celu racjonalnego wykorzystania terenu i zwiększenia transportochłonności obszaru opracowania po wprowadzeniu nowych elementów systemu komunikacyjnego, nowa droga nie mogła zostać zaprojektowana na końcu przedmiotowej działki, co skutkowałoby niekorzystną, dwustronną obsługą komunikacyjną tych samych działek ewidencyjnych, w związku z czym drogę tę zaplanowano w taki sposób, aby umożliwić wydzielenie kolejnej linii działek, w odległości ok. 30 metrów od końca przedmiotowej działki, w związku z czym uwaga w tym zakresie pozostaje rozpatrzona negatywnie.

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 1 pkt 8:

Jestem właścicielem działki 303/5 przy ul. Podgórnej 12. Proszę o objęcie projektem planu zagospodarowania przestrzennego terenu z którego można by było wyodrębnić działkę budowlaną 600 metrów kwadratowych i drogę z łąki niezagospodarowanej. Uwaga dotyczy braku drogi z ul. Podgórnej. Droga ta stanowiła by też dojazd do mojej działki od tyłu. Sąsiedzi też mają ograniczony dojazd. Proszę o objęcie projektem planu na końcu mojej działki.

Uwaga zostaje w części uwzględniona i w części nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Po usunięciu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 12KDW, wprowadzono dodatkowy element systemu komunikacyjnego w postaci drogi wewnętrznej przebiegającej równolegle do obecnie zaplanowanych dróg wewnętrznych, umożliwiając tym samym dojazd do przedmiotowej działki, w związku z czym uwaga w tym zakresie pozostaje rozpatrzona pozytywnie. W celu racjonalnego wykorzystania terenu i zwiększenia transportochłonności obszaru opracowania po wprowadzeniu nowych elementów systemu komunikacyjnego, nowa droga nie mogła zostać zaprojektowana na końcu przedmiotowej działki, co skutkowałoby niekorzystną, dwustronną obsługą komunikacyjną tych samych działek ewidencyjnych, w związku z czym drogę tę zaplanowano w taki sposób, aby umożliwić wydzielenie kolejnej linii działek, w odległości ok. 30 metrów od końca przedmiotowej działki, w związku z czym uwaga w tym zakresie pozostaje rozpatrzona negatywnie.

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 1 pkt 9:

Jesteśmy właścicielami działek przy ul. Podgórnej, które zostały objęte projektem planu zagospodarowania terenu.

Zwracamy się do Pana Burmistrza o przejęcie wszystkich nowo wytyczonych dróg przez gminę. Prosimy o zmianę dróg które na projekcie miejscowego planu zagospodarowania terenu są oznaczone symbolem KDW na drogi gminne.

Liczymy na pozytywne rozpatrzenie prośby.

Uwaga zostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Po analizie treści uwagi i uwarunkowań prawnych, należy wskazać, że w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczono cztery ulice publiczne. Są to ulice dojazdowe, które w planowany sposób będą spajać ruch osiedlowy, realizacja tych dróg będzie inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym po stronie gminy Rawicz. Pozostałe ulice zostały zaplanowane jako drogi wewnętrzne, które stanowią bezpośrednie dojścia i dojazdy do nieruchomości. Taka hierarchizacja struktury komunikacyjnej uzasadniona jest urbanistycznie. Drogi te umiejscowione są na prywatnych gruntach, częściowo już wydzielonych geodezyjnie. Przypisanie w projekcie planu miejscowego klasy drogi wewnętrznej nie rozstrzyga jednocześnie o stanie władania drogi. Gmina może mieć w swoim zasobie zarówno drogi publiczne jak i drogi wewnętrzne, przy czym określenie na etapie planu miejscowego drogi jako wewnętrznej nie stwarza jednocześnie konieczności określenia jej jako inwestycji celu publicznego. Decyzje w tym zakresie mogą zostać podjęte również na późniejszym etapie. W związku z powyższym, uwaga nie może zostać uwzględniona i pozostaje rozpatrzona negatywnie.

2. Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu w dniach od 7 września 2020 r. do 2 października 2020 r., do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Kadeckiej w Rawiczu, gmina Rawicz wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły uwagi złożone następującymi pismami:

- 1) z dnia 28 września 2020 roku (data wpływu: 28.09.2020 r.) przez Mieszkanke Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie;
- 2) z dnia 31 września 2020 roku (data wpływu: 01.10.2020 r.) przez Mieszkanke Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie;
- 3) z dnia 6 października 2020 roku (data wpływu: 06.10.2020 r.) przez Mieszkańców Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona w części negatywnie, w części pozytywnie;
- 4) z dnia 15 października 2020 roku (data wpływu: 15.10.2020 r.) przez Mieszkańców Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona w części pozytywnie, w części negatywnie;
- 5) z dnia 19 października 2020 roku (data wpływu: 19.10.2020 r.) przez Mieszkańców Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona w części pozytywnie, w części negatywnie;
- 6) z dnia 18 października 2020 roku (data wpływu: 20.10.2020 r.) przez Mieszkańca Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona pozytywnie.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Gminy Rawicz, Rada Miejska Gminy Rawicz postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 2 pkt 1:

Po wnikliwym obejrzeniu papy miejscowego planu zagospodarowania terenu w rejonie ul. Kadeckiej w Rawiczu nie wyrażam zgody na przejście drogi przez moją działkę 303/7. Decyzję swą podjęłam ze względu na zbyt małą działkę która pozostanie po odliczeniu drogi.

Uwaga zostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Po analizie treści uwagi należy stwierdzić, że droga w strukturze komunikacyjnej obszaru objętego planem jest potrzebna i pozwoli na racjonalne zagospodarowanie terenu działki 303/7 jak i działek sąsiednich

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 2 pkt 2:

Po wnikliwym obejrzeniu mapy zagospodarowania terenu w rejonie ul. Kadeckiej w Rawiczu nie wyrażam zgody na przejście drogi przez moją działkę 303/5. Decyzję podjęłam ze względu na zbyt małą działkę, która pozostanie po odliczeniu drogi.

Uwaga zostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Po analizie treści uwagi należy stwierdzić, że droga w strukturze komunikacyjnej obszaru objętego planem jest potrzebna i pozwoli na racjonalne zagospodarowanie terenu działki 303/5 jak i działek sąsiednich.

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 2 pkt 3 w nieuwzględnionym zakresie:

Pierwsza najważniejsza sprawa dotyczy planowanej drogi publicznej - dojazdowej o symbolu 3KDD. Projektowana droga jest o szerokości ponad 11 m i wchodzi w całości na nasze działki budowlane tj. 305/7, 305/8 oraz drogę 305/3.

Taki projekt usytuowania drogi jest dla nas nie do zaakceptowania z uwagi na fakt, iż działki zostaną pomniejszone o około 215m² i staną się działkami pozbawionymi sensu zabudowy i mało atrakcyjnymi. Nadmienimy tutaj jeszcze jeden aspekt związany z przedmiotowymi działkami 305/7 i 305/8, które są w trakcie sprzedaży i zostały już podpisane umowy przedwstępne z klientami, którzy wpłacili nam spore zadatki. W takiej sytuacji klienci mogą żądać od nas zwrotu zadatków w podwójnej wysokości co jest nie do zaakceptowania.

