

UZASADNIENIE

Do uchwały Nr/...../2026
Rady Gminy i Miasta Raszków
z dnia2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru miejscowości Szczurawice

na podstawie art. 15 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiła uchwała nr VIII/67/2024 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 10 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru miejscowości Szczurawice, zmieniona uchwałą nr XIV/100/2025 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 27 maja 2025 r. Plan obejmuje obszar położony w granicach określonych na rysunku planu.

Sporządzenie planu miejscowego wynikało z potrzeby kompleksowego uregulowania zasad zagospodarowania przestrzennego miejscowości Szczurawice, z uwzględnieniem jej zróżnicowanej struktury funkcjonalnej, istniejącego zagospodarowania, potrzeb rozwojowych oraz ograniczeń wynikających z uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych.

Plan miejscowy obejmuje kompleksową regulację zagospodarowania przestrzennego miejscowości Szczurawice. Jego przedmiotem jest uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości jako całości, obejmującej zarówno tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny mieszkaniowo-usługowe, usługowe i produkcyjne, jak również tereny rolnictwa, zabudowy zagrodowej, produkcji w gospodarstwach rolnych, tereny lasu, zieleni urządzonej, wód powierzchniowych, śródlądowych, komunikacji, infrastruktury technicznej oraz cmentarza zamkniętego.

Przyjęta struktura przeznaczeń odpowiada wielofunkcyjnemu charakterowi miejscowości Szczurawice. Plan zachowuje i porządkuje istniejące kierunki zagospodarowania, jednocześnie określając zasady ich dalszego rozwoju w sposób ograniczający ryzyko konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. Ustalenia planu służą zatem zarówno ochronie warunków zamieszkania, jak i zapewnieniu możliwości racjonalnego wykorzystania terenów o funkcjach usługowych, produkcyjnych, rolniczych oraz przyrodniczych.

Ustalenia planu służą zatem ochronie warunków zamieszkania, zapewnieniu możliwości racjonalnego wykorzystania terenów o funkcjach m.in. usługowych, produkcyjnych i rolniczych, a także zachowaniu terenów pełniących funkcje przyrodnicze, krajobrazowe, komunikacyjne i infrastrukturalne. Poszczególne przeznaczenia zostały ukształtowane z uwzględnieniem ich roli w strukturze miejscowości, istniejącego sąsiedztwa, dostępności komunikacyjnej, zamierzeń rozwojowych właścicieli nieruchomości oraz wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu projektu planu miejscowego przeanalizowano wymagania wynikające z

art. 1 ust. 2–4 tej ustawy. Ustalenia planu zostały ukształtowane z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, potrzeb ochrony środowiska, walorów krajobrazowych, wymagań ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, potrzeb interesu publicznego, prawa własności oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zawiera elementy obligatoryjne wskazane w art. 15 ust. 2 tej ustawy. W toku procedury przeprowadzono wymagane czynności planistyczne, w tym uzyskano opinie i dokonano uzgodnień z właściwymi organami, a następnie zapewniono udział społeczeństwa w formach przewidzianych przepisami prawa. Procedura sporządzenia planu miała charakter jawny i transparentny, a zainteresowanym podmiotom zapewniono możliwość zapoznania się z projektem planu oraz składania uwag.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków. Rozwiązania przyjęte w planie pozostają spójne z kierunkami polityki przestrzennej gminy, a jednocześnie uwzględniają aktualny stan zagospodarowania miejscowości Szczurawice, potrzeby jej dalszego rozwoju oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych i lokalnych uwarunkowań przestrzennych.

Przy formułowaniu ustaleń **dokonano wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych właścicieli nieruchomości.** Przyjęte rozwiązania mają charakter proporcjonalny i służą uporządkowaniu zasad zagospodarowania całego obszaru objętego planem. Nie wprowadzają ograniczeń wykraczających poza zakres uzasadniony celami planistycznymi, w szczególności potrzebą zapewnienia ładu przestrzennego, ochrony warunków zamieszkania, racjonalnego wykorzystania terenów oraz ograniczania konfliktów funkcjonalno-przestrzennych.

Plan ustala przeznaczenia terenów oraz zasady ich zagospodarowania w sposób odpowiadający wielofunkcyjnemu charakterowi miejscowości Szczurawice. Rozwiązania planistyczne nie mają charakteru arbitralnego, lecz wynikają z analizy istniejącego zagospodarowania, ustaleń studium, dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej, uwarunkowań środowiskowych oraz potrzeb zgłaszanych w toku procedury planistycznej. W konsekwencji plan tworzy spójne, czytelne i możliwe do stosowania podstawy prawne dla dalszego zagospodarowania obszaru objętego uchwałą.

Uwagi wniesione do projektu planu zostały rozpatrzone w trybie przewidzianym ustawą, a rozstrzygnięcia w tym zakresie stanowią element dokumentacji planistycznej. **Przebieg procedury, obejmujący etap opiniowania, uzgadniania oraz udział społeczeństwa, zapewnił możliwość weryfikacji przyjętych rozwiązań oraz ich ocenę w kontekście interesu publicznego i interesów prywatnych.**

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zostały uwzględnione poprzez określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania w sposób odpowiadający strukturze funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Szczurawice, istniejącemu zagospodarowaniu, ustaleniom studium oraz lokalnym potrzebom rozwojowym.

Plan porządkuje relacje pomiędzy terenami mieszkaniowymi, mieszkaniowo-usługowymi, usługowymi, produkcyjnymi, rolniczymi, komunikacyjnymi, infrastrukturalnymi oraz terenami zieleni, lasów i wód. Realizacji ładu przestrzennego służy w szczególności wyznaczenie linii rozgraniczających, nieprzekraczalnych linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

Ustalenia planu określają m.in. wysokość zabudowy, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, minimalne parametry działek oraz geometrię dachów. Parametry te zostały zróżnicowane odpowiednio do funkcji terenów, co pozwala zachować właściwe proporcje pomiędzy skalą zabudowy a charakterem otoczenia.

Przyjęte rozwiązania służą uporządkowaniu dalszego rozwoju miejscowości, ograniczeniu konfliktów funkcjonalno-przestrzennych oraz zapewnieniu przewidywalnych zasad zagospodarowania obszaru objętego planem.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Wymóg ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych został uwzględniony w ustaleniach planu poprzez przyjęcie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które porządkują formę i gabaryty obiektów oraz sposób ich sytuowania w przestrzeni, a także poprzez regulacje ograniczające nadmierną intensyfikację zabudowy. W szczególności służą temu ustalenia zawarte w rozdziale 2 (ustalenia ogólne) oraz – odpowiednio do przeznaczenia – w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe), a także ustalenia rysunku planu.

Wymóg ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych został uwzględniony poprzez przyjęcie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dostosowanych do charakteru miejscowości Szczurawice oraz zróżnicowanego przeznaczenia terenów. Ustalenia planu porządkują formę, gabaryty i sposób sytuowania obiektów w przestrzeni, a także ograniczają nadmierną intensyfikację zabudowy.

Ochrona krajobrazu i ładu kompozycyjnego realizowana jest m.in. przez:

- wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, które porządkują sytuowanie budynków względem dróg oraz istniejącej struktury zabudowy;
- określenie maksymalnej wysokości zabudowy, zróżnicowanej odpowiednio do funkcji terenów, co ogranicza ryzyko powstawania obiektów niedostosowanych skalą do otoczenia;
- określenie maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wskaźników intensywności zabudowy, co pozwala kontrolować stopień zagospodarowania działek i zapobiega nadmiernemu zagęszczeniu zabudowy;
- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zapewniającego zachowanie odpowiednich proporcji pomiędzy zabudową, utwardzeniem terenu a zielenią;
- określenie zasad kształtowania dachów, w tym dopuszczalnych geometrii i kątów nachylenia połaci, co sprzyja zachowaniu spójności form architektonicznych w obrębie terenów o podobnym przeznaczeniu;
- wyodrębnienie terenów zieleni urządzonej, lasu, wód powierzchniowych śródlądowych oraz terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, które pełnią istotną funkcję krajobrazową i przyrodniczą oraz ograniczają rozpraszanie zabudowy;
- zachowanie terenów o funkcjach rolniczych i przyrodniczych jako elementów stabilizujących strukturę przestrzenną miejscowości.

