

**UZASADNIENIE**  
**PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W RYCHWALE**  
**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**gminy i miasta Rychwał w zakresie wybranych terenów - Etap XV**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał w zakresie wybranych terenów - Etap XV sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr LI/337/18 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 27 września 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał w zakresie wybranych terenów - Etap XV.

Projekt zmiany planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.). Przyjęte w zmianie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał zatwierdzonego uchwałą nr V/37/19 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 15 lutego 2019 r.

W związku z wnioskami mieszkańców oraz uwzględniając aktualne potrzeby rozwojowe gminy zaszła potrzeba zmiany obowiązującego planu. Projekt zmiany planu miejscowego obejmuje obszary położone w następujących obrębach geodezyjnych: Biała Panieńska, Dąbroszyn, Gliny, Grabowa, Grochowy, Jaroszewice Rychwalskie, Kuchary Borowe, Modlibogowice, Rybie, Rychwał, Siąszyce, Świecia, Złotkowy, Zosinki, przedstawione na załącznikach graficznych do uchwały (załącznik nr 1.1, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1, 6.1, 6.2, 7.1, 8.1, 8.2, 9.1, 9.2, 9.3, 10.1, 11.1, 12.1, 13.1, 14.1). Ustalenia projektu zmiany planu, dla terenów w granicach określonych na wyżej wymienionych załącznikach zawarte są w części tekstowej uchwały.

Projekt zmiany planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2018, poz. 2081 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587). Procedura sporządzania projektu zmiany planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Projekt zmiany planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz wszystkie niezbędne, wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

## SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał w zakresie wybranych terenów - Etap XV sporządzona została z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. 2018 r. poz. 1945 ze zm.), a w szczególności z:

- 1) **wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**, poprzez ustalenie zapisów dotyczących m.in. nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. W ramach planu wprowadzono ustalenia dotyczące m.in.: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, przeznaczenia terenów, zasad podziału terenów na działki budowlane, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy, zasad obsługi w zakresie komunikacji, zasad realizacji infrastruktury technicznej;
- 2) **walorów architektonicznych i krajobrazowych** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 3) **wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**
  - a) wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, ziemi, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi, a także poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji infrastruktury komunikacyjnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz inwestycji dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi oraz zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
  - b) w trakcie sporządzania projektu zmiany planu wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Decyzją z dnia 28 października 2019 r. (znak: DR-I.7151.68.2019) Marszałek Województwa Wielkopolskiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne 0,4800 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na działce o nr ewid. 217/2 z obrębu ewid. Rybie. Ponadto w trakcie sporządzania projektu zmiany planu nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r.

- o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- c) w granicach zmiany planu nie występują tereny lub obiekty podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym nie określa się sposobu ich zagospodarowania,
  - d) w granicach zmiany planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - e) wymagania w zakresie gospodarowania wodami i ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151 „Konin - Kolo - Turek”, w którego zasięgu znajdują się tereny objęte projektem zmiany planu poprzez ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dla terenów objętych zmianą planu położonych w granicach udokumentowanego złoża węgla brunatnego WB16755 „Grochowy - Siaszyce” zasady ochrony określają przepisy odrębne w zakresie prawa geologicznego i górniczego,
  - g) na terenach objętych zmianą planu nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony stanowiska archeologicznego znajdującego się w granicach planu. Ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono ustaleń w zakresie ich ochrony;
- 5) **wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób niepełnosprawnych:**
- a) poprzez zapisy zawierające ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia,
  - b) potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez zapisy dotyczące uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych szczególnie na terenach przestrzeni o charakterze ogólnodostępnym oraz realizacji miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni** zostały uwzględnione poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych. Walorami ekonomicznymi przestrzeni jest położenie obszarów objętych zmianą planu w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych. Graniczą one z istniejącą zabudową zagrodową, mieszkaniową, usługową i produkcyjną, co umożliwia dalszą rozbudowę sieci infrastruktury technicznej i dróg mogących obsłużyć nowe tereny budowlane. Tereny przeznaczone w zmianie planu pod nową zabudowę przyniosą wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości i opłaty planistycznej. Wskutek uchwalenia zmiany planu przewiduje się wydatki z budżetu gminy związane z wykupem terenów pod cele publiczne związane z poszerzeniem dróg oraz budową

infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu wykazała potencjalne dochody budżetu gminy;

- 7) **prawem własności**, wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego oraz poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek;
- 8) **potrzebami interesu publicznego, a także potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, poprzez sformułowanie zapisów dotyczących istniejącej i projektowanej sieci infrastruktury technicznej;
- 9) **sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa**. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania zmiany planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określania w planie;
- 10) **zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:**
  - a) Burmistrz Miasta Rychwał po podjęciu przez Radę Miejską w Rychwale uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w dniu 11 grudnia 2018 r. ogłosił w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i Miasta Rychwał o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
  - b) projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ..... 2019 r. do ..... 2019 r. W trakcie trwania wyłożenia, w dniu .....2019 r. w Urzędzie Gminy i Miasta Rychwał zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu zmiany planu można było składać do dnia ..... 2019 r. W określonym terminie do projektu zmiany planu wpłynęło.....pism z uwagami, które zostały poddane szczegółowej analizie pod kątem możliwości ich uwzględnienia, a następnie zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta Rychwał. W całości uwzględniono.... uwag, częściowo uwzględniono .... uwag, zaś.... uwag zostało nieuwzględnionych w całości.
- 11) **zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta Rychwał;

- 12) **potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody** – w projekcie zmiany planu ustalono zaopatrzenie zabudowy z istniejących i nowo realizowanych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu uwzględniono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych projektem zmiany planu, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przeznaczenie terenów określone w projekcie zmiany planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał i jednocześnie zaspokaja zapotrzebowania na tereny inwestycyjne.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszary objęte projektem zmiany planu położone są w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte rozwiązania projektowe, w tym szczegółowe zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów i obiektów budowlanych, zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

#### ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W wyniku przeprowadzonej przez Burmistrza Rychwał oceny aktualności zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie gminy i miasta Rychwał stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju miasta i gminy Rychwał (Uchwała Nr VIII/48/15 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).

Ustalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał w zakresie wybranych terenów - Etap XV nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał zatwierdzonego uchwałą nr V/37/19 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 15 lutego 2019 r.

## WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie zmiany planu wywołuje potencjalne skutki finansowe. Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się w okresie 15 lat od uchwalenia planu wydatki z budżetu gminy związane z: wykupem budową infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacyjnej) w wysokości ok. 2 385 180 zł, realizacją dróg publicznych w wysokości ok. 491 630 zł.

Prognoza na okres 15 lat od uchwalenia zmiany planu wykazała potencjalne dochody budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości w wysokości ok. 8 676 000 zł oraz z tytułu opłaty planistycznej w wysokości ok. 139 400 zł. W związku z tym uchwalenie i realizacja zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało korzystny wpływ na budżet gminy. Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu, więc faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

**Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał w zakresie wybranych terenów - Etap XV spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Rychwale do uchwalenia.**

**Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał w zakresie wybranych terenów - Etap XV po uchwaleniu będzie stanowiła należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.**