W 2018 roku zostały wydane warunki zabudowy na przedmiotowe działki i wtedy nie było w ogóle mowy o takiej drodze i nasi klienci na podstawie takich warunków podpisali umowy przedwstępne. Tutaj jeszcze wspomnimy o podziale przedmiotowych działek po decyzji której dostaliśmy wezwanie do zapłaty adiacenckiej, którą notabene chcemy teraz na dniach w całości spłacić aby sprzedać poszczególne działki.

Reasumując powyższy temat chcemy przesunięcia drogi w taki sposób aby nie wpływała na powierzchnię i atrakcyjność działek lub o wykup przez gminę w całości dwóch działek po cenie sprzedaży za jaką wystawiliśmy przedmiotowy grunt.

Uwaga w powyższym zakresie zostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Lokalizacja drogi zdeterminowana jest istniejącymi już sieciami kanalizacji: deszczowej i sanitarnej. Lokalizacja sieci infrastruktury podziemnej w pasie drogowym ma również na celu sprawną jej eksploatację, przebudowę oraz likwidację ewentualnych awarii. Zaznaczyć należy, że już podczas budowy sieci kanalizacyjnych ich lokalizacja była uzgadniana z mieszkańcami/właścicielami nieruchomości, również w kontekście planowanego przebiegu drogi. W związku z tym, uwagę w tym zakresie rozstrzyga się negatywnie, niemniej jednak w celu poprawienia warunków zabudowy i możliwości lokalizacji budynków na działkach przylegających do drogi 3KDD zdecydowano o zmianie nieprzekraczalnej linii zabudowy z 5 m na 4 m.

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 2 pkt 4 w nieuwzględnionym zakresie:

(...) Chcemy również wnioskować o pozostawienie drogi 12KDW bez rozszerzenia na zatoczkę na działce nr 301/4, ze względu na bardzo małą powierzchnię wyznaczoną tam działki. (...)

Uwaga w powyższym zakresie zostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Plac manewrowy na drodze wewnętrznej oznaczonej symbolem 12KDW jest niezbędny dla prawidłowego funkcjonowania działek do niego przylegających, również w sytuacjach awaryjnych na drodze, która nie została dotychczas wydzielona geodezyjne, w związku z czym uwagę w tym zakresie pozostaje rozpatrzona negatywnie.

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 2 pkt 5 w nieuwzględnionym zakresie:

Kwestionując MPZP wnosimy uwagi w następującym zakresie:

- 1) *W zakresie przebiegu projektowanej przez Nieruchomość drogi (zgodnie z podanym oznaczeniem drogi 13KDW): usunięcie aktualnie projektowanej drogi jako zbędnej, ewentualnie zaprojektowanie przebiegu drogi w innym miejscu.*

W tym zakresie wnosimy w szczególności o zlecenie i sporządzenie opinii, celem określenia: alternatywnych sposobów przebiegu drogi oraz stopnia uniemożliwienia/ograniczenia korzystania z nieruchomości lub ich części w związku uchwaleniem MPZP w obecnym kształcie, spadku wartości wszystkich nieruchomości.

Ponadto wnosimy o ponowne przekazanie projektu MPZP do gminnej komisji urbanistyczno - architektonicznej w Rawiczu, celem uzyskania opinii w zakresie określonym w niniejszym punkcie.

Wskazujemy na możliwość przyjęcia następującego rozwiązania:

Droga wzdłuż działki 298/2 może zostać zaprojektowana na wysokości od 3KDD do wysokości 3WSz -jeśli jest taka potrzeba (jako droga bez przejazdu), co pozwoliłoby na zapewnienie dostępu do dróg bez konieczności wyłączenia zabudowy dla działki 298/2 na jej całej długości a jedynie na odcinku do wysokości 3WSz (jeśli nie ma potrzeby zapewnienia w ten sposób dojazdu do działki oznaczonej symbolem 3WSz, zasadne jest całkowite usunięcie planowanej drogi 13 KDW). Progi 10KDW oraz 11KDW stanowiłyby w tym rozwiązaniu drogi bez przejazdu (ślepa uliczka), co nie wpłynie na zapewnienie dojazdu do poszczególnych działek (projektowana droga 13KDW biegnie głównie wzdłuż działki 298/2. przy czym jej właściciele zgodnie z treścią niniejszego pisma uznają ją za zbędną: o dojeździe do pozostałych działek przesądzą drogi 10KDW oraz 11KDW, które w oczekiwanym ww. rozwiązaniu pozostają, bez konieczności wydatkowania środków finansowych z budżetu gminy Rawicz na skutek powstałych roszczeń).

Należy podkreślić, iż w przypadku uchwalenia MPZP w obecnym kształcie, po stronie właścicieli nieruchomości powstaną roszczenia - sprawy po wysłaniu wezwań do zapłaty, będą kierowane na drogę postępowania sadowego, co i tak spowoduje konieczność wydatkowania środków finansowych z budżetu gminy w niedługiej perspektywie czasowej (nie można bowiem zakładać, że wprowadzone zostaną istotne ograniczenia lub uniemożliwienie korzystania z części nieruchomości, bez konieczności zapłaty z tego tytułu odszkodowania na rzecz właścicieli w krótkiej perspektywie czasowej, bowiem nawet w przypadku bierności, właściciele skierują sprawy do sądu, co narazi gminę na dodatkowe koszty prowadzonych postępowań).

(...) 4) Dla Nieruchomości wprowadzona została jedynie funkcja mieszkaniowa, zamiast mieszkaniowo usługowej. Wnosimy o wprowadzenie na terenie położenia Nieruchomości oraz ewentualnie terenach przyległych ww. funkcji mieszkaniowo - usługowej.

W tym miejscu wskazujemy, że wbrew sformułowaniu w treści projektu uchwały w sprawie MPZP, naruszone zostały wskazania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawicz przyjętego uchwałą nr XXVI/256/16 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 11 lipca 2016 r. (zwanego dalej „Studium”). Zgodnie z treścią Studium (str. 68) założono rozwój funkcji mieszkaniowo usługowej. MPZP zakłada ograniczenie rozwoju ww. funkcji poprzez całkowite wyłączenie funkcji usługowej dla terenów oznaczonych symbolem MN.

Tym samym w projekcie MPZP przewidziano w sposób nieuprawniony bezpodstawne uprzywilejowanie części nieruchomości poprzez wprowadzenie funkcji usługowo - mieszkaniowej jedynie dla terenów o symbolach 1MN/U - 7MN/U.

Wnosimy o wprowadzenie funkcji usługowo mieszkaniowej również dla terenów o symbolach MN, w tym dla 20MN.

- 5) *W projekcie MPZP bezpodstawnie zróżnicowano parametry zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem MN oraz MN/U.*

Dla terenów MN przewiduje się:

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;*
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzona, zbiorniki wodne.*

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;*
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;*
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;*
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;*
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9,5 metra;*
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;*
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;*
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów;*
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,*
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych;**

Dla terenów MN/U przewiduje się:

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca, zabudowa usługowa – wolnostojąca lub wbudowana;*
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług;*
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji wielokubaturowych obiektów handlowych oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw.*

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;*
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;*
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;*
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;*
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;*
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;*

- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów, kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów;
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
- a) 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych.

Wnosimy o zrównanie parametrów dla terenów MN z MN/U. Nieruchomości objęte ww. symbolami nie różnią się, stąd nie istnieje uzasadnienie dla ograniczania ich funkcji.