Walory krajobrazowe wspierają również ustalenia dotyczące terenów zieleni i powierzchni biologicznie czynnej oraz zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych, a także wyodrębnienie terenów, na których ograniczono możliwość zabudowy (w tym terenów rolnictwa z zakazem zabudowy), co stabilizuje strukturę krajobrazową i ogranicza rozpraszanie zabudowy.

Przyjęte rozwiązania zapewniają, aby dalsze zagospodarowanie Szczurawic następowało w sposób uporządkowany, z poszanowaniem lokalnego krajobrazu, istniejącej skali zabudowy oraz funkcji terenów otwartych. Ustalenia planu pozwalają na rozwój zabudowy tam, gdzie jest on uzasadniony istniejącą strukturą przestrzenną i dostępnością komunikacyjną, przy jednoczesnym zachowaniu terenów rolniczych, zieleni, lasów i wód jako elementów równoważących intensywniejsze formy zagospodarowania. Dzięki temu plan nie tylko porządkuje parametry nowej zabudowy, lecz także chroni czytelność układu przestrzennego miejscowości i ogranicza ryzyko przekształceń prowadzących do degradacji walorów krajobrazowych.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione poprzez ustalenia ograniczające możliwość występowania negatywnych oddziaływań na środowisko oraz warunki życia mieszkańców. Plan określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasady ograniczania uciążliwości, ochrony przed hałasem, ochrony gleb i wód, gospodarki odpadami oraz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych ograniczających wpływ zagospodarowania na tereny sąsiednie.

W zakresie ochrony środowiska plan przewiduje w szczególności:

- ograniczenia dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z uwzględnieniem funkcji terenów oraz wyjątków wynikających z przepisów odrębnych;
- obowiązek zachowania standardów akustycznych właściwych dla terenów podlegających ochronie przed hałasem;
- obowiązek stosowania środków technicznych i technologicznych w przypadku wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu;
- obowiązek pokrycia zielenią powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych oraz realizacji zieleni izolacyjnej, w szczególności z wykorzystaniem gatunków rodzimych;
- zakaz składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, materiałów pyłących oraz emitujących odór;
- zakaz lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku.

Wymagania dotyczące gospodarowania wodami uwzględniono poprzez określenie zasad zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Plan wskazuje na zaopatrzenie terenów z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, a w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie dopuszcza rozwiązania indywidualne zgodne z przepisami odrębnymi. Dla ścieków innych niż bytowe, w tym przemysłowych, przewidziano obowiązek ich uprzedniego oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie wód opadowych i roztopowych plan przyjmuje rozwiązania sprzyjające retencji i ograniczeniu spływu powierzchniowego, w tym możliwość odprowadzania wód na teren własny nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub zbiorników na deszczówkę, a także dopuszcza odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, ogólnospławnej, wód lub urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia planu nakazują również oczyszczanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych przed ich wprowadzeniem do odbiorników.

W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych plan zachowuje tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oraz tereny lasu, które pełnią funkcje przyrodnicze, krajobrazowe i przestrzenne. Wyodrębnienie tych terenów ogranicza nieuzasadnione rozpraszanie zabudowy oraz wspiera zachowanie terenów otwartych w strukturze miejscowości. W przypadku gruntów wymagających ochrony na podstawie przepisów odrębnych, ich przeznaczenie i sposób zagospodarowania uwzględniają wymagania wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Ponadto wskazuje się, iż obszar objęty planem nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, wobec czego wymogi wynikające z przepisów o ochronie gruntów rolnych w tym zakresie nie mają zastosowania do niniejszego opracowania. Analogicznie, w zakresie ochrony gruntów leśnych stwierdza się, że obszar objęty planem nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, co oznacza, iż procedura uzyskania takiej zgody nie występuje w ramach niniejszego postępowania planistycznego

Przyjęte ustalenia służą zapewnieniu, aby rozwój miejscowości Szczurawice następował z poszanowaniem środowiska, zasobów wodnych, terenów rolniczych i leśnych oraz z ograniczeniem ryzyka powstawania konfliktów środowiskowych na etapie realizacji i użytkowania inwestycji.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały uwzględnione poprzez wskazanie obiektów objętych ochroną konserwatorską oraz określenie zasad postępowania przy ich zagospodarowaniu i prowadzeniu robót budowlanych. Na obszarze objętym planem ochronie podlegają obiekty ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym cmentarz ewangelicki w Szczurawicach, budynek mieszkalny w Szczurawicach oraz obiekty wskazane w ustaleniach planu.

Zakres ochrony wynika z ustaleń planu oraz właściwych ewidencji zabytków i obejmuje obiekty wskazane w części tekstowej planu, przy czym na obszarze planu nie stwierdzono występowania zidentyfikowanych krajobrazów kulturowych ani dóbr kultury współczesnej.

Plan przewiduje zasady ochrony tych obiektów, obejmujące w szczególności zachowanie ukształtowania brył budynków, wysokości i kształtów dachów, układu elewacji, otworów okiennych i drzwiowych oraz kolorystyki elewacji i dachów. Ustalenia te mają na celu zachowanie wartości historycznych i kompozycyjnych zabudowy objętej ochroną, przy jednoczesnym umożliwieniu jej dalszego użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

W odniesieniu do obiektów objętych ochroną plan wskazuje również obowiązek prowadzenia prac zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków, a w przypadku robót związanych ze zmianą gabarytów lub wyglądu zewnętrznego — obowiązek uzgadniania ich z właściwym organem. Takie rozwiązanie zapewnia kontrolę nad przekształceniami obiektów istotnych dla dziedzictwa kulturowego miejscowości.

Plan uwzględnia także ochronę zabytków archeologicznych poprzez wskazanie obowiązku postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku odkrycia, w trakcie robót ziemnych, przedmiotów mogących stanowić zabytek archeologiczny.

Na obszarze objętym planem nie występują zidentyfikowane krajobrazy kulturowe ani dobra kultury współczesnej, dlatego plan nie wprowadza odrębnych ustaleń w tym zakresie. Przyjęte rozwiązania zapewniają ochronę rozpoznanych wartości zabytkowych i kulturowych, pozostając adekwatne do charakteru oraz skali uwarunkowań występujących w miejscowości Szczurawice.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

Wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w rozdziale 2 uchwały, w szczególności poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 6), zasad ochrony środowiska i krajobrazu (§ 7) oraz szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów (§ 13). Rozwiązania te mają charakter prewencyjny – ograniczają ryzyka środowiskowe i techniczne oraz zmniejszają prawdopodobieństwo konfliktów funkcjonalnych na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji.

1. Ograniczanie uciążliwości środowiskowych, w tym hałasu

Plan odwołuje się do standardów akustycznych właściwych dla poszczególnych przeznaczeń terenów, w szczególności terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów zabudowy zagrodowej. W przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu plan nakłada obowiązek zastosowania środków technicznych i technologicznych zapewniających obniżenie poziomu hałasu do wartości dopuszczalnych, co wynika z § 7 pkt 4–5.

2. Ochrona warunków zamieszkania i jakości środowiska

W § 7 planu przewidziano rozwiązania służące ograniczaniu oddziaływań na tereny sąsiednie, w tym obowiązek pokrycia zielenią powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, realizację zwartej zieleni izolacyjnej oraz stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych neutralizujących negatywny wpływ na przyległy teren. Plan wprowadza również zakaz składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, materiałów pyłących i emitujących odór, a także ustalenia dotyczące gospodarki odpadami oraz ochrony przed polami elektromagnetycznymi.

