

**UCHWAŁA NR LV/362/2022
RADY GMINY I MIASTA RASZKÓW**

z dnia 29 grudnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków
dla części obszaru miejscowości Radłów**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), a także w związku z uchwałą nr XXXIII/257/2021 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 20 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części obszaru miejscowości Radłów; po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje gminę Raszków dla części obszaru miejscowości Radłów. Obszar planu zawarty jest w granicach określonych na rysunku planu, złożonym z załączników graficznych nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1: 1000, stanowiący załączniki nr 1 i nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4;
- 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 5.

§ 3. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem, określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających, określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 3) przepisy końcowe, określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki sporządzone w skali 1:1000;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć wskazaną funkcję dla danego terenu, określonego symbolem, której udział w zagospodarowaniu wynosi więcej niż 60% powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć wskazaną funkcję dla danego terenu, określonego symbolem, której udział w zagospodarowaniu wynosi nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar funkcjonalny wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowlanych naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 8) nieuciążliwych usługach – należy przez to rozumieć działalność, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 10) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach;
- 11) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia użyte, a nie zdefiniowane w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy 'OW' obserwacji archeologicznej – cały teren położony na załączniku graficznym nr 1;
- 6) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 7) granica złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej 'Zacharzew';
- 8) wymiarowanie;

§ 6. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczony na rysunku planu symbolem RM;
- 3) teren lasów oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 4) teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem R;
- 5) teren drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się usytuowanie zabudowy i jej charakter zgodnie z zasadami niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się stosowanie zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami;
- 4) projektowane budowle muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie przeszkód lotniczych, powierzchni ograniczających przeszkody oraz urządzeń o charakterze niebezpiecznym;
- 5) przy projektowaniu należy likwidować bariery architektoniczne i techniczne oraz stosować rozwiązania umożliwiające swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, o ile nie będą negatywnie wpływać w rozumieniu przepisów odrębnych na istniejące w sąsiedztwie tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2) ustala się nakaz:
 - a) pokrycia zielenią wszelkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych,
 - b) zapewnienia standardów akustycznych poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych ograniczających emisję hałasu do poziomów dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych dla terenów podlegających ochronie akustycznej:
 - dla terenów oznaczonych symbolem MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - dla terenu oznaczonego symbolem RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) zastosowania do celów grzewczych technologii niskoemisyjnych, w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności albo wykorzystanie alternatywnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW,
 - d) prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
 - e) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, należy zastosować środki techniczne i technologiczne, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych;
- 3) ustala się zakaz:
 - a) lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - b) składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych/materiałów pyłących i emitujących odór,
 - c) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód gruntowych;
- 4) w zakresie dot. wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej, do czasu jej rozbudowy dopuszcza się ich odprowadzenie na teren własny nieutwardzony - do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub gromadzenie w zbiornikach na deszczówkę, biorąc po uwagę spowolnienie tempa spływu do odbiornika i naturalne oczyszczenie,
 - b) nie należy zmieniać stanu wody na własnym gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, jeżeli miałyby to szkodliwie wpływać na grunty sąsiednie,
 - c) zabudowa działki nie może powodować zalewania lub podsiąkania nieruchomości sąsiednich;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami: sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;
- 6) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące eksploatacji, lokalizacji i budowy urządzeń i sieci infrastruktury określone w przepisach odrębnych;
- 7) prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości dla środowiska, co powinno wynikać z przyjętej technologii realizacji i eksploatacji inwestycji;
- 8) teren obejmuje koncesja 48/96/Ł z dnia 23.09.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Ostrów Wielkopolski” – ważna do dnia 23.09.2046 r. udzielona przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie. Nie ustala się nakazów, zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
- 9) w odniesieniu do zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w pozostałych ustaleniach niniejszej uchwały.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w strefie obserwacji archeologicznej „OW” ustala się: wszelkie prace ziemne o charakterze budowlanym powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nie ustala się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak ich występowania.

§ 10. Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako teren przestrzeni publicznej ustala się drogę publiczną KDD w liniach rozgraniczających;
- 2) przy kształtowaniu przestrzeni publicznych nakazuje się likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Na obszarze planu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów:

1) ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- a) wprowadzenie funkcjonalnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu powiązanego z systemem zewnętrznym (w tym dojeżdż, dojazdów, służebności gruntowych miejsc postojowych oraz ciągów pieszych i pieszo - rowerowych),
- b) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;

2) ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy**:

- a) od linii rozgraniczającej drogę publiczną powiatową, położoną poza granicami planu w odległości 8,0 m,
- b) od linii rozgraniczającej drogę publiczną gminną, położoną poza granicami planu, w odległości 6,0 m,
- c) od linii rozgraniczającej drogę publiczną dojazdową oznaczoną na rysunku planu KDD w odległości 6,0 m,
- d) od pasa dojazdów, o których mowa w § 15 w odległości 4,0 m;

3) określone w pkt 2 odległości uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji obiektów, wynikające z przepisów odrębnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały;

4) ustala się **maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy**, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) MN/U – 60 % powierzchni działki budowlanej,
- b) RM – 50 % powierzchni działki budowlanej,
- c) ZL – nie ustala się,
- d) R – nie ustala się,
- e) KDD – nie ustala się;

5) ustala się **minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) MN/U – 0,01- 1,2,
- b) RM – 0,1 - 0,5,
- c) ZL – nie ustala się,
- d) R – nie ustala się,
- e) KDD – nie ustala się;

- 6) ustala się **minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- a) MN/U – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) RM – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ZL – nie ustala się,
 - d) R – nie ustala się,
 - e) KDD – nie ustala się;
- 7) obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN/U – minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) w odniesieniu do lokali (w obiektach) i obiektów usługowych – min. 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla terenu zabudowy zagrodowej RM – min. 2 miejsca postojowe dla budynku mieszkalnego,
 - d) dla terenu rolniczego R oraz terenu lasu ZL nie ustala się,
 - e) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) sposób realizacji miejsc postojowych:
 - jako wolnostojące na działce budowlanej,
 - dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc postojowych w garażach,
- 8) obowiązują maksymalne wysokości zabudowy i gabaryty obiektów zawarte w rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających.