- 6) Wskazanie granic obszarów wymagających przeprowadzenia podziałów nieruchomości. W projekcie MPZP brak takiego wskazania.

W tym miejscu wskazujemy, że w przypadku projektowania przebiegu drogi w granicach Nieruchomości (jak również innych dróg w granicach nieruchomości), zachodzą przesłanki ww. wskazania.

- 8) W przypadku podtrzymania w projekcie MPZP przebiegu drogi przez Nieruchomość zaprojektowanie i wskazanie zieleni dla wszystkich dróg wewnętrznych jak również kosztów z tym związanych.

W tym miejscu wskazujemy, iż wbrew wskazaniom zawartym w § 27 projektu uchwały w sprawie MPZP, tereny dróg wewnętrznych, w tym 13KDW, nie posiadają urządzonej zieleni.

- 9) W przypadku podtrzymania w projekcie MPZP przebiegu drogi przez Nieruchomość - zaprojektowanie i wskazanie urządzeń infrastruktury technicznej dla wszystkich dróg wewnętrznych jak również kosztów z tym związanych.

W tym miejscu wskazujemy, iż w § 27 projektu uchwały w sprawie MPZP tereny dróg wewnętrznych, w tym 13KDW, nie wskazano jaka infrastruktura ma istnieć.

- 10) W przypadku podtrzymania w projekcie MPZP przebiegu drogi przez Nieruchomość - zmianę szerokości drogi wewnętrznej przebiegającej przez Nieruchomość na minimalną szerokość dopuszczaną przepisami prawa.

W przypadku nie uwzględnienia uwagi dot. zmiany przebiegu drogi wewnętrznej przez teren Nieruchomości, zasadne jest zminimalizowanie negatywnych skutków z tym związanych, poprzez wprowadzenie minimalnej szerokości drogi (w tym przy uwzględnieniu możliwości wprowadzenia jednego kierunku ruchu).

- 11) W przypadku podtrzymania w projekcie MPZP przebiegu drogi przez Nieruchomość zmianę maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy Nieruchomości na maksymalną dopuszczaną przepisami prawa.

W przypadku nie uwzględnienia uwagi dot. zmiany przebiegu drogi wewnętrznej przez teren Nieruchomości, zasadne jest zminimalizowanie negatywnych skutków z tym związanych, poprzez wprowadzenie maksymalnej, dopuszczanej przepisami prawa, powierzchni zabudowy. (...)

Uwaga w powyższym zakresie zostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Drogi 13KDW, 10KDW, 11KDW w strukturze komunikacyjnej obszaru objętego planem są niezbędne i pozwolą na racjonalne zagospodarowanie terenu poprzez możliwość kształtowania bezpośrednich dojazdów do działek oraz wyznaczenia infrastruktury technicznej. Analizy możliwych rozwiązań w zakresie obsługi komunikacyjnej działki były analizowane na etapie projektowym i przyjęte rozwiązanie zostało uznane za najlepsze, tj. zapewniające dostęp do docelowo wydzielonych działek niezależnie od tego czy będą one wydzielane tylko z działki 298/2, czy z tej działki w połączeniu z działką 297/2. Warto wskazać, że to drugie rozwiązanie zapewni najlepsze parametry i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek. Przyjęcie planu w obecnym zakresie wpłynie na zwiększenie wartości nieruchomości (298/7), która obecnie jest działką rolną. Korzystanie z działki w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem w przypadku uchwalenia projektu planu miejscowego w obecnym kształcie, nie będzie powodować ograniczenia lub

uniemożliwienia korzystania z nieruchomości. Obecnie działka od strony ulicy Podgórnej, zgodnie z mapą ewidencji gruntów i budynków, sklasyfikowana jest jako grunty zabudowane i zurbanizowane (tereny mieszkaniowe – B), natomiast pozostała część działki jako grunty rolne (sady, grunty orne - S-RIIIb). Użytkowanie gruntu w dotychczasowy sposób będzie możliwe nawet po uchwaleniu planu miejscowego, dopiero w przypadku chęci uzyskania pozwolenia na budowę (np. rezygnacji z działalności rolniczej) konieczne będzie uwzględnienie ustaleń planu miejscowego. Niemniej jednak, dotychczasowe użytkowanie tych gruntów może pozostać bez zmian, a to nie powoduje powstawania skutków odszkodowawczych. Należy również wspomnieć, że obecne działka nie ma przeznaczenia ustalonego na podstawie obowiązującego planu miejscowego. Podkreślam, że projekt planu nie przewiduje ograniczeń skutkujących niemożnością dalszego użytkowania rolniczego. Projektowane drogi są drogami wewnętrznymi, a co za tym idzie nie będą przejmowane przez gminę i nie zachodzą okoliczności skutkujące koniecznością wypłaty obciążających budżet gminy odszkodowań. W sporządzonej do projektu planu miejscowego prognozie skutków finansowych, wskazano na ustalenia planu skutkujące obciążeniem budżetu gminy, a wykup gruntów pod drogami wewnętrznymi (KDW) do nich nie należy, gdyż nie będzie miał miejsca. Ponadto, przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jak i istniejącą oraz planowaną strukturą funkcjonalno-przestrzenną, gdzie zabudowę usługową wprowadza się w tzw. punktach węzłowych, dodatkowo wprowadzenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w świetle art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, możliwe jest sytuowanie lokali użytkowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego. Stąd też wynikają przyjęte parametry i wskaźniki urbanistyczne. Szerokość projektowanej drogi, dotychczas niewydzielonej geodezyjnie, wynika również z minimalnych parametrów jezdni i chodników, które określają przepisy odrębne. Zieleń w terenie wszystkich dróg wyznaczonych na rysunku planu możliwa jest do realizacji w związku z ustaleniami uchwały. Ustalenia uchwały również określają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W planie miejscowym nie ma przesłanek do wprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości jako elementu obligatoryjnego na tym obszarze; dotychczas też nie zostały złożone wnioski właścicieli lub użytkowników wieczystych o realizację takiego procesu. Scalenie i podział nieruchomości może być zrealizowany np. w trybie art. 102 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w związku z wolą większości właścicieli lub użytkowników wieczystych. W związku z powyższym, uwagę rozstrzyga się w powyższym zakresie negatywnie.

3. Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu w dniach od 27 stycznia 2021 r. do 18 lutego 2021 r., do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Kadeckiej w Rawiczu, gmina Rawicz wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły uwagi złożone następującymi pismami:

- 1) z dnia 28 lutego 2021 roku (data wpływu: 28.02.2021 r.) przez Mieszkańca Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie;
- 2) z dnia 3 marca 2021 roku (data wpływu: 03.03.2021 r.) przez Mieszkańca Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie;
- 3) z dnia 4 marca 2021 roku (data wpływu: 05.03.2021 r.) przez Mieszkańców Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Gminy Rawicz, Rada Miejska Gminy Rawicz postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 3 pkt 1:

W nawiązaniu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Kadeckiej w Rawiczu, działając jako właściciel nieruchomości położonej w Rawiczu oznaczonej jako działka ewidencyjna numer 66/58 i korzystając z prawa do złożenia uwag do przedmiotowego miejscowego planu składam następującą uwagę.