3. Bezpieczeństwo wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej

W celu ograniczenia ryzyk dla zdrowia i bezpieczeństwa użytkowników przestrzeni plan wyznacza pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii. W granicach tych pasów wprowadzono ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, określonych budowli, zieleni wysokiej oraz instalacji fotowoltaicznych. Ustalenia te wynikają z § 13 pkt 1–2.

4. Bezpieczeństwo związane z transportem kolejowym

W odniesieniu do terenów przyległych do terenu kolejowego plan ustala strefę ochronną kolejowego terenu zamkniętego. W strefie tej, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego oraz bezpieczeństwa ruchu kolejowego, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia dotyczące lokalizacji budynków, budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania prac ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia te wynikają z § 13 pkt 3–4.

5. Bezpieczeństwo związane z rurociągiem paliwowym

W strefie bezpieczeństwa istniejącego rurociągu paliwowego obowiązują ustalenia właściwego planu miejscowego dotyczącego rurociągu paliwowego Płock – Ostrów Wielkopolski wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Powyższe ograniczenia zostały wskazane w § 13 pkt 5–6.

6. Ograniczanie ryzyka poważnych awarii przemysłowych

W § 7 pkt 11 plan wprowadza zakaz lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Rozwiązanie to ma istotne znaczenie dla ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz mienia, zwłaszcza wobec wielofunkcyjnego charakteru miejscowości Szczurawice, obejmującej zarówno tereny mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne, jak i rolnicze oraz przyrodnicze.

7. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez nakaz likwidacji barier architektonicznych i technicznych oraz stosowania rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się, zgodnie z przepisami odrębnymi, co wynika z § 6 pkt 12 oraz § 9 pkt 4. Równocześnie w ustaleniach dotyczących miejsc parkingowych plan wskazuje obowiązek zapewnienia miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, co wynika z § 10 pkt 2 lit. h.

Powyższe ustalenia tworzą spójny system ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz mienia, adekwatny do charakteru miejscowości Szczurawice i zróżnicowanych funkcji występujących w granicach planu.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni został zrealizowany poprzez takie ukształtowanie przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania, które sprzyja racjonalnemu wykorzystaniu istniejących zasobów przestrzennych miejscowości Szczurawice, przy jednoczesnym ograniczeniu kosztów wynikających z chaotycznego lub rozproszonego rozwoju zabudowy.

Plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności przez:

1. Racjonalne wykorzystanie istniejącej struktury osadniczej

Ustalenia planu porządkują rozwój zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania miejscowości, co pozwala wykorzystywać już ukształtowane powiązania funkcjonalne, komunikacyjne i infrastrukturalne. Takie podejście ogranicza potrzebę nieuzasadnionego rozszerzania zabudowy na tereny oderwane od istniejącej struktury przestrzennej.

2. Dostosowanie przeznaczeń terenów do ich położenia i funkcji w miejscowości

Przeznaczenia terenów zostały określone z uwzględnieniem istniejącego sposobu użytkowania, ustaleń studium, dostępności komunikacyjnej, sąsiedztwa oraz możliwości obsługi infrastrukturalnej. Dzięki temu plan tworzy warunki dla efektywnego wykorzystania nieruchomości, bez pomijania ograniczeń wynikających z lokalnych uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych.

3. Zapewnienie przewidywalności inwestycyjnej

Plan określa jednoznaczne zasady zagospodarowania, w tym parametry zabudowy, wskaźniki urbanistyczne, linie zabudowy, zasady obsługi komunikacyjnej oraz wymagania dotyczące infrastruktury

technicznej. Przewidywalność tych ustaleń ogranicza ryzyko sporów interpretacyjnych i ułatwia właścicielom nieruchomości oraz inwestorom planowanie zamierzeń budowlanych.

4. Ograniczanie konfliktów funkcjonalno-przestrzennych

Wyważenie funkcji mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych, rolniczych, przyrodniczych i komunikacyjnych ogranicza ryzyko lokalizacji funkcji wzajemnie kolizyjnych. Ma to znaczenie ekonomiczne, ponieważ zmniejsza ryzyko kosztów społecznych, środowiskowych i infrastrukturalnych wynikających z niekontrolowanego sąsiedztwa funkcji o różnej intensywności oddziaływania.

5. Ochronę terenów rolniczych, leśnych i otwartych

Wyodrębnienie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, lasu, zieleni oraz wód powierzchniowych śródlądowych pozwala zachować funkcje przyrodnicze i produkcyjne tych terenów oraz przeciwdziała nieuzasadnionemu rozpraszaniu zabudowy. Rozwiązanie to sprzyja racjonalnemu gospodarowaniu przestrzenią jako dobrem ograniczonym.

6. Uwzględnienie kosztów obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej

Plan określa zasady obsługi komunikacyjnej oraz rozwoju infrastruktury technicznej w sposób pozwalający na powiązanie terenów inwestycyjnych z istniejącymi i projektowanymi systemami obsługi. Takie rozwiązanie sprzyja racjonalnemu planowaniu nakładów publicznych i prywatnych oraz ogranicza ryzyko powstawania terenów trudnych lub kosztownych w obsłudze.

Przyjęte ustalenia wzmacniają ekonomiczną efektywność zagospodarowania miejscowości Szczurawice, ponieważ łączą możliwość rozwoju zabudowy i działalności gospodarczej z ochroną terenów otwartych, rolniczych i przyrodniczych oraz z racjonalnym wykorzystaniem istniejącej infrastruktury. Plan tworzy tym samym stabilne i przewidywalne warunki gospodarowania przestrzenią, zarówno dla właścicieli nieruchomości, jak i dla gminy.

7) prawo własności:

Obszary objęte planem stanowią grunty

- w przeważającej części należące do podmiotów prywatnych,
- w pozostałych przypadkach należące do Skarbu Państwa, gminy i miasta Raszków, zarządców dróg, lasów państwowych.

Wymóg uwzględnienia prawa własności został zrealizowany poprzez takie określenie przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania, które pozwala na racjonalne korzystanie z nieruchomości, przy jednoczesnym zachowaniu wymogów ładu przestrzennego, interesu publicznego oraz przepisów odrębnych.

Ustalenia planu uwzględniają istniejący sposób zagospodarowania miejscowości Szczurawice, dotychczasowe funkcje terenów, ustalenia obowiązującego studium oraz potrzeby rozwojowe mieszkańców i właścicieli nieruchomości. Plan nie kształtuje prawa własności w sposób dowolny, lecz określa zasady jego wykonywania w granicach władztwa planistycznego gminy, wynikającego z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przyjęte rozwiązania umożliwiają dalsze korzystanie z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, w tym rozwój zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, produkcyjnej, rolniczej oraz zagrodowej, odpowiednio do uwarunkowań poszczególnych terenów. Jednocześnie plan zachowuje tereny rolnicze, leśne, zieleni i wód tam, gdzie wynika to z ich funkcji w

strukturze miejscowości oraz potrzeby ochrony wartości przyrodniczych, krajobrazowych i przestrzennych.

Ograniczenia w sposobie zagospodarowania nieruchomości wynikają z konieczności zapewnienia ładu przestrzennego, bezpieczeństwa ludzi i mienia, ochrony środowiska, prawidłowej obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz respektowania ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym dotyczących terenów kolejowych, linii elektroenergetycznych, rurociągu paliwowego i sąsiedztwa elektrowni wiatrowych. Mają one charakter proporcjonalny i pozostają w racjonalnym związku z celami planu.

Plan uwzględnia również interesy właścicieli poprzez określenie czytelnych i przewidywalnych parametrów zagospodarowania, takich jak wysokość zabudowy, intensywność zabudowy, powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, minimalne parametry działek, linie zabudowy oraz zasady obsługi komunikacyjnej. Ustalenia te ograniczają uznaniowość na etapie realizacji inwestycji i zwiększają bezpieczeństwo prawne właścicieli nieruchomości.

