

**Uzasadnienie do Uchwały Nr/..../2018 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia ...
stycznia 2018r.
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową w Adamowie, gm. Wolsztyn,
w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 528**

Miejscowy plan przyjęty niniejszą uchwałą obejmuje obszar działki o numerze ewidencyjnym 528 położoną w Adamowie, gm. Wolsztyn o powierzchni 2,9503 ha.

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, określone w miejscowym planie, nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn, uchwalonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007r., z późn. zm. Miejscowy plan stanowi jednocześnie zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową w Adamowie, gm. Wolsztyn – Uchwała Nr XXXV/300/2013 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 grudnia 2013r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z 10 lutego 2014r., poz. 871.

Zmianę obowiązującego planu w granicach obejmujących obszar objęty załącznikiem do niniejszej uchwały sporządzono na wniosek inwestora. Zapisy obowiązującego dla omawianego terenu miejscowego planu nie w pełni odpowiadały planowanym parametrom i zasadom zabudowy zamierzonego przedsięwzięcia. Wnioskowane przez inwestora zasady zabudowy i zagospodarowania terenu mieściły się w granicach ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, a zatem zmiana obowiązującego miejscowego planu mogła zostać dokonana.

Rada Miejska w Wolsztynie podjęła w dniu 26 października 2016r. Uchwałę Nr XII/263/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową w Adamowie, gm. Wolsztyn, w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 528.

Projekt miejscowego planu został wykonany zgodnie z przedmiotem i zakresem określonym ww. uchwałą oraz art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073, z późn. zm.).

W uchwale nie podjęto ustaleń w zakresie:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustalenia w wyżej wymienionym zakresie nie zostały podjęte z uwagi na poniższe okoliczności:

- 1) teren objęty miejscowym planem położony jest w sąsiedztwie obszarów zabudowanych względnie przeznaczonych na cele zabudowy;

- 2) najbliższą przestrzenią publiczną jest droga powiatowa nr 3811P, położona poza obszarem objętym miejscowym planem, bezpośrednio z nim sąsiadująca, z której następuje obsługa komunikacyjna terenów; w miejscowym planie określono zasady lokalizowania sztyldów i ogrodzeń, a poza tym nie przewiduje się bezpośredniego wpływu zabudowy na przestrzeń publiczną;
- 3) na terenie objętym miejscowym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości z uwagi na fakt, iż miejscowym planem objęta jest jedna działka, o numerze ewidencyjnym 528; podział musi być zgodny z miejscowym planem, który określa obsługę działek budowlanych z planowanej drogi publicznej klasy lokalnej KDL i z dróg wewnętrznych KDW; nie przewiduje się, że nastąpi podział terenu przeznaczonego na cele zabudowy, a następnie scalenie działek i ponowny ich podział;
- 5) nie przewiduje się wprowadzenia jakichkolwiek form tymczasowych: zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Projekt miejscowego planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami pismami nr GPN.6722.5.2016 z dnia 27 czerwca 2017r., uzyskując wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 września 2017r. do 30 października 2017r. Do projektu miejscowego planu nie zgłoszono uwag.

Zgodnie z art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j: Dz. U. z 2017r. poz. 1405, z późn. zm.), do przyjętego dokumentu załącza się pisemne podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych. W niniejszym przypadku nie rozpatrywano rozwiązań alternatywnych z uwagi na to, że jest to miejscowy plan obejmujący wybrany, niewielki teren, a parametry zagospodarowania terenu zostały wprowadzone zgodnie z zapotrzebowaniem inwestycyjnym. W miejscowym planie uwzględniono w całości ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko. Uwzględniono również uwagi opiniujących i uzgadniających projekt miejscowego planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składający się z tekstu planu i rysunku planu, przygotowuje się wraz z uzasadnieniem, które zawierać musi informacje dotyczące sposobu realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2 do ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073, z późn. zm.), a także stwierdzenie dotyczące zgodności z wynikami analizy, o której mowa a art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, czyli z oceną aktualności studium i planów wraz z uchwałą przyjmującą dokument oraz wpływu uchwalenia miejscowego planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

Poniżej podaje się sposób realizacji wymagań, o których mowa wyżej.

2. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Ład przestrzenny zostanie uzyskany poprzez:

- wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- ustalenie szczegółowych parametrów zabudowy,
- określenie dopuszczalnej wysokości budynków oraz geometrii dachów,

- dostosowanie wskaźników intensywności zabudowy do intensywności zabudowy na obszarach sąsiadujących.

3. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przyjęte parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu gwarantują zachowanie walorów krajobrazowych terenu. Zostały one ustalone w nawiązaniu do obiektów o zbliżonej funkcji, położonych na nieruchomościach sąsiadujących z obszarem objętym miejscowym planem, a zatem planowane obiekty nie będą dominować w terenie i nie będą zakłócać istniejącego porządku przestrzennego. Umniejszone zostaną tereny niezabudowane. Walory architektoniczne zabudowy zależą będą głównie od umiejętności architektów zatrudnionych przez inwestora.

4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania ochrony środowiska zapewnione zostały poprzez określenie zasad:

- zaopatrzenia w wodę,
- odbioru i zagospodarowania ścieków, wód opadowych oraz roztopowych,
- określenia sposobu wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków,
- gospodarki odpadami i możliwości zagospodarowania mas ziemnych na terenie objętym miejscowym planem.

Grunty znajdujące się na obszarze miejscowego planu nie wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. W wypisach z rejestru gruntów działka o numerze ewidencyjnym 528 stanowi grunty orne RVI o pow. 1,3422ha oraz grunty orne RV o pow. 1,6081ha.

5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym miejscowym planem ustala się prowadzenie podczas prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem terenu, badań archeologicznych, których zakres, zgodnie z brzmieniem przepisów odrębnych określa właściwy wojewódzki konserwator zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

W celu zapewnienia ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, miejscowy plan ustala konieczność zapewnienia wody do celów gaśniczych z sieci wodociągowej. Z uwagi na planowaną zabudowę mieszkaniową, w miejscowym planie wprowadzono zapisy dotyczące ochrony akustycznej, w tym wskazano, że dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu – jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej, a także dopuszczono możliwość lokalizowania zabezpieczeń akustycznych.

7. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Teren objęty miejscowym planem jest położony w Adamowie. Graniczy z drogą powiatową poprzez wąski fragment działki o funkcji dojazdu. Jedną granicą działka przylega do terenów kolejowych. Wokół znajdują się tereny rolne oraz zabudowa rolnicza (zagrody) i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Takie czynniki, jak położenie w niewielkiej odległości od granic Wolsztyna, dobry dostęp do drogi wojewódzkiej nr 305 poprzez drogę powiatową w Adamowie i "małą obwodnicę" w Wolsztynie pozwalają określić walor ekonomiczny przestrzeni jako średni. Na obniżenie ogólnej oceny waloru ekonomicznego przestrzeni przeznaczonej na wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wpływa sąsiedztwo terenów kolejowych. Powyższe czynniki oraz fakt woli zainwestowania terenu przez jego właściciela uzasadniają celowość przeznaczenia terenu na cele lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dodatkowym atutem określonego miejscowym planem przeznaczenia terenu jest możliwość budowy połączenia komunikacyjnego Wolsztyna z Adamowem, a w tym "małej obwodnicy" Wolsztyna z drogą powiatową w Adamowie. Istnieje też możliwość rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

Zasadą lokalizowania inwestycji jest wykorzystanie na cele zabudowy w pierwszej kolejności terenów o cechach j. w. oraz w sąsiedztwie terenów zainwestowanych o zbliżonym przeznaczeniu. Warunkiem jest tutaj wprowadzenie funkcji niekonfliktogennej w stosunku do istniejącej zabudowy. W tym przypadku ten warunek został uwzględniony. Tym bardziej wpływa to na podniesienie i wykorzystanie waloru ekonomicznego przestrzeni.

8. Prawo własności.

Teren objęty miejscowym planem stanowią grunty będące własnością Spółki Komandytowej.

9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W miejscowym planie uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa poprzez wprowadzenie ustalenia, iż w zakresie lokalizowania obiektów o wysokości 50 m i wyższych – obowiązują przepisy odrębne.

10. Potrzeby interesu publicznego.

Interesem publicznym było zapewnienie połączenia komunikacyjnego w sposób bezpośredni z drogi publicznej w Adamowie z drogą stanowiącą "małą obwodnicę" Wolsztyna, a w następstwie tego również możliwość połączenia z ulicą Przemysławą w Wolsztynie.

11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez ustalenia w miejscowym planie dotyczące podstawowej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a w tym dopuszczenie ich lokalizowania i rozbudowy.