W aktualnym projekcie miejscowego planu zawarto szpaler drzew, który przebiega na południowej granicy mojej nieruchomości oraz nieruchomości sąsiedniej oznaczonej numerem 66/31 i innych. Cały szpaler drzew, do którego nawiązuję przebiega w linii wschód-zachód od granic działek nr 66/44 i 66/28 (w okolicy ul. Kalickiego), aż do granic działek 66/34 i 66/61 (w okolicy ul. Podgórnej).

Mając na uwadze, że okoliczne działki nie są szczególnie duże to szpaler drzew może dość znacznie ograniczyć możliwości ich zagospodarowania np. poprzez utrudnienie umiejscowienia budynków gospodarczych, a ponadto drzewa w przypadku części nieruchomości będą przebiegać od strony południowej, co może skutkować zacienieniem dużego obszaru nieruchomości. Jeśli chodzi o względy ekologiczne to i tak obecnie większość właścicieli tego rodzaju nieruchomości obsadza swoje nieruchomości małymi drzewami - tujami itp., a zatem ilość wszelkiego rodzaju roślinności na tym terenie i tak będzie bardzo duża. Umieszczenie szpaleru drzew może również utrudnić obsadzenie nieruchomości roślinnością innego rodzaju. Istotne jest także, że umiejscowienie szpaleru drzew we wskazany sposób jest nieintuicyjne i może wprowadzać w błąd co do orientacji na tym terenie. Bez wyraźnego powodu szpaler drzew ma bowiem przebiegać przez szereg prywatnych nieruchomości prostopadle do głównej drogi gminnej, która będzie na tym terenie i nie będzie on stanowił jakiegokolwiek logicznego i intuicyjnego punktu odniesienia dla osób np. przejeżdżających przez omawiany teren, czy służb.

W przyszłości drzewa te mogą powodować immisje i niepotrzebne konflikty, a nawet roszczenia wobec gminy. Ponadto umiejscowienie drzew uniemożliwi ich dogodne doglądanie, pielęgnowanie przez brak dostępu do nich (dostęp przed podwórza ciężkim sprzętem o ile w ogóle będzie możliwy, będzie się wiązał ze zniszczeniem podwórzy). Przez te okoliczności trudno będzie też „upilnować” drzew, aby nie rozrosły się zanadto, co może spowodować nawet zagrożenie bezpieczeństwa.

Powyższe wskazuje, że szpaler drzew może bardzo mocno zakłócić korzystanie z nieruchomości a nawet powodować potencjalne roszczenia związane z immisjami, a także utrudni pielęgnowanie takich drzew, gdyż nie będzie do nich dostępu. Mogą one także stanowić zagrożenie. Umieszczenie jest też nieintuicyjne i może powodować trudności dla osób poruszających się po terenie, w orientacji dla służb itp.

Wobec powyższego wnoszę o wykreślenie z planu szpaleru drzew, o którym mowa powyżej.

Jeżeli natomiast istnieje wymóg, na podstawie którego dana ilość drzew musi być uwzględniona na miejscowym planie, to sugeruję, aby szpaler drzew był umiejscowiony na linii północ-południe (od ulicy Podgórznej do ulicy Kadeckiej)- wzdłuż dróg oznaczonych jako działki 66/66, 66/24, 66/47, 313/16, 313/2, a nie na linii wschód-zachód. Wtedy umiejscowienie drzew będzie przebiegało wzdłuż przyszłej drogi gminnej, co nie tylko będzie korzystne ze względów ekologicznych (przez fakt, że będzie można tam umieścić jeszcze więcej drzew), ale także pielęgnacja drzew nie będzie generowała jakichkolwiek problemów, gdyż dostęp do nich będzie następował bezpośrednio z drogi. Dodatkowo drzewa będą przebiegały wzdłuż przyszłej drogi gminnej, co jest intuicyjne i korzystne pod względem wizualnym, podkreślając rangę drogi. To jest najlepsze i kompromisowe rozwiązanie.

Jeżeli natomiast z jakiegoś powodu drzewa muszą przebiegać na linii wschód-zachód, to niech chociaż przebiegają wzdłuż dróg, co umożliwi ich ewentualną pielęgnację.

Uwaga zostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscu, o którym mowa w treści uwagi wskazuje szpaler drzew, definiując go jednocześnie w treści uchwały w § 4 pkt 9 jako „pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach, w miejscach dojazdu do terenu lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych bądź uchwały”, ponadto w § 5 pkt 6 wprowadzono zapis „w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje szpaler drzew”. Projekt planu miejscowego nie ogranicza programu funkcjonalnego wprowadzenia szpaleru drzew na terenach prywatnych, nie określa liczby drzew, jak również ich wielkości czy standardów jakościowych, w związku z czym ewentualne uciążliwości związane np. z zacienieniem powinny być zminimalizowane na etapie projektowo-realizacyjnym. Na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę niezbędna będzie zgodność projektu budowlanego z planem miejscowych, poprzez właściwe zaprojektowanie zieleni wskazanej na rysunku planu miejscowego. Planowany szpaler drzew pełni funkcje użytkowo-retencyjne w strukturze funkcjonalno-przestrzennej i proponowany jest jako łącznik ekologiczny między istniejącą zielenią na zachodzie a rowem melioracyjnym na wschodzie, któremu również towarzyszy zielen. Projekt uchwały nie ogranicza możliwości wprowadzenia szpalerów drzew na innych terenach, w tym również wzdłuż dróg publicznych. W związku z czym, uwagę rozstrzyga się negatywnie.

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 3 pkt 2:

Zwracam się z prośbą o zmianę treści §24 ust.3 pkt 2 PROJEKTU Uchwały Rady Miejskiej Gminy Rawicz poprzez dodanie zapisu „, zmianę przebiegu lub skanalizowanie odcinków istniejących rowów,”

Wówczas treść ww. pkt 2 by brzmiała:

„dopuszcza się zmianę przebiegu lub skanalizowanie odcinków istniejących rowów, realizacji kładek, przepustów i pomostów oraz urządzeń wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.”

Wówczas taki zapis będzie zgodny z §13 ust.13 Rozdziału 1 Projektu Uchwały Rady Miejskiej Gminy Rawicz.

Sądzę, że wprowadzenie takiego zapisu pozwoli w przyszłości na jak najbardziej prawidłowe zagospodarowanie terenu.

W załączeniu przesyłam:

- 1. mapę sytuacyjną z lokalizacją budynków w rejonie cieków wodnych 1WSc, 2WSc i 3WSc.*

Generalnie na wszystkich działkach jest możliwość pobudowania budynków mieszkalnych.

Niestety na działce nr 66/50 (kolor zielony) budynek będzie musiał być oddalony od drogi co spowoduje konieczność zwiększonego utwardzenia dojazdu i dojścia do budynku, a zostanie mało terenu zielonego.

