

projekt
Uzasadnienie
do uchwały Nr . . . / . . . /2016
Rady Miejskiej w Rakoniewicach
z dnia 2016 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały Nr XXXVII/331/2010 Rady Miejskiej w Rakoniewicach, z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś.

Burmistrz Gminy Rakoniewice, zgodnie z ustawowymi kompetencjami, podjął czynności wynikające z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) zwanej dalej „upzp”. W pierwszej kolejności opublikowano w „Gazecie Wyborczej” oraz wywieszono na tablicach (w tut. Urzędzie oraz w pięciu wsiach, przez które ma przebiegać planowana linia) ogłoszenie informujące społeczeństwo o podjętej ww. uchwale, a także o możliwości zgłaszania wniosków. Równolegle wystąpiono z zawiadomieniem do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania informującym o podjęciu ww. uchwały.

W terminie wyznaczonym przez Organ w ww. obwieszczeniu i ogłoszeniu nie zostały zgłoszone żadne wnioski od osób fizycznych.

Wszystkie wniesione przez nie wnioski zostały uwzględnione w sporządzanym projekcie planu miejscowego.

W oparciu o przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz pismem nr WGG.RK.7322-5/10 z dnia 16 czerwca 2010 r. wystąpił o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu miejscowego do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grodzisku Wielkopolskim. Odpowiedzi udzielił RDOŚ pismem sygn. RDOŚ-30-OO.III-7041-828/10/jm, z dnia 20 lipca 2010 r. (wpływ do Urzędu 23 lipca 2010 r.).

W oparciu o udzielone odpowiedzi Burmistrz Gminy Rakoniewice sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś oraz prognozą skutków oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

W oparciu o art. 15 ust. 1 upzp został nałożony na organ obowiązek sporządzenia uzasadnienia do uchwały, w którym zostaną przedstawione wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2 - 4 to jest, cyt.: „1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, 6) walory ekonomiczne przestrzeni, 7) prawo własności, 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, 9) potrzeby interesu publicznego, 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu; 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów; 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17,

poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) zwanej dalej „upzp” oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 353), zwanej dalej „uuiś”, Burmistrz Gminy Rakoniewice przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie projektu planu miejscowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany procedurze opiniowania przez GKU-A, która zajęła stanowisko 2 października 2011 r. Następnie Burmistrz przedłożył do opiniowania i uzgadniania z pozostałymi organami, wymienionymi w art. 17 pkt 6 lit a i b ustawy upzp, w terminie od 7 grudnia 2011 r.

Występowano o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 25 czerwca 2012 r. nr GZ.tr.057-602-457/11 wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze 0,9000 ha gruntów rolnych kl. IIIb.

Po wprowadzeniu poprawek wynikających z opiniowania i dokonanych uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 9 sierpnia do 31 sierpnia 2012 r. Dyskusja publiczna nad ustaleniami przedmiotowego projektu miała miejsce w dniu 27 sierpnia 2012 r. Uwagi były przyjmowane do dnia 17 września 2012 r. Zgłoszono 8 uwag. Burmistrz postanowił o ich uwzględnieniu.

W wyniku uwzględnienia ww. uwag zaszła konieczność ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4,

213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś, co nastąpiło w dniach

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem (§ 8 ust 1). Wymagania przepisów, o których mowa wyżej, zostały uwzględnione i zastosowane, poprzez:

- wyznaczenie granic terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, (MN);
- wyznaczenie granic terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, (MN/U);
- wyznaczenie granic terenów zabudowy usługowej, (U);
- wyznaczenie granic terenów dróg wewnętrznych, (KDW);
- wyznaczenie granic terenu drogi publicznej, (KDL);
- wyznaczenie granic terenu pas techniczny związany z poszerzeniem drogi, (TT);
- wyznaczenie granic terenu ciągu pieszego, (Kxx);
- wyznaczenie granic terenu urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, (E);
- wyznaczenie granic terenów zieleni izolacyjnej, (ZI);
- wyznaczenie granic terenu parkingu, (KP);
- wyznaczenie granic terenu zieleni urządzonej, (ZP).

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. – o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), do miejscowych planów, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu, a postępowanie nie zostało zakończone do dnia wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe, co ma zastosowanie w niniejszym postępowaniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy upzp Rada Miejska w Rakoniewicach zbadała, czy ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice przyjętym uchwałą Nr XXV/177/2012 z dnia 12 listopada 2012 r. Rada stwierdza, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś nie naruszają ustaleń ww. studium.