12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach na miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poprzez:

- ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu (ogłoszenie w prasie z dnia 20 kwietnia 2017r., na stronie biuletynu informacji przestrzennej miasta Wolsztyna – z dnia 12 kwietnia 2017r. oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim – z dnia 8 kwietnia 2017r.) i poinformowanie o możliwości składania wniosków do miejscowego planu;
- ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu (ogłoszenie w prasie z dnia 16 września 2017r., na stronie biuletynu informacji przestrzennej miasta Wolsztyna z dnia 14 września 2017r. oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim z dnia 18 września 2017r.) i poinformowanie o możliwości składania uwag do miejscowego planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- możliwość wzięcia udziału w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu, która odbyła się w dniu 30 października 2017r.

13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na każdym etapie sporządzania miejscowego planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami.

14. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W miejscowym planie uwzględniono potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności; ustalono zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Ustalono również zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej.

15. Wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, uwzględnienie analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

W miejscowym planie zabezpieczono interes publiczny, jaki stanowiła potrzeba rozbudowy układu dróg publicznych klasy lokalnej. W miejscowym planie uwzględniono również analizy ekonomiczne (podniesienie wartości gruntów, możliwości doprowadzenia infrastruktury technicznej, uzyskanie wpływów do budżetu Gminy), analizy środowiskowe (zapewnienie pełnej ochrony terenów) oraz analizy społeczne (usytuowanie terenów zabudowy mieszkaniowej w sposób nie stwarzający konfliktów przestrzennych, społecznych i środowiskowych, we właściwej, przeciwdziałającej ewentualnym uciążliwościom akustycznym, odległości od terenów kolejowych a także umożliwienie realizacji zabezpieczeń przeciwakustycznych. Teren, ze względu na jego usytuowanie, nie wymagał ochrony stanu istniejącego. Przeznaczenie go na cele zabudowy na warunkach gwarantujących poprzez realizację ustaleń planu pełną ochronę środowiska nada przestrzeni nowe walory przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego gospodarowania środowiskiem, gwarantującym jego ochronę.

Jednocześnie zrealizowany został interes prywatny poprzez uwzględnienie wniosku inwestorskiego. W wyniku uchwalenia miejscowego planu nie zostanie naruszony interes publiczny ani prywatny.

16. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Przedmiotowy teren położony jest w miejscowości Adamowo, przy granicy administracyjnej Wolsztyna. Przedmiotowy teren posiada dostęp do drogi publicznej – drogi powiatowej. Droga ta łączy się z drogą wojewódzką nr 305.

Miejscowy plan wskazuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z układem komunikacyjnym, terenami infrastruktury technicznej i terenem zieleni. Układ komunikacyjny włączony zostanie w istniejący układ komunikacyjny poprzez planowaną drogę publiczną lokalną. Planowana zabudowa w niewielkim stopniu wpłynie na wzrost transportochłonności układu przestrzennego w wyniku obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej w zakresie systemu dróg ponad lokalnych, przygotowanych do przejęcia tego transportu.

Z uwagi na położenie terenu objętego miejscowym planem w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych nie przewidziano specjalnych rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów odbywać się będzie w sposób dotychczasowy. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów nastąpiło przez działania zarządców lub właścicieli przyległych dróg. Plan miejscowy nie przewiduje, z uwagi na jego przedmiot, ustaleń w tym zakresie. Droga rowerowa może zostać usytuowana w granicach planowanej drogi publicznej klasy lokalnej.

Planowana zabudowa została zlokalizowana na obszarze przylegającym do obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Określona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zabudowa stanowi kontynuację istniejących terenów zabudowanych.

Z uwagi na położenie terenu w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych możliwe było zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego. Transport publiczny w Adamowie jest realizowany przez linie autobusowe.

17. Ustalenia miejscowego planu są zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, przyjętymi Uchwałą Nr XXXI/325/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 1 marca 2017r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

18. Przewiduje się wpływ uchwalenia miejscowego planu na finanse publiczne. Gmina poniesie koszty związane z uchwaleniem miejscowego planu wynikające z budowy drogi klasy lokalnej oraz budowy infrastruktury technicznej w tej drodze, stanowiących zadania

własne Gminy, natomiast prognozuje się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Bilans kosztów i wpływów zawarto w Prognozie finansowej przygotowanej w związku ze sporządzeniem miejscowego planu. Bilans jest dodatni po stronie kosztów.

Po wyczerpaniu procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2017r., poz. 1073, z późn. zm.), przedstawiono Radzie Miejskiej w Wolsztynie projekt miejscowego planu do uchwalenia.