- 2. Kolorem błękitnym na załączonej mapie zazaczyłam niezgodność Projektu Miejscowego Planu ze stanem faktycznym, ponieważ odcinek cieków wodnych 3WSc jest już zabudowany kanalizacją deszczową dn300 na działce nr 66/9 i 812/7.*

Uwaga zostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Wprowadzenie proponowanego zapisu w ramach § 24 nie umożliwi zmiany przebiegu rowu melioracyjnego wyznaczonego w liniach rozgraniczających, co jest intencją składającego uwagę. W proponowanym zapisie również skanalizowanie rowu będzie musiało być zrealizowane w granicach linii rozgraniczających. Istniejący ciek wodny oznaczony na rysunku planu symbolami 1WSc, 2WSc, 3WSc jest istotny z punktu widzenia systemu retencyjnego na obszarze objętym planem, a z drugiej strony wprowadzenie cieków nie ogranicza znacząco możliwości realizacji zabudowy na przedmiotowej działce. W związku z powyższym niezbędne jest zachowanie terenu, który w odpowiedni sposób zgromadzi nadmiar wody opadowej, np. w sytuacjach nawałnic, dlatego też uwagę rozstrzyga się negatywnie

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 3 pkt 3:

Działając na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 poz. 293, z późn. zm.) w związku z obwieszczeniem Burmistrza Gminy Rawicz z dnia 15.01.2021 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektów planów "Rawicz Północ - Sierakowo" i terenu w rejonie ulicy Radeckiej, kwestionujemy ustalenia przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Radeckiej w Rawiczu, gmina Rawicz oraz w prognozie oddziaływania na środowisko (dalej MPZP), podtrzymując uwagi zgłoszone w treści naszego pisma z dnia 19.10.2020 r. wraz z uwagami poniżej, w tym po zapoznaniu się z treścią rozstrzygnięcia Burmistrza Gminy Rawicz z dnia 9.11.2020 r. w zakresie punktu 5 oraz obwieszczenia i udostępnionymi materiałami.

Kwestionując MPZP wnosimy uwagi w następującym zakresie:

- 1) w zakresie przebiegu projektowanej przez Nieruchomość drogi (zgodnie z podanym oznaczeniem drogi 13KDW): usunięcie aktualnie projektowanej drogi jako zbędnej, ewentualnie zaprojektowanie przebiegu drogi w sposób alternatywny tj. na istniejącym odcinku od 3KDD do 1WSz (w proponowanym wariantcie przebiegu drogi zachowany zostaje bezpośredni dojazd do wszystkich działek z pozostałych dróg, w tym do terenu 1WSz tj. żadna z działek nie jest pozbawiona bezpośredniego dojazdu).*

Zgodnie z treścią rozstrzygnięcia Burmistrza Gminy Rawicz z dnia 9.11.2020 r. w zakresie punktu 5 (zwane dale „rozstrzygnięciem”), wskazano w punkcie 1), iż drogi 13KDW, 10KDW, 11KDW są niezbędne i pozwolą na bezpośredni dojazd do działek oraz wyznaczenia infrastruktury technicznej.

Treść rozstrzygnięcia jest błędna jak również nie zapadła w sposób zgodny z przepisami prawa.

Wskazujemy poniżej na dalsze okoliczności, poza wymienionymi w treści uprzednio zgłoszonej uwagi.

Zgłaszający uwagi przedstawiają rysunek graficzny wraz z zaznaczeniem alternatywnego przebiegu drogi, który zapewnia bezpośredni dojazd do wszystkich działek oraz wyznaczenie infrastruktury technicznej, co jest zgodne z treścią rozstrzygnięcia.

Należy podkreślić, iż organ w rozstrzygnięciu nie wziął pod uwagę możliwości poprowadzenia drogi w sposób alternatywny, nie przeprowadził jakiegokolwiek analizy w tym zakresie.

W piśmie skierowanym do zgłaszających uwagi z dnia 29.12.2020 r. w trybie dostępu do informacji publicznej (w odpowiedzi na nasze pismo e-mail z dnia 21.12.2020 r.) Burmistrz wskazał, iż w dniu 9.11.2020 r. w porozumieniu z projektantami, Panią Naczelnik Wydziału SPIR i pracownikiem merytorycznym rozpatrzone zostały uwagi, w tym uwaga wskazana w punkcie 5.1 rozstrzygnięcia - negatywnie. Zainteresowanym nie została udostępniona żadna informacja o opiniach, analizach poprzedzających rozstrzygnięcie. Rozpatrzenie uwag nie może ograniczać się do stwierdzenia, że została w określony sposób rozstrzygnięta. Wymaga bowiem analiz i opinii, zwłaszcza w zakresie zgłoszonej uwagi tj. możliwości zaprojektowania drogi w sposób wskazany przez zgłaszających uwagi.

Mając na względzie powyższe podtrzymujemy treść uwagi wraz z rozszerzeniem wynikającym z niniejszego pisma oraz ponownie wnosimy o zlecenie i sporządzenie opinii, celem określenia: możliwości likwidacji drogi, ewentualnie alternatywnego sposobu przebiegu drogi, oraz stopnia uniemożliwienia/ograniczenia korzystania z nieruchomości lub ich częścią związku uchwaleniem MPZP w obecnym kształcie, spadku wartości Nieruchomości.

Podtrzymujemy wniosek o ponowne przekazanie projektu MPZP do gminnej komisji urbanistyczno - architektonicznej w Rawiczu (lub innych właściwych komisji), celem uzyskania opinii w zakresie określonym w niniejszym punkcie.

Ponownie wskazujemy na możliwość przyjęcia następującego rozwiązania:

Droga wzdłuż działki 298/2 może zostać zaprojektowana na wysokości od 3KDD do wysokości 3WSz - jeśli jest taka potrzeba (jako droga bez przejazdu), co pozwoliłoby na zapewnienie dostępu do dróg bez konieczności wyłączenia zabudowy dla działki 298/2 na jej całej długości a jedynie na odcinku do wysokości 3WSz (jeśli nie ma potrzeby zapewnienia w ten sposób dojazdu do działki oznaczonej symbolem 3WSz, zasadne jest całkowite usunięcie planowanej drogi 13 KDW). Drogi 10KDW oraz 11 KDW stanowiłyby w tym rozwiązaniu drogi istniejące bez przejazdu (ślepa uliczka), co nie wpłynie na zapewnienie dojazdu do poszczególnych działek /projektowana droga 13KDW biegnie głównie wzdłuż działki 298/2. przy czym jej właściciele zgodnie z treścią niniejszego pisma uznała ją za zbędną; o dojeździe do pozostałych działek przesądzą drogi 10KDW oraz 11 KDW. które w oczekiwanym ww. rozwiązaniu pozostają. bp konieczności wydatkowania środków finansowych z

budżetu gminy Rawicz na skutek powstałych roszczeń).

- 2) *W uzupełnieniu uwagi z punktu 1) wskazujemy, iż organ w sposób niezobiektywizowany dokonuje wytyczenia przebiegu drogi kosztem będącej naszą własnością Nieruchomości.*

Należy wskazać, iż w pierwotnej wersji starego projektu MPZP droga wytyczona była w zupełnie inny sposób, przez działki sąsiednie, obecnie jak i uprzednio niezagospodarowane, w przeciwieństwie do będącej naszą własnością nieruchomości - działki nr 298/2.

W zakresie uwagi wnosimy o udostępnienie oraz udzielenie informacji w jaki sposób zmieniany był przebieg drogi o oznaczeniu w obecnym planie 13KDW na przestrzeni ubiegłych lat i przygotowywanych rozwiązań. Ponadto wnosimy o wskazanie powodów zmian projektowanego przebiegu ww. drogi. Według posiadanej wiedzy jedynie brak zgody właściciela nieruchomości w poprzednim kształcie projektu planu, doprowadził do zmiany tego przebiegu przez działkę 298/2, przy czym nie uwzględnia się naszych uwag i sprzeciwu.