Należy stwierdzić, że projekt planu miejscowego spełnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, uwzględnia walory architektoniczne

i krajobrazowe, ekonomiczne wymagania przestrzeni i ochrony środowiska. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny, poprzez zaplanowanie jednorodnego zespołu urbanistycznego, a nie jako pojedyncze obiekty. Teren położony na wschód od działki nr 213/6 został również przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, a na północny wschód istnieje osiedle z zabudową mieszkaniową.

Na obszarze objętym planem miejscowym oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Oceniono, że realizacja zabudowy zgodnie z planem miejscowym nie wpłynie na siedliska przyrodnicze oraz siedliska gatunków zwierząt, dla których wyznaczono obszary Natura 2000.

Nad to wskazuje się, że obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym nie znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

W projekcie uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego.

W przedmiotowym planie miejscowym starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują, to jest: interesy właścicieli gruntów objętych planem oraz charakterem inwestycji z uwzględnieniem ochrony środowiska ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb bezpieczeństwa energetycznego kraju. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również zasadami bezpieczeństwa oraz wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który *„oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa”* (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28). Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13.

Efektom wyważenia interesów prywatnego i publicznego jest pozostawienie rolniczego charakteru na znacznej części obszaru objętego planem miejscowym.

Na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy upzp Burmistrz wykonał analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenił postępy w opracowaniu planów miejscowych i przedstawił wyniki wykonanych analiz Radzie Miejskiej w Rakoniewicach, która zgodnie z art. 32 ust. 2 upzp podjęła uchwałę Nr XV/86/2016 z dnia 8 marca 2016 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych Gminy Rakoniewice. Oceniając zgodność z wynikami

tych analiz, należy stwierdzić, że działanie władz Gminy Rakoniewice będzie zmierzało do zapobiegania rozpraszaniu zabudowy. Ponieważ teren objęty przedmiotowym planem miejscowym jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Rakoniewice, obejmującego działki nr: 106, 107, 108, 109, 110 (część) 111/1, 111/2, 112, 113, 120, 121, 122, 123, 124, 114 (część) w m. Rakoniewice. Natomiast po przeciwnej stronie drogi znajduje się duży kompleks zabudowy mieszkaniowej (zainwestowanie nastąpiło na podstawie wcześniejszych planów miejscowych). Planem tym wyznaczono również funkcję mieszkaniową, wobec powyższego w pełni uzasadniony jest wniosek, że nie mamy tu do czynienia z przypadkiem rozproszonej zabudowy.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusję publiczną, a procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

W związku z uchwaleniem przedmiotowego planu miejscowego przewiduje się wzrost dochodu z tytułu podatku od nieruchomości – w wysokości 106 854 zł oraz jednorazowy wpływ związany z wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 571 480 zł.

Z planu miejscowego wynikać może jedynie wykup gruntu pod drogę publiczną KDL, szacowana koszt może wynieść max 139 748 zł. Należy jednoznacznie stwierdzić, że nie przewiduje się kosztów na wykup gruntów pod drogi oraz konieczności wykonania infrastruktury technicznej w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

Rozpatrując skutki finansowe związane ze spadkiem wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, mamy do czynienia z trzema przypadkami odszkodowawczymi, określonymi w art. 36 ustawy upzp. Poniżej zostaną omówione dwa z nich, mające zastosowanie w przedmiotowym planie.

Pierwszy przypadek: odnosi się do sytuacji, gdy korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy:

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

Drugi przypadek: jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość

i nie skorzystał z praw określonych wyżej (odszkodowania lub wykupienia), może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Ważne jest to, że wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości ustala się na dzień jej sprzedaży.

Należy zwrócić uwagę, że powyższe roszczenia mają charakter cywilnoprawny i są realizowane w drodze stosownej umowy, przy czym przeniesienie własności następuje wyłącznie poprzez akt notarialny.

Zgodnie z przepisami ustawy upzp obniżenie wartości nieruchomości stanowi różnica między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

Istotny przy rozważaniu kwestii odszkodowawczej jest fakt, że roszczenie o odszkodowanie nie powstaje, jeżeli właściciel nie zbywa nieruchomości, pomimo że wartość nieruchomości w wyniku uchwalenia planu uległa obniżeniu. Stąd wniosek, że roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem warunkowym. Jest zaspakajana na podstawie przepisów prawa cywilnego (Wyd. 7 „Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne Komentarz, pod redakcją prof. Z. Niewiadomskiego). Jednak to do inwestorów będzie należała kwestia wypłaty odszkodowań właścicielom poszczególnych nieruchomości z tytułu zmniejszenia wartości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

Wobec wyczerpania przewidzianej ustawą upzp procedury, przedłożono Radzie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś z w celu uchwalenia.

Po uchwaleniu, uchwała Rady Miejskiej w Rakoniewicach wraz z dokumentacją planistyczną zostaje przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem oraz ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

.....

Burmistrz Rakoniewic