W konsekwencji plan stanowi wyważenie prawa własności z interesem publicznym, zapewniając możliwość racjonalnego korzystania z nieruchomości przy jednoczesnym zachowaniu spójności przestrzennej, bezpieczeństwa oraz ochrony wartości istotnych dla całej wspólnoty samorządowej.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Wymóg uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa został zrealizowany poprzez takie ukształtowanie ustaleń planu, które nie wprowadza rozwiązań mogących kolidować z realizacją zadań właściwych organów w tym zakresie. Przyjęte przeznaczenia terenów oraz zasady ich zagospodarowania odpowiadają lokalnym uwarunkowaniom miejscowości Szczurawice i nie powodują ograniczeń dla potrzeb obronności ani bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu uwzględnia również ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym dotyczące infrastruktury technicznej, transportowej i przestrzeni powietrznej, co dodatkowo zapewnia zgodność przyjętych rozwiązań z wymaganiami bezpieczeństwa. Ustalenia planu nie naruszają możliwości działania właściwych służb i organów odpowiedzialnych za obronność, ochronę granic oraz bezpieczeństwo państwa.

W toku procedury planistycznej projekt planu został poddany opiniowaniu i uzgodnieniom z właściwymi organami, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzenie wymaganych czynności proceduralnych pozwoliło na weryfikację ustaleń planu pod kątem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz potwierdza, że przyjęte rozwiązania mogą być realizowane bez naruszenia tych potrzeb.

9) potrzeby interesu publicznego:

Plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego, rozumianego jako potrzeby wspólnoty samorządowej związane z racjonalnym, bezpiecznym i uporządkowanym zagospodarowaniem przestrzeni miejscowości Szczurawice. Ustalenia planu zmierzają do pogodzenia możliwości rozwojowych właścicieli nieruchomości z ochroną wartości wspólnych, w szczególności ładu przestrzennego, bezpieczeństwa, środowiska, krajobrazu oraz sprawnego funkcjonowania układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej. Interes publiczny znajduje odzwierciedlenie nie tylko w regulacjach ochronnych i infrastrukturalnych, lecz także w wyznaczeniu terenów umożliwiających realizację funkcji publicznych i ogólnospołecznych, w tym usług kultury, bezpieczeństwa publicznego, sportu, rekreacji i edukacji.

Interes publiczny został uwzględniony w szczególności poprzez:

1. Zapewnienie ład przestrzennego i porządku urbanistycznego

Plan jednoznacznie określa przeznaczenia terenów oraz zasady ich zagospodarowania, w tym linie rozgraniczające, nieprzekraczalne linie zabudowy, parametry i wskaźniki urbanistyczne. Rozwiązania te porządkują strukturę miejscowości Szczurawice i ograniczają ryzyko przypadkowego, niespójnego lub konfliktogenego zagospodarowania.

2. Ochronę warunków zamieszkania

Plan uwzględnia istniejące i projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej, określając dla nich zasady zagospodarowania służące zachowaniu właściwych standardów użytkowania. Jednocześnie rozmieszczenie funkcji usługowych, produkcyjnych, rolniczych i komunikacyjnych zostało ukształtowane w sposób ograniczający ryzyko kolizji z funkcją mieszkaniową.

3. Zapewnienie sprawnej obsługi komunikacyjnej

Interes publiczny w zakresie komunikacji realizowany jest poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz terenów komunikacji kolejowej, a także przez określenie zasad obsługi komunikacyjnej i lokalizacji miejsc parkingowych. Ustalenia te służą zapewnieniu dostępności terenów objętych planem oraz bezpiecznemu funkcjonowaniu układu drogowego i kolejowego.

4. Zapewnienie rozwoju i prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej

Plan dopuszcza lokalizację, modernizację i rozbudowę sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, ciepło oraz telekomunikację. Rozwiązania te służą zapewnieniu właściwych standardów obsługi terenów oraz ograniczaniu ryzyk sanitarnych i technicznych.

5. Ochronę środowiska, krajobrazu oraz terenów otwartych

Plan zabezpiecza interes publiczny poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, gospodarki wodno-ściekowej, retencji wód opadowych, gospodarki odpadami, ochrony przed hałasem oraz ograniczania uciążliwości. Istotne znaczenie ma również zachowanie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, lasu, zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, które stabilizują strukturę krajobrazową miejscowości i ograniczają rozpraszanie zabudowy.

6. Ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz mienia

Plan uwzględnia ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych, sąsiedztwa terenów kolejowych, strefy bezpieczeństwa rurociągu paliwowego oraz sąsiedztwa elektrowni wiatrowych. Wprowadzone ustalenia służą zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowników przestrzeni oraz ochronie mienia przed skutkami lokalizacji zabudowy w obszarach wymagających szczególnych warunków zagospodarowania.

7. Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków

Interes publiczny został uwzględniony również poprzez wskazanie obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz określenie zasad ich ochrony. Ustalenia planu zapewniają zachowanie rozpoznanych wartości kulturowych miejscowości, przy jednoczesnym umożliwieniu użytkowania i zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Umożliwienie racjonalnego rozwoju miejscowości

Plan tworzy podstawy dla dalszego rozwoju Szczurawic, uwzględniając zarówno funkcje mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne, jak również rolnicze, przyrodnicze, komunikacyjne i infrastrukturalne. Przyjęte rozwiązania nie służą jednostronnej intensyfikacji zagospodarowania, lecz

zapewniają zrównoważony rozwój całej miejscowości, zgodny z jej strukturą przestrzenną, ustaleniami studium oraz potrzebami mieszkańców i właścicieli nieruchomości.

9. Zapewnienie możliwości realizacji funkcji publicznych i ogólnospołecznych

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego także poprzez umożliwienie realizacji funkcji służących lokalnej wspólnocie, w tym na części terenów usługowych, gdzie dopuszczalne jest sytuowanie obiektów związanych z kulturą, bezpieczeństwem publicznym, działalnością świetlicową lub innymi usługami o charakterze publicznym. Znaczenie publiczne mają również tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny usług nauki lub usług sportu i rekreacji, które mogą służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkańców w zakresie integracji społecznej, aktywności fizycznej, edukacji, rekreacji i organizacji życia lokalnego. Ustalenia te wzmacniają funkcję planu jako narzędzia nie tylko porządkującego zabudowę, lecz także zabezpieczającego przestrzeń dla usług i urządzeń istotnych z punktu widzenia wspólnoty samorządowej.

10. Umożliwienie racjonalnego rozwoju miejscowości

Plan tworzy podstawy dla dalszego rozwoju Szczurawic, uwzględniając zarówno funkcje mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne, jak również rolnicze, przyrodnicze, komunikacyjne i infrastrukturalne. Przyjęte rozwiązania zapewniają zrównoważony rozwój całej miejscowości, zgodny z jej strukturą przestrzenną, ustaleniami studium oraz potrzebami mieszkańców i właścicieli nieruchomości.

W efekcie przyjęte rozwiązania planistyczne służą interesowi publicznemu poprzez zapewnienie trwałych, przewidywalnych i bezpiecznych zasad zagospodarowania przestrzeni Szczurawic, przy jednoczesnym poszanowaniu prawa własności oraz zasady proporcjonalności.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały uwzględnione poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz powiązanie ich z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem miejscowości Szczurawice.

Plan dopuszcza wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, ciepło oraz obsługi telekomunikacyjnej. Ustalenia planu przewidują możliwość rozbudowy istniejących sieci oraz realizacji nowych elementów infrastruktury odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie telekomunikacji plan dopuszcza podłączenie terenów do dostępnych sieci oraz ich rozbudowę, a także wskazuje na możliwość wykorzystania nowoczesnych technologii systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, przewodowych i bezprzewodowych, stosownie do zapotrzebowania.