- 3) *W dalszym uzupełnieniu uwagi z punktu 1) wskazujemy, iż organ przedkłada niczym nieuzasadniony (w tym nie poparty rzetelnymi analizami w kontekście zaproponowanego alternatywnego przebiegu drogi) prymat interesu organu (lub interesu ogólnego) nad wartością wskazaną w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie prawem własności, co stanowi naruszenie*

art. 6 ust. 1 ww. ustawy jak również oraz art. 140 Kodeksu cywilnego i art. 31 ust. 3 (Ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw) oraz art. 64 ust. 3 (Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności) Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Wobec zgłoszonej przez nas propozycji innego wariantu przebiegu drogi, należy uznać, że przyjęte w MPZP rozwiązanie nie jest niezbędne dla zapewnienia funkcjonowania układu komunikacyjnego.

Powołujemy się w ww. zakresie na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 lutego 2018 r. (sygn. II OSK 1090/16), w uzasadnieniu którego Sąd m.in. wskazał: „Zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 6 ust. 1 w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 140 KC i art. 31 ust.

3 oraz art. 64 ust. 3 Konstytucji jest uzasadniony, albowiem Sąd I instancji nie ustalił stanu faktycznego tej sprawy i nie uzasadnił z jakich względów naruszenie prawa własności nieruchomości skarżącej poprzez przeznaczenie części tej nieruchomości pod drogę publiczną klasy dojazdowej (05KDD/12) jest uzasadnione. Sąd w sposób ogólnikowy stwierdził jedynie, że kwestionowana przez skarżącą droga została zaplanowana jako droga zapewniająca dojazd do działek na terenie osiedla W., Ani organ, ani Sąd nie odniósł się do wskazywanego przez skarżącą innego wariantu przebiegu tej drogi w kontekście twierdzeń skarżącej, że przyjęte rozwiązanie planistyczne nie było środkiem absolutnie niezbędnym do realizacji celu publicznego w postaci ustalenia układu komunikacyjnego służącego zapewnieniu sprawniejszego dojazdu do poszczególnych działek na terenie osiedla”.

4) *W ocenie wnoszących uwagi nawet całkowita likwidacja projektowanej drogi 13KDW, również zapewni bezpośredni dojazd do wszystkich działek bowiem: a) IWSz stanowi zbiornik wodny (pozostałe 2 zbiorniki wodne będące w projekcie uprzednio wyłożonym nie wiadomo dlaczego zostały zlikwidowane - wnosimy w tym zakresie o wyjaśnienia),*

b) 2KX stanowi ciąg pieszy.

Tym samym skoro nie ma potrzeby zapewnienia bezpośredniego dojazdu do IWSz z drogi 12KDW, zakończonej ciągiem pieszym 2KX, nie ma też potrzeby zapewnienia takiego dojazdu poprzez drogę 13KDW. Natomiast nawet w przypadku nie uwzględnienia uwagi o całkowitej likwidacji drogi 13KDW, zaproponowany jej alternatywny przebieg zapewni bezpośredni dojazd do IWSz (jeśli jest on w ogóle konieczny czego w żaden sposób nie uzasadniono w udostępnionych materiałach).

5) *Przychylenie się do ww. uwag i likwidacja drogi 13KDW bądź co najmniej zapewnienie wskazanego alternatywnego przebiegu drogi (opisanego w punkcie 1 wraz z załącznikiem graficznym) zgodne będzie z Prognozą Oddziaływania na Środowisko (5.9 Analiza stanu środowiska), gdzie wskazano, że utwardzone powierzchnie spowodowały ograniczenie powierzchni terenu czynnego biologicznie i ograniczenie naturalnej retencji wód opadowych, co przy jednoczesnym wskazaniu na deficyty opadów i susze (5.6 Warunki wodne), nie powinno budzić jakichkolwiek wątpliwości co do zasadności zaproponowanego przez nas rozwiązania.*

Analiza i wnioski zawarte w Prognozie Oddziaływania na Środowisko dają podstawę do działań zmniejszających ilość dróg wewnętrznych, kierowania się w tym zakresie minimalizmem, tak by zachować jak największą powierzchnię terenu czynnego biologicznie i naturalnej retencji wód opadowych.

Wskazujemy również, iż istniejący i planowany przez nas sposób użytkowania Nieruchomości to uprawa ekologiczna, strefy zieleni – tym samym pozostawiając drogę 13KDW, pozbawia się terenu funkcji, której istnienie jest wskazane z uwagi na treść Prognozy Oddziaływania na Środowisko.

Wnosimy tym samym o uwzględnienia uwagi o jakiej mowa w niniejszym punkcie jak również w punkcie 6.

6) *Wnosimy o przywrócenie pozostałych zbiorników wodnych (będących w uprzednim projekcie uchwały - załącznik graficzny stan na sierpień 2020 r.), co zgodne jest z Prognozą Oddziaływania na Środowisko (5.6*

Warunki wodne), w której wskazano na występowanie obszaru o najmniejszych zasobach wody w Europie, z deficytem opadów i suszami.

W przypadku nie uwzględniania uwagi o przywróceniu zbiorników jak wyżej, wnosimy o likwidację zbiornika o oznaczeniu IWSz. Skoro bowiem organ nie dostrzega potrzeby istnienia innych zbiorników, w jaki sposób uzasadnia istnienie zbiornika IWSz, położonego w znacznej odległości od terenów zieleni o oznaczeniu (ZP). Z punktu widzenia sąsiedztwa terenów zielonych, istnienie zbiorników 2 i 3 WŚz z poprzedniej wersji projektu jest bardziej uzasadnione, tym bardziej, iż ich likwidacja następuje kosztem powiększenia o tereny MN/U (przyczyniającego się w większym stopniu, również w stosunku do terenów MN, do zmniejszenia terenu czynnego biologicznie i naturalnej retencji wód opadowych).

- 7) Wnosimy o wykonanie analiz w jakim stopniu ograniczenie lub uniemożliwienie właścicielom korzystania z nieruchomości w związku z uchwaleniem MPZP w obecnym kształcie tj. z przewidzianymi drogami w granicach nieruchomości dotychczasowych właścicieli, wpłynie na obciążenie budżetu gminy, zakładając że istnieje tryb dochodzenia roszczeń, w związku faktem, że na skutek uchwalonych zmian korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone.

Podstawa prawna roszczeń stanowi art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (roszczenia stają się wymagalne z datą wejścia w życie uchwalonego planu):

„Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 37 ust. 1, żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części”.

W treści uzasadnienia do uchwały w sprawie MPZP w zakresie wpływu na finanse publiczne, budżet gminy, wskazano jedynie koszty związane z realizacją nowych dróg. Nie przewidziano wydatków związanych z odszkodowaniami na rzecz właścicieli nieruchomości przez które drogi przebiegają, co jest niezgodne z przepisami prawa. W szczególności nie wykonano analizy w jakim zakresie wydatki i jakie, uwzględniając również wyżej wskazane odszkodowania, zostaną ostatecznie zestawione z konkretnymi wpływami.

Wymagana jest pogłębiona analiza ww. zakresie.

Z treści udostępnionych dokumentów nie wynika, by analizy takie zostały przeprowadzone, pomimo uwzględnienia uwagi w rozstrzygnięciu (punkt 5.2).