Przyjęte ustalenia nie ograniczają rozwoju sieci szerokopasmowych ani inwestycji z zakresu łączności publicznej, pozostając zgodne z przepisami odrębnymi. Rozwiązania planu zapewniają więc możliwość prawidłowej obsługi infrastrukturalnej zarówno istniejącej, jak i planowanej zabudowy, przy jednoczesnym zachowaniu wymogów bezpieczeństwa, ochrony środowiska oraz interesu publicznego.

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:

Wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostały zachowane zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W toku procedury planistycznej zapewniono zainteresowanym podmiotom możliwość udziału zarówno na etapie składania wniosków po przystąpieniu do sporządzenia planu, jak i na etapie konsultacji społecznych projektu planu.

Informacje o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu oraz o konsultacjach społecznych zostały podane do publicznej wiadomości w wymaganych prawem formach. Komunikaty i ogłoszenia wskazywały przedmiot opracowania, granice obszaru objętego planem, terminy oraz sposób składania wniosków i uwag, w tym możliwość ich wnoszenia przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt planu został udostępniony w sposób umożliwiający zapoznanie się z jego ustaleniami oraz przedstawienie stanowiska przez mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inne zainteresowane podmioty. Zapewnienie możliwości składania pism, wniosków i uwag również drogą elektroniczną realizowało wymóg dostępności procedury planistycznej oraz ułatwiało udział osobom, które nie mogły uczestniczyć w czynnościach prowadzonych bezpośrednio w siedzibie organu.

Uwagi wniesione w toku procedury zostały rozpatrzone w trybie przewidzianym ustawą, a rozstrzygnięcia w tym zakresie stanowią element dokumentacji planistycznej. Tym samym procedura sporządzenia planu dla miejscowości Szczurawice zapewniała udział społeczeństwa, jawność działań organu oraz możliwość korzystania ze środków komunikacji elektronicznej na zasadach wynikających z obowiązujących przepisów.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Obowiązek zachowania jawności i przejrzystości procedury planistycznej został zrealizowany zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Procedura sporządzenia planu dla miejscowości Szczurawice prowadzona była w sposób umożliwiający zainteresowanym podmiotom uzyskanie informacji o podejmowanych czynnościach, zapoznanie się z projektem planu oraz udział w przewidzianych prawem etapach postępowania.

Jawność procedury zapewniono w szczególności poprzez podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o konsultacjach społecznych projektu planu. Ogłoszenia i obwieszczenia wskazywały przedmiot opracowania, obszar objęty planem, terminy oraz sposób składania wniosków i uwag, w tym możliwość ich wnoszenia w formach przewidzianych ustawą.

Przejrzystość procedury została zachowana również poprzez przeprowadzenie wymaganych czynności opiniowania i uzgadniania projektu planu z właściwymi organami oraz udokumentowanie przebiegu procedury w aktach planistycznych. Zainteresowane podmioty miały możliwość zapoznania się z projektem planu oraz materiałami udostępnianymi w toku procedury, w zakresie wynikającym z przepisów prawa.

Wniesione uwagi zostały rozpatrzone w ustawowym trybie, a rozstrzygnięcia w tym zakresie stanowią część dokumentacji planistycznej. Tym samym procedura sporządzenia planu została przeprowadzona w sposób jawny, przejrzysty i umożliwiający kontrolę prawidłowości działań organu.

W toku procedury zapewniono również możliwość zapoznania się z aktami sprawy oraz materiałami stanowiącymi podstawę rozstrzygnięć planistycznych w trybie właściwym dla dostępu do informacji

publicznej, co gwarantowało transparentność procesu oraz realną możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w kształtowaniu rozwiązań planistycznych.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności została uwzględniona w ustaleniach planu dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan przewiduje zaopatrzenie terenów w wodę poprzez podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej, a w przypadku jej braku — po jej rozbudowie, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem.

Ustalenia planu zapewniają możliwość obsługi w wodę zarówno istniejącej, jak i planowanej zabudowy w miejscowości Szczurawice, odpowiednio do przeznaczenia poszczególnych terenów oraz skali dopuszczonego zagospodarowania. Rozwiązanie to pozwala na etapową rozbudowę infrastruktury wodociągowej w miarę potrzeb wynikających z rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, zagrodowej i pozostałych funkcji przewidzianych w planie.

Ochronie jakości wód służą również ustalenia dotyczące gospodarki ściekowej, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zakazu składowania materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych oraz obowiązku stosowania rozwiązań technicznych zabezpieczających środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem.

Przyjęte ustalenia tworzą podstawy do zapewnienia mieszkańcom odpowiedniej ilości i jakości wody, przy jednoczesnym zachowaniu wymogów ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz zgodności z przepisami odrębnymi.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

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:

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając zasady ich zagospodarowania i korzystania z nich, organ prowadzący procedurę planistyczną dokonał ważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych, w tym wyrażonych w postaci wniosków i uwag zgłaszanych w toku procedury. Ważenie to obejmowało zarówno potrzebę ochrony istniejącego stanu zagospodarowania miejscowości Szczurawice, jak i potrzebę umożliwienia jej dalszego, racjonalnego rozwoju, przy uwzględnieniu uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych, społecznych i ekonomicznych.

Stosownie do art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenów oraz określając zasady ich zagospodarowania i korzystania, organ prowadzący procedurę planistyczną dokonał ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających zarówno do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, jak i do dopuszczalnych zmian w jego zakresie. Ważenie to uwzględniało również uwarunkowania środowiskowe, społeczne i ekonomiczne, rozumiane jako skutki przestrzenne i funkcjonalne przyjmowanych rozstrzygnięć. W szczególności:

1. Zabezpieczenie interesu publicznego

Interes publiczny został zabezpieczony poprzez przyjęcie rozwiązań porządkujących strukturę funkcjonalno-przestrzenną miejscowości Szczurawice. Plan określa przeznaczenia terenów, linie rozgraniczające, nieprzekraczalne linie zabudowy, parametry i wskaźniki zagospodarowania oraz zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Rozwiązania te ograniczają ryzyko konfliktów funkcjonalnych, rozproszenia zabudowy oraz rozbieżności interpretacyjnych na etapie stosowania planu.

Interes publiczny realizowany jest również poprzez wyznaczenie terenów służących obsłudze mieszkańców i prawidłowemu funkcjonowaniu miejscowości, w szczególności terenów komunikacji, infrastruktury technicznej, usług, usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, wód, lasu oraz terenów rolnictwa z zakazem zabudowy. Plan zabezpiecza także możliwość realizacji funkcji publicznych i ogólnospołecznych, w tym związanych z kulturą, bezpieczeństwem publicznym, integracją lokalną, sportem i rekreacją.

Uwzględniono ponadto wymogi bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz ochrony środowiska poprzez wprowadzenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, wynikających m.in. z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych, sąsiedztwa terenów kolejowych, strefy bezpieczeństwa rurociągu paliwowego oraz ograniczeń związanych z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych.

2. Uwzględnienie interesów prywatnych właścicieli nieruchomości

Interesy prywatne właścicieli nieruchomości zostały uwzględnione poprzez dostosowanie ustaleń planu do istniejącego zagospodarowania, ustaleń studium, lokalnych uwarunkowań oraz zamierzeń rozwojowych zgłaszanych w toku procedury planistycznej. Przyjęte rozwiązania nie mają charakteru arbitralnego, lecz porządkują sposób korzystania z nieruchomości w granicach władztwa planistycznego gminy.

Plan umożliwia dalsze korzystanie z nieruchomości odpowiednio do ich funkcji w strukturze miejscowości, w tym rozwój zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, produkcyjnej, zagrodowej i rolniczej, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych. Jednocześnie dopuszcza zachowanie istniejącego zagospodarowania oraz jego przekształcenia, przebudowę, rozbudowę lub zmianę sposobu użytkowania w zakresie zgodnym z ustaleniami planu.

Wprowadzenie jednoznacznych parametrów, takich jak wysokość zabudowy, intensywność zabudowy, powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, minimalne parametry działek, geometria dachów oraz zasady obsługi komunikacyjnej, wzmacnia bezpieczeństwo prawne właścicieli i inwestorów oraz ogranicza uznaniowość na etapie realizacji zamierzeń budowlanych.

3. Uwzględnienie wniosków i uwag oraz konsultacje społeczne

W toku procedury planistycznej zapewniono możliwość składania wniosków i uwag do projektu planu. Zainteresowane podmioty, w tym mieszkańcy i właściciele nieruchomości, miały możliwość zapoznania się z projektem planu oraz przedstawienia stanowiska w przewidzianych prawem formach, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Wnioski i uwagi zostały rozpatrzone w trybie określonym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzenie konsultacji społecznych oraz rozpatrzenie zgłoszonych stanowisk zapewniło transparentność procedury i umożliwiło uwzględnienie interesów prywatnych w zakresie możliwym do pogodzenia z interesem publicznym, ustaleniami studium, przepisami odrębnymi oraz zasadami ładu przestrzennego.

4. Podstawa analityczna ważenia interesów

Ważenie interesów zostało oparte na analizie uwarunkowań miejscowości Szczurawice, w szczególności:

- przestrzennych — obejmujących istniejącą strukturę zabudowy, układ komunikacyjny, sąsiedztwo poszczególnych funkcji oraz potrzebę zachowania czytelnego układu miejscowości;
- środowiskowych — dotyczących ochrony wód, gleb, terenów rolniczych, lasu, zieleni, wód powierzchniowych, ograniczania hałasu, uciążliwości i ryzyka negatywnego oddziaływania na środowisko;
- społecznych — związanych z ochroną warunków zamieszkania, zapewnieniem bezpieczeństwa, dostępnością terenów usługowych, sportowo-rekreacyjnych i publicznych oraz uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;
- ekonomicznych — obejmujących racjonalne wykorzystanie terenów, dostępność komunikacyjną i infrastrukturalną, ograniczanie rozpraszania zabudowy oraz tworzenie przewidywalnych warunków dla rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych i rolniczych.

5. Proporcjonalność przyjętych rozwiązań

Przyjęte ustalenia planu stanowią wynik wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych. Plan różnicuje zasady zagospodarowania odpowiednio do funkcji terenów, ich położenia, istniejącego sąsiedztwa, dostępności komunikacyjnej, infrastrukturalnej oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

Tam, gdzie rozwój zabudowy jest uzasadniony strukturą przestrzenną miejscowości i możliwy do obsługi komunikacyjnej oraz infrastrukturalnej, plan dopuszcza zagospodarowanie w ramach określonych parametrów. Natomiast na terenach, na których zabudowa mogłaby prowadzić do konfliktów funkcjonalnych, zagrożeń dla bezpieczeństwa, naruszenia walorów środowiskowych lub krajobrazowych, plan wprowadza ograniczenia adekwatne do rozpoznanych uwarunkowań.

Ograniczenia te nie wykraczają poza zakres konieczny do osiągnięcia celów planistycznych, w szczególności zapewnienia ładu przestrzennego, ochrony środowiska, bezpieczeństwa ludzi i mienia, zachowania terenów otwartych oraz ochrony warunków zamieszkania. Jednocześnie plan zapewnia właścicielom możliwość racjonalnego korzystania z nieruchomości w granicach ustalonego przeznaczenia.

W rezultacie przyjęte ustalenia planu stanowią kompromisowe i proporcjonalne rozstrzygnięcie, będące wynikiem rzeczywistego ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych. Ważenie to polegało na takim ukształtowaniu przeznaczeń oraz zasad zagospodarowania, aby z jednej strony zapewnić realizację wartości chronionych w interesie ogólnym – w szczególności ładu przestrzennego, bezpieczeństwa ludzi i mienia, ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego – a z drugiej strony nie wprowadzać ograniczeń przekraczających to, co jest konieczne i uzasadnione w świetle uwarunkowań obszaru oraz celów planistycznych.

Przyjęte rozwiązania nie mają charakteru arbitralnego ani „blokującego” zagospodarowanie. Plan posługuje się mechanizmem zróżnicowania reżimów zagospodarowania zależnie od funkcji terenów i ich uwarunkowań: tam, gdzie lokalizacja zabudowy jest racjonalna i możliwa przy zapewnieniu obsługi infrastrukturalnej – dopuszcza rozwój inwestycyjny w ramach określonych parametrów; natomiast tam, gdzie zagospodarowanie mogłoby generować istotne ryzyka, uciążliwości lub konflikty funkcjonalne – wprowadza warunki i ograniczenia celowe, adekwatne i niezbędne dla ochrony dobra wspólnego. Jednocześnie przewidziano rozwiązania umożliwiające racjonalne korzystanie z nieruchomości w

granicach ustalonego przeznaczenia, co stanowi wyraz poszanowania praw właścicieli i stabilności stosunków prawnych.

W konsekwencji sporządzenie i uchwalenie planu miejscowego dla wskazanych obszarów Gminy i Miasta Raszków jest uzasadnione.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

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:

Plan kształtuje strukturę przestrzenną miejscowości Szczurawice w sposób sprzyjający ograniczaniu transportochłonności. Tereny przeznaczone pod zabudowę zostały powiązane z istniejącym układem dróg publicznych i wewnętrznych, co umożliwia obsługę komunikacyjną bez konieczności tworzenia oderwanych, niepowiązanych przestrzennie enklaw zabudowy.

Lokalizacja terenów inwestycyjnych w nawiązaniu do istniejących dróg oraz ukształtowanej struktury osadniczej pozwala na racjonalne wykorzystanie istniejących powiązań komunikacyjnych i ogranicza potrzebę nadmiernej rozbudowy układu drogowego. Rozwiązanie to sprzyja efektywnemu gospodarowaniu przestrzenią oraz zmniejsza koszty obsługi komunikacyjnej.

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

Nowa zabudowa mieszkaniowa została przewidziana jako kontynuacja lub uzupełnienie istniejącej struktury miejscowości, w szczególności w powiązaniu z istniejącym układem drogowym. Takie rozmieszczenie terenów mieszkaniowych umożliwia korzystanie z dostępnych powiązań komunikacyjnych, w tym z transportu zbiorowego funkcjonującego w układzie lokalnym i ponadlokalnym.

Przyjęte rozwiązania nie prowadzą do rozpraszania zabudowy mieszkaniowej w terenach oderwanych od istniejącej sieci komunikacyjnej. Plan wzmacnia tym samym możliwość obsługi mieszkańców przez istniejący system transportowy oraz tworzy warunki do jego dalszego wykorzystania i ewentualnego rozwoju.

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:

Wymagania dotyczące rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostały uwzględnione poprzez zachowanie i uporządkowanie powiązań komunikacyjnych w ramach istniejącego oraz projektowanego układu dróg publicznych i wewnętrznych. Ustalenia planu zapewniają możliwość obsługi terenów objętych planem w sposób powiązany z układem komunikacyjnym miejscowości.

Plan dopuszcza realizację dojazdów, parkingów, miejsc postojowych oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej związanej z obsługą poszczególnych terenów. Rozwiązania te tworzą podstawę do kształtowania bezpiecznych i funkcjonalnych powiązań pieszych i rowerowych na etapie realizacji konkretnych inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami technicznymi.

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:*

Wymóg wynikający z art. 1 ust. 3a lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w zakresie kształtowania polityki przestrzennej 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) został zrealizowany poprzez wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w powiązaniu z istniejącym układem osadniczym miejscowości Szczurawice. Plan zakłada rozwój zabudowy głównie jako kontynuację i uzupełnienie istniejącego zagospodarowania, z wykorzystaniem terenów powiązanych z dotychczasową strukturą miejscowości, układem dróg oraz istniejącą lub możliwą do rozbudowy infrastrukturą techniczną.

Tereny objęte planem w przeważającej części zlokalizowane są w obszarach o ukształtowanej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, pozostających w bezpośrednim związku z istniejącą zabudową oraz układem komunikacyjnym i uzbrojeniem terenu.