- 8) Wyjaśnienia wymaga również sposób podejścia organu i zwiększenie powierzchni MN/U w stosunku do poprzedniej wersji (patrz załącznik graficzny sierpień 2020 r.), co jest działaniem nieracjonalnym z punktu widzenia uwag zawartych w Prognozie Oddziaływania na Środowisko (w szczególności deficyt wody, zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, ograniczenie naturalnej retencji wód opadowych). Wnosimy o wyjaśnienie jaki jest powód opisanej zmiany, jej uzasadnienie i czy wiąże się z koniecznością jedynie zapewnienia większych przychodów dla gminy bez względu na oddziaływanie na środowisko, co może wynikać z tej zmiany (dla zapewnienia finansowania roszczeń właścicieli przez których nieruchomości projektuje się drogi i po zgłoszeniu

uprzedniej uwagi w zakresie źródeł finansowania, w kolejnym projekcie zwiększa się powierzchnie MN/U).

Wnosimy o zmniejszenie powierzchni MN/U poprzez zwiększenie powierzchni MN i jej przywrócenie do wielkości z poprzedniej wersji projektu (załącznik graficzny sierpień 2020 r.).

W przypadku nie uwzględnienia uwagi jak wyżej wnosimy o wprowadzenie funkcji MN/U również dla terenu 20MN.

Dla Nieruchomości wprowadzona bowiem została jedynie funkcja mieszkaniowa i w projekcie MPZP bezpodstawnie zróżnicowano funkcje zabudowy poszczególnych działek oznaczonych symbolem MN oraz MN/U.

Nie zostało wskazane żadne uzasadnienie, dlaczego różnicuje się funkcje MN oraz MN/U i czy organ w sposób subiektywny i nieuprawniony różnicuje je tj. w szczególności wprowadzając MN/U wyłącznie dla niektórych terenów np. przeznaczonych do sprzedaży terenów gminy (w uzasadnieniu uchwały wskazuje się na przychody gminy ze sprzedaży nieruchomości).

- 9) *W przypadku podtrzymania w projekcie MPZP przebiegu drogi przez Nieruchomość - zaprojektowanie i wskazanie zieleni dla wszystkich dróg wewnętrznych jak również kosztów z tym związanych.*

W przypadku podtrzymania w projekcie MPZP przebiegu drogi przez Nieruchomość - zaprojektowanie i wskazanie urządzeń infrastruktury technicznej dla wszystkich dróg wewnętrznych jak również kosztów z tym związanych.

Z treści udostępnionych dokumentów nie wynika, by uwzględniono ww. uwagi, pomimo uwzględnienia uwagi w rozstrzygnięciu (punkt 5 i 6).

- 10) *W przypadku podtrzymania w projekcie MPZP przebiegu drogi przez Nieruchomość - zmianę szerokości drogi wewnętrznej przebiegającej przez Nieruchomość na minimalną szerokość dopuszczaną przepisami prawa.*

W przypadku nie uwzględnienia uwagi dot. zmiany przebiegu drogi wewnętrznej przez teren Nieruchomości, zasadne jest zminimalizowanie negatywnych skutków z tym związanych, poprzez wprowadzenie minimalnej szerokości drogi (w tym przy uwzględnieniu możliwości wprowadzenia jednego kierunku ruchu).

Z treści udostępnionych dokumentów nie wynika, by rozpatrzono ww. uwagę.

Mając na względzie powyższe wskazujemy:

Planowanie dróg w ostateczności winno odbywać się kosztem prawa własności i wielkości istniejących działek. MPZP zakłada zmniejszenie powierzchni Nieruchomości możliwej do wykorzystania przez właścicieli. Projektowany przebieg drogi przez Nieruchomość spowoduje negatywne konsekwencje w postaci uniemożliwienia wykorzystania części Nieruchomości oraz zmniejszenia wartości Nieruchomości, jak również zwiększa negatywne aspekty o jakich mowa w Prognozie Oddziaływania na Środowisko (deficyt wody, zmniejszenie nawierzchni biologicznie czynnej, ograniczenie naturalnej retencji wód opadowych).

konsekwencją zaplanowanej drogi jest powstanie do wykorzystania bardzo wąskiej części działki Należy przy tym jednoznacznie wskazać, iż alternatywa dla projektowanego przebiegu winno być znalezienie rozwiązania minimalizującego skutki. opisane w zgłoszonych uwagach. Jednocześnie nawierzchnia wyłączona z zabudowy działki kosztem jednej nieruchomości jest niewspółmierna do innych nieruchomości. W przypadku zaprojektowania innego przebiegi i procent ten może być dużo mniejszy – konieczne jest w tym zakresie przeprowadzenie szczegółowej analizy – wnioskujemy o ponowne przekazanie projektu MPZP do gminnej komisji urbanistyczno - architektonicznej oraz innych właściwych komisji (w tym finansów) w Rawiczu, celem opiniowania w zakresie wynikającym z treści niniejszego pisma.

Uwaga o jakiej mowa w pkt 1 niniejszego pisma jak również zaproponowane rozwiązanie pozwoli uniknąć negatywnych dla właścicieli Nieruchomości konsekwencji. Tym bardziej, iż zgodnie z zapisem Prognozy (str. 28) „Wprowadzono układ wewnętrznej sieci komunikacyjnej, który docelowo stanowić ma trzon wewnętrznych powiązań komunikacyjnych w ramach projektowanego osiedla”. Nie wskazuje się co należy rozumieć pod pojęciem osiedla. Jednocześnie powiązania komunikacyjne nadal będą zapewnione również po uwzględnieniu uwag. Zarzucamy również w przyjętych rozwiązaniach niespójność bowiem z jednej strony wprowadza się zbędne drogi wewnętrzne (nie poprawiające w żaden sposób układu komunikacyjnego) a z drugiej strony wskazuje się w Prognozie (str. 29) na redukcję podróży samochodowych: „Lokalizacja tego typu form zabudowy umożliwi potencjalnym mieszkańcom wykonywanie podróży pieszych, tym samym podróże samochodowe charakterystyczne dla mobilności mieszkańców przedmieść” oraz opisane wyżej zagadnienia deficytu wody, retencji, suszy. Uwzględnienie uwagi zapewni zmniejszenie ruchu poprzez skrócenie możliwego dojazdu do Nieruchomości oraz zmniejszy negatywne skutki opisane w Prognozie Oddziaływania na Środowisko.

Podtrzymujemy uwagę, że zgodnie ze stanem sprawy przedstawionym na spotkaniach w sprawie MPZP uzyskaliśmy informacje, że nie zostały w budżecie zabezpieczone środki finansowe na

zrekompensowanie negatywnych skutków uchwalenia w tym kształcie MPZP. Sytuacja ta powodować będzie w przypadku uchwalenia w tym kształcie MPZP, wszczęcie przez właścicieli postępowań sądowych, co będzie powodowało po stronie gminy straty, nie uwzględnione w budżecie.

Należy podkreślić, że lakoniczne stwierdzenia zawarte w rozstrzygnięciu jak również brak wskazanych w niniejszym piśmie analiz, ocen, uniemożliwia uzyskanie przez nas rzetelnych i racjonalnych informacji pozwalających na ocenę projektowanych rozwiązań jak również uniemożliwia prawidłowe podjęcie uchwały w sprawie MPZP (brak przedstawienia radnym gminy Rawicz wystarczających informacji, wiadomości, niezbędnych dla prawidłowego podjęcia uchwały). W tym zakresie również należy wskazać na niezgodność z obowiązującymi przepisami prawa.

Uwaga zostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W odniesieniu do zagadnień poruszonych w treści uwagi wskazuję, że:

- Załączony do treści uwagi rysunek nie uwzględnia możliwości dojazdu do położonych w oddaleniu od drogi części działki i tym samym ich zagospodarowanie zgodne z planowanym przeznaczeniem, w związku z czym treść rozstrzygnięcia nie może zostać uznana za błędną i niezgodną z przepisami prawa. Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz rozpatruje uwagi, o których mowa w pkt 11, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania, co również zostało uwzględnione w niniejszej procedurze planistycznej.
- Analizy możliwych rozwiązań w zakresie obsługi komunikacyjnej działki były analizowane na etapie projektowym i przyjęte rozwiązanie zostało uznane za najlepsze, tj. zapewniające dostęp do docelowo wydzielonych działek niezależnie od tego czy będą one wydzielane tylko z działki 298/2, czy z tej działki w połączeniu z działką 297/2. Warto wskazać, że to drugie rozwiązanie zapewni najlepsze parametry i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek.
- Procedura planistyczna i wydanie rozstrzygnięcia nie wymagają zlecenia sporządzenia opinii w tym zakresie. Zespół projektowy opracowujący plan miejscowy ma w swych kompetencjach przeprowadzenia analiz możliwych rozwiązań i zarekomendowanie ich zdaniem najlepszego. Przyjęcie planu w obecnym zakresie wpłynie na zwiększenie wartości nieruchomości (298/7), która obecnie jest działką rolną. Korzystanie z działki w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem w przypadku uchwalenia projektu planu miejscowego w obecnym kształcie, nie będzie powodować ograniczenia lub uniemożliwienia korzystania z nieruchomości. Obecnie działka od strony ulicy Podgórznej, zgodnie z mapą ewidencji gruntów i budynków, sklasyfikowana jest jako grunty zabudowane i zurbanizowane (tereny mieszkaniowe – B), natomiast pozostała część działki jako grunty rolne (sady, grunty orne - S-RIIIb). Użytkowanie gruntu w dotychczasowy sposób będzie możliwe nawet po uchwaleniu planu miejscowego, dopiero w przypadku chęci uzyskania pozwolenia na budowę (np. rezygnacji z działalności rolniczej) konieczne będzie uwzględnienie ustaleń planu miejscowego. Niemniej jednak, dotychczasowe użytkowanie tych gruntów może pozostać bez zmian, a to nie powoduje powstawania skutków odszkodowawczych. Należy również wspomnieć, że obecna działka nie ma przeznaczenia ustalonego na podstawie obowiązującego planu miejscowego. Podkreślam, że projekt planu nie przewiduje ograniczeń skutkujących niemożnością dalszego użytkowania rolniczego. Projektowane drogi są drogami wewnętrznymi, a co za tym idzie nie będą przejmowane przez gminę i nie zachodzą okoliczności skutkujące koniecznością wypłaty obciążających budżet gminy odszkodowań. W sporządzonej do projektu planu miejscowego prognozie skutków finansowych, wskazano na ustalenia planu skutkujące obciążeniem budżetu gminy, a wykup gruntów pod drogami wewnętrznymi (KDW) do nich nie należy, gdyż nie będzie miał miejsca.
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który uwzględniał aktualny przebieg drogi wewnętrznej, uzyskał jednomyślnie pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, w związku z czym nie ma podstaw ku temu, aby ponownie przedkładać projekt planu miejscowego instytucjom opiniującym, co skutkowałoby niepotrzebnym wydłużeniem procedury planistycznej.

- Projektowany teren 13KDW jest drogą wewnętrzną i pozostaje ona we władaniu właścicieli nieruchomości, na której została wyznaczona. Nie jest prawdą, że droga 13KDW wcześniej miała odmienny przebieg względem projektu wyłożonego do publicznego względu. Droga ta od początku procesu projektowego przebiegała w identyczny sposób. Co więcej, droga 13KDW w sąsiedztwie ul. Podgórznej nie przebiega przez działkę 298/2 w granicach jej obecnego zainwestowania (użytek gruntowy „B”) i na tym fragmencie umiejscowiona jest na niezainwestowanej części działki sąsiedniej, natomiast za obszarem zainwestowanym przebiega ona (sprawiedliwie) na szerokości 4 m licząc po obu stronach od granicy między tymi działkami.
- Bezzasadne jest użyte w uwadze stwierdzenie, że w odniesieniu do terenu 13KDW przewiduje się ograniczenia własności użytkowania nieruchomości. Droga jako wewnętrzna pozostanie własnością właścicieli działki. Zadania własne gminy, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym pozwalają gminie na kształtowanie ładu przestrzennego, w szczególności poprzez uchwalanie planów miejscowych (art. 18 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy), co umożliwi określenie przeznaczenia terenów stanowiących także własność prywatną. Nie należy rozumieć tego jako ograniczenie prawa własności, natomiast jako możliwość wykonywania prawa własności w granicach obowiązującego prawa lokalnego, co zgodne jest z delegacjami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy także podkreślić, że cytowany wyrok odnosi się do sytuacji zaplanowania drogi publicznej na gruncie prywatnym i tego konsekwencji w postaci przejęcia drogi przez gminę i tym samym ograniczenia prawa własności. W przypadku będącego przedmiotem uwagi projektu planu miejscowego nie zachodzą takie okoliczności.
- Zgodnie ze stanem faktycznym, zbiorniki wodne, o których mowa w przedmiotowej uwadze, już nie istnieją. Zagospodarowanie terenów po nich w przewidzianej w projekcie planu funkcji (MN/U) jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Natomiast zbiornik wodny na terenie IWSz istnieje i wskazanie dla niego przeznaczenia zgodnego z tym stanem jest zasadne.
- Na etapie składania wniosków do przedmiotowego planu miejscowego (na początku procedury) dla przedmiotowej działki nie złożono wniosku, który wskazywałby chęć realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W związku z tym, w projekcie planu miejscowego rozważano lokalizację usług zgodnie z urbanistyczną praktyką projektową, tj. w taki sposób aby maksymalizować dostępność przestrzenną z jednoczesnym poszanowaniem istniejącego zagospodarowania oraz ewentualnych kolizji przestrzennych w zagospodarowaniu. W związku z powyższym, usługi zaprojektowano w miejscach o dobrej dostępności oraz w miejscach obecnego występowania usług. Jest to zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wprowadzenie terenów MN/U poprzedzone było analizą obecnych uwarunkowań i potencjałów kształtującej się przestrzeni, tj. dostępność komunikacyjna, obecne zagospodarowanie, potencjały sąsiedztwa, brak potencjalnych konfliktów związanych z funkcjonowaniem zabudowy usługowej;
- Ustawa nie wskazuje konieczności opracowania i przedstawienia wskazanych w treści uwagi analiz. Analizy realizowane są przez zespół projektowy i omawiane z burmistrzem i pracownikami urzędu. Finalny projekt jest przedstawiany radzie miejskiej wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Stanowi to materiał pozwalający na prawidłowe podjęcie uchwały.

W związku z powyższym, uwagę rozstrzyga się w całości negatywnie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIII/387/21
Rady Miejskiej Gminy Rawicz
z dnia 14 kwietnia 2021 r.
Zalacznik4.gml