Ustalenia planu sprzyjają wykorzystaniu potencjału tych obszarów poprzez:

- dopuszczenie realizacji nowej zabudowy jako kontynuacji i uzupełnienia istniejącego zagospodarowania, w tym poprzez możliwość rozbudowy, przebudowy i nadbudowy obiektów istniejących – w granicach wyznaczonych parametrami i wskaźnikami planu,
- określenie jednoznacznych zasad sytuowania zabudowy (m.in. linie zabudowy) oraz parametrów jej kształtowania, co wspiera porządkowanie struktury przestrzennej i ogranicza ryzyko rozproszenia zabudowy.

Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa, w tym zabudowa stanowiąca rozbudowę istniejących obiektów, prowadzi do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, w oparciu o istniejącą lub możliwą do racjonalnej rozbudowy infrastrukturę techniczną i układ komunikacyjny. W konsekwencji rozwiązania te wspierają zarówno ład przestrzenny, jak i walory ekonomiczne przestrzeni, ograniczając presję na lokowanie zabudowy w terenach nieprzygotowanych infrastrukturalnie oraz minimalizując koszty obsługi przestrzennej po stronie gminy i użytkowników terenów.

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:*

W odniesieniu do terenów położonych poza obszarami zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej plan uwzględnia zasadę racjonalnego i oszczędnego gospodarowania przestrzenią. Ewentualne przeznaczenie takich terenów pod zabudowę następuje w sposób uzasadniony potrzebami rozwojowymi

miejsowości Szczurawice, przy uwzględnieniu ustaleń studium, istniejącego zagospodarowania, dostępności komunikacyjnej oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną.

Plan nie przewiduje przypadkowego rozpraszania zabudowy w terenach otwartych. Tereny przeznaczone pod rozwój zabudowy zostały wyznaczone przede wszystkim tam, gdzie istnieje możliwość ich racjonalnego powiązania z układem drogowym oraz systemami infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz oraz obsługi telekomunikacyjnej.

Przyjęte rozwiązania pozwalają na wykorzystanie terenów najlepiej przygotowanych do zabudowy, tj. takich, które posiadają dostęp do istniejącej sieci komunikacyjnej albo mogą zostać do niej włączone bez nieuzasadnionego zwiększania kosztów obsługi. Równocześnie plan przewiduje możliwość rozbudowy infrastruktury technicznej odpowiednio do zbilansowanych potrzeb wynikających z dopuszczonego zagospodarowania.

W konsekwencji lokalizacja nowej zabudowy poza obszarami zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej została ograniczona do przypadków uzasadnionych funkcjonalnie i przestrzennie, przy zachowaniu zasady pierwszeństwa terenów najlepiej obsłużonych komunikacyjnie i infrastrukturalnie. Rozwiązanie to wspiera efektywne gospodarowanie przestrzenią, ogranicza koszty rozwoju infrastruktury oraz przeciwdziała niekontrolowanemu rozpraszaniu zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Rada Gminy i Miasta Raszków przyjęła w dniu XXXXXX w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków. Opracowanie niniejszej zmiany planu miejscowego jest zgodne z wynikami powyższego opracowania.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miejscowości Szczurawice mogą oddziaływać na finanse publiczne, w tym na budżet Gminy i Miasta Raszków, zarówno po stronie potencjalnych dochodów, jak i wydatków. Skutki te będą miały przede wszystkim charakter pośredni i długofalowy, uzależniony od tempa realizacji inwestycji, sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz zakresu ewentualnych działań infrastrukturalnych podejmowanych przez gminę.

Plan obejmuje obszar całej miejscowości Szczurawice i porządkuje jej zróżnicowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną, obejmującą m.in. tereny mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe, produkcyjne, rolnicze, zabudowy zagrodowej, komunikacji, infrastruktury technicznej, zieleni, lasu, wód oraz cmentarza zamkniętego. Z tego względu wpływ planu na finanse publiczne należy oceniać nie jako skutek pojedynczego zamierzenia inwestycyjnego, lecz jako rezultat kompleksowego uporządkowania zasad zagospodarowania miejscowości.

1. Potencjalne dochody gminy

Ustalenia planu mogą pośrednio wpływać na zwiększenie dochodów gminy poprzez stworzenie stabilnych i przewidywalnych warunków dla realizacji zabudowy oraz prowadzenia działalności

gospodarczej na terenach, dla których plan przewiduje takie funkcje. Dotyczy to w szczególności terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, produkcyjnej oraz produkcyjno-usługowej.

Doprecyzowanie przeznaczeń terenów, parametrów zabudowy, wskaźników zagospodarowania oraz zasad obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej może sprzyjać uruchamianiu procesów inwestycyjnych, a w konsekwencji wpływać na wzrost bazy podatkowej gminy, przede wszystkim z tytułu podatku od nieruchomości. Dotyczy to zarówno nowej zabudowy, jak i rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania obiektów istniejących, realizowanych zgodnie z ustaleniami planu.

Plan może również sprzyjać stabilizacji wartości nieruchomości oraz zwiększeniu przewidywalności obrotu nieruchomościami. Czytelne ustalenia planistyczne ograniczają ryzyko rozbieżności interpretacyjnych, co ma znaczenie zarówno dla właścicieli nieruchomości, jak i dla gminy jako podmiotu odpowiedzialnego za prowadzenie polityki przestrzennej. W dłuższej perspektywie może to wpływać korzystnie na racjonalne gospodarowanie mieniem prywatnym i publicznym.

Potencjalne dochody mogą także obejmować wpływy z opłat i należności publicznoprawnych związanych z realizacją inwestycji, w zakresie i na zasadach wynikających z przepisów odrębnych. Ich wysokość i wystąpienie będą jednak zależne od faktycznej aktywności inwestycyjnej oraz od indywidualnych stanów prawnych poszczególnych nieruchomości.

2. Potencjalne wydatki gminy

Realizacja ustaleń planu może wiązać się z koniecznością ponoszenia przez gminę wydatków związanych z obsługą terenów objętych planem, w szczególności w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Skala tych wydatków będzie zależała od tempa zagospodarowania terenów, zakresu inwestycji prywatnych, decyzji majątkowych gminy oraz możliwości finansowania poszczególnych zadań.

Potencjalne wydatki mogą dotyczyć przede wszystkim:

- rozbudowy, modernizacji lub utrzymania infrastruktury technicznej, w szczególności sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz innych elementów infrastruktury należących do zadań własnych gminy;
- utrzymania, modernizacji lub dostosowania układu komunikacyjnego, w tym dróg publicznych, skrzyżowań, odwodnienia drogowego oraz rozwiązań poprawiających bezpieczeństwo ruchu;
- realizacji lub współfinansowania inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji, usług publicznych, sportu, rekreacji lub innych funkcji służących lokalnej wspólnocie, jeżeli potrzeba ich realizacji wynikać będzie z ustaleń planu, programów inwestycyjnych gminy albo przepisów odrębnych;
- zapewnienia właściwej obsługi terenów, na których plan dopuszcza rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej lub mieszkaniowo-usługowej, w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania tych terenów.

Jednocześnie należy podkreślić, że plan ogranicza ryzyko powstawania niekontrolowanych kosztów publicznych poprzez porządkowanie struktury przestrzennej miejscowości oraz powiązanie terenów inwestycyjnych z istniejącym lub możliwym do racjonalnej rozbudowy układem komunikacyjnym i infrastrukturalnym. Ustalenia planu sprzyjają etapowaniu inwestycji oraz unikaniu chaotycznego rozpraszania zabudowy, które w praktyce mogłoby generować wyższe koszty obsługi infrastrukturalnej po stronie gminy.

3. Znaczenie funkcji publicznych i wspólnotowych

Wpływ planu na finanse publiczne należy oceniać także w kontekście funkcji służących lokalnej wspólnocie. Plan przewiduje tereny usługowe oraz tereny usług sportu i rekreacji, które mogą pełnić funkcje publiczne lub ogólnospołeczne, w tym związane z kulturą, integracją mieszkańców, bezpieczeństwem publicznym, działalnością świetlicową, sportem i rekreacją.

Realizacja takich funkcji może wiązać się z nakładami ze strony gminy, ale jednocześnie stanowi wykonanie zadań publicznych i wzmacnia jakość życia mieszkańców. Z tego względu ewentualne wydatki w tym zakresie powinny być oceniane nie wyłącznie jako koszt budżetowy, lecz jako element realizacji interesu publicznego i długofalowego rozwoju miejscowości.

4. Ograniczenie ryzyk kosztowych

Przyjęte ustalenia mają znaczenie porządkujące i stabilizujące. Plan określa jednoznaczne zasady zagospodarowania terenów, parametry zabudowy, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz ograniczenia wynikające z uwarunkowań środowiskowych, technicznych i przestrzennych. Dzięki temu ogranicza ryzyko sporów interpretacyjnych, konfliktów funkcjonalnych oraz konieczności podejmowania doraźnych działań naprawczych w przyszłości.

Z punktu widzenia finansów publicznych istotne jest również to, że plan zachowuje tereny rolnicze, lasy, zieleń, wody oraz inne tereny otwarte, co przeciwdziała nadmiernemu rozpraszaniu zabudowy. Takie rozwiązanie ogranicza presję na kosztowną rozbudowę infrastruktury na terenach nieprzygotowanych do urbanizacji oraz sprzyja racjonalnemu planowaniu nakładów publicznych.

5. Bilans skutków finansowych

Skutki finansowe uchwalenia planu będą zależne od faktycznej realizacji inwestycji, tempa zagospodarowania poszczególnych terenów, dostępności środków budżetowych i zewnętrznych oraz od decyzji podejmowanych przez gminę i właścicieli nieruchomości. Plan może generować zarówno potencjalne dochody, w szczególności z tytułu podatku od nieruchomości i aktywizacji gospodarczej, jak również potencjalne wydatki związane z infrastrukturą techniczną, komunikacją i realizacją funkcji publicznych.

Bilans tych skutków należy oceniać z uwzględnieniem faktu, że plan ma charakter kompleksowy i porządkujący dla całej miejscowości Szczurawice. Jego uchwalenie tworzy stabilne podstawy prawne dla dalszego zagospodarowania, ogranicza ryzyko chaotycznego rozwoju przestrzennego oraz umożliwia racjonalne planowanie inwestycji publicznych i prywatnych.

W konsekwencji wpływ planu na finanse publiczne należy uznać za uzasadniony i możliwy do racjonalnego zarządzania w ramach bieżącej oraz wieloletniej polityki finansowej Gminy i Miasta Raszków. Przyjęte rozwiązania sprzyjają przewidywalności procesów inwestycyjnych, ochronie interesu publicznego oraz efektywnemu gospodarowaniu przestrzenią, co przemawia za podjęciem uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miejscowości Szczurawice.

Podsumowanie uzasadnienia

Mając na uwadze zakres przedmiotowy planu, przebieg procedury planistycznej oraz treść przyjętych ustaleń, należy stwierdzić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru miejscowości Szczurawice został sporządzony z zachowaniem wymogów wynikających z

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w granicach przysługującego gminie władztwa planistycznego.

Plan obejmuje obszar miejscowości Szczurawice jako całość funkcjonalno-przestrzenną i porządkuje zasady jej dalszego zagospodarowania. Przyjęte rozwiązania uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków, potrzeby mieszkańców i właścicieli nieruchomości, a także ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. Ustalenia planu nie mają charakteru przypadkowego ani jednostkowego, lecz służą kompleksowemu uregulowaniu struktury miejscowości, obejmującej tereny mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe, produkcyjne, rolnicze, zagrodowe, komunikacyjne, infrastrukturalne, przyrodnicze, leśne, wodne oraz tereny o funkcjach publicznych i ogólnospołecznych.

Przyjęte w planie rozwiązania realizują wymagania określone w art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych, ochrony środowiska, gospodarowania wodami, ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz mienia, ochrony dziedzictwa kulturowego, potrzeb interesu publicznego, prawa własności, rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych, a także jawności i partycypacyjnego charakteru procedury planistycznej.

Rozwiązania planistyczne zostały ukształtowane w sposób proporcjonalny. Plan dopuszcza rozwój zabudowy i inwestycji na terenach, na których jest to uzasadnione istniejącą strukturą osadniczą, dostępnością komunikacyjną, możliwością obsługi infrastrukturalnej oraz kierunkami polityki przestrzennej gminy. Jednocześnie wprowadza ograniczenia tam, gdzie wymagają tego wartości chronione prawem, w szczególności bezpieczeństwo ludzi i mienia, ochrona środowiska, ochrona terenów otwartych, sąsiedztwo infrastruktury technicznej, kolejowej i przesyłowej oraz potrzeba zapobiegania konfliktom funkcjonalno-przestrzennym.

Ustalenia planu zostały sformułowane z poszanowaniem prawa własności oraz potrzeby racjonalnego korzystania z nieruchomości. Plan określa zasady zagospodarowania terenów w granicach ustawowego władztwa planistycznego gminy, przy zachowaniu proporcji pomiędzy interesem publicznym a interesami właścicieli nieruchomości. Przyjęte rozwiązania umożliwiają dalsze użytkowanie i zagospodarowanie terenów zgodnie z ich funkcją w strukturze miejscowości, a jednocześnie zapewniają ochronę ładu przestrzennego, bezpieczeństwa, środowiska i warunków zamieszkania. Dzięki temu ustalenia planu tworzą czytelne i przewidywalne zasady korzystania z nieruchomości.

Istotne znaczenie ma również to, że plan zabezpiecza potrzeby wspólnoty samorządowej. Obejmuje nie tylko tereny przeznaczone pod zabudowę prywatną, lecz także tereny i funkcje służące ogółowi mieszkańców, w tym komunikację, infrastrukturę techniczną, tereny sportu i rekreacji, zieleni, wody oraz możliwość realizacji funkcji publicznych i ogólnospołecznych, takich jak usługi kultury, bezpieczeństwa publicznego czy działalność świetlicowa. W ten sposób plan realizuje interes publiczny nie tylko przez ograniczenia ochronne, lecz także przez stworzenie podstaw przestrzennych dla funkcjonowania lokalnej wspólnoty.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu podlegał wymaganiom opiniom i uzgodnieniom, zapewniono udział społeczeństwa, możliwość składania wniosków i uwag, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, a rozstrzygnięcia podejmowane w toku procedury zostały udokumentowane

w aktach planistycznych. Zachowano tym samym wymogi jawności, przejrzystości i udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej.

Wpływ planu na finanse publiczne, w tym budżet Gminy i Miasta Raszków, należy oceniać jako możliwy do racjonalnego zarządzania. Plan może wiązać się z potrzebą ponoszenia wydatków na infrastrukturę techniczną, komunikację i funkcje publiczne, ale jednocześnie tworzy podstawy dla uporządkowanego rozwoju miejscowości, zwiększenia przewidywalności procesów inwestycyjnych, ograniczenia kosztów wynikających z rozproszonego zagospodarowania oraz potencjalnego wzrostu dochodów gminy, w szczególności z tytułu podatku od nieruchomości.

W konsekwencji należy uznać, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru miejscowości Szczurawice jest zasadne. Plan został sporządzony zgodnie z wymogami ustawowymi, nie narusza ustaleń studium, realizuje cele polityki przestrzennej gminy oraz zapewnia spójne, racjonalne i możliwe do stosowania podstawy prawne dla dalszego zagospodarowania miejscowości. Przyjęte ustalenia pozostają adekwatne do lokalnych uwarunkowań Szczurawic i służą ochronie ładu przestrzennego, interesu publicznego oraz prawidłowemu rozwojowi wspólnoty samorządowej.