§ 12. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) występują tereny złóż surowców ilastych ceramiki budowlanej 'Zacharzew' – na terenie 1.MN/U – zagospodarowanie terenu musi uwzględniać przepisy odrębne oraz w uzgodnieniu z właściwą jednostką geologiczną,
- 2) nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
- 3) ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego oraz zapisów ich dotyczących w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń w odniesieniu do krajobrazów priorytetowych.

§ 13. Na obszarze planu nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych. Natomiast:

- 1) dopuszcza się wydzielenie nowych granic działek dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych granic nieruchomości przy zastosowaniu następujących zasad - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 800 m²,
 - b) dla zabudowy zagrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) pozostałej zabudowy - 1500 m²,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60⁰ do 90⁰.

§ 14. Na obszarze planu nie podejmuje się ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak ich występowania.

§ 15. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wymienione poniżej:

- 1) w przypadku realizacji dojazdów, o których mowa w §11 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) minimalna szerokość pasa dojazdu 4,5 m,
 - b) zakazuje się stosowania do utwardzenia dojazdu materiałów pyłących,
 - c) dopuszcza się:
 - realizację niezbędnej infrastruktury technicznej,
 - lokalizację małej architektury,
 - budowę i utwardzenie dojazdu wyłącznie z jednoczesną budową odwodnienia dojazdu,
- 2) w zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) docelowo należy wyposażyć teren w sieci infrastruktury technicznej powiązanych z istniejącym systemem oraz podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
 - sieci wodociągowej,
 - sieci kanalizacyjnej,
 - sieci telekomunikacyjnej,
 - sieci gazowej,
 - sieci energetycznej;
 - b) ustala się, że nowe elementy sieci infrastruktury technicznej będą prowadzone pod ziemią, również w pasach zlokalizowanych przy drogach, na których nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy),
 - c) dopuszcza się:
 - przeprowadzenie/usytuowanie wybranych nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w lit. b) terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym będą lokalizowane zarówno jako podziemne, jak i nadziemne, w tym - w zależności od uwarunkowań technicznych – jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty,
 - organizowanie przyłączy z istniejących napowietrznych i kablowych linii: energetycznych i telekomunikacyjnych,
 - d) ustala się, przy projektowaniu nowych inwestycji, nakaz unikania kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, a w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami, przeniesienie lub odpowiednie zmodyfikowanie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych. Obowiązuje nakaz takiego sposobu zagospodarowania terenu, aby umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
 - a) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,
 - b) odprowadzenie ścieków do istniejącego systemu kanalizacji po jego rozbudowie,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 8 pkt 4),
 - d) nakaz wyposażenia w systemy odprowadzania wód opadowych i roztopowych z wszelkich placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni, a w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych („ażurowych”) nakaz odpowiedniego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń,

- e) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych odpowiednio do zbilansowanych potrzeb. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszej uchwały, od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,
- f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolnostojące,
- g) ustala się zaopatrzenie w gaz siecią gazociągów, odpowiednio do zapotrzebowania, poprzez podłączenie do istniejącej sieci gazowej po jej rozbudowie,
- h) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się rozbudowę istniejących sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
- j) gromadzenie i wywóz odpadów komunalnych i innych niż komunalne zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi,
- k) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemów uzbrojenia; warunki techniczne ich realizacji zostaną określone odpowiednio do zbilansowanych potrzeb.

§ 16. Na obszarze planu nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 17. Na obszarze niniejszego planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w wysokości: 10% dla terenów oznaczonych w planie symbolami MN/U, RM oraz 0,1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 18. Dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2, z zastrzeżeniem, iż w pozostałych zapisach szczegółowych nie ma innych ustaleń, w szczególności w zakresie:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zgodnie z ustaleniami § 9 niniejszej uchwały;
- 2) wskaźników zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 4, 5, 6) niniejszej uchwały;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 2) niniejszej uchwały;
- 4) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami §11 pkt 7) niniejszej uchwały;
- 5) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizacja urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami §15 niniejszej uchwały.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.MN/U, 2.MN/U obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej, budynki gospodarcze i garażowe, dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleni;
- 3) dopuszcza się realizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych i garażowych jako wolnostojące,
 - b) budynków działalności gospodarczej jako wolnostojące lub funkcje wbudowane,
 - c) budynków jako jedno- i wielofunkcyjne,
 - d) dopuszcza się remonty, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) wysokość budynków:

- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie wyższe niż 12,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – nie wyższe niż 6,0 m,
 - c) liczba kondygnacji nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 6) geometria dachów:
- a) dla budynków o funkcji podstawowej – płaskie lub dwu i wielospadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 25° do 45° ,
 - b) dla pozostałych budynków – płaskie, jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 12° do 30° lub dwuspadowe i wielospadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 30° do 45° ,
 - c) dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachów w inny sposób.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki inwentarskie, gospodarcze, wiaty, garaże i budowle związane z gospodarką rolną, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynki i obiekty bezwzględnie dostosowane do osób ze szczególnymi potrzebami,
 - b) realizację budynków i budowli niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
- 4) liczbę kondygnacji – do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 5) wysokość zabudowy - do 12 metrów;
- 6) maksymalną wysokość budowli nie wyższe niż 50,0 m;
- 7) ustalenia w pkt 5) i 6) nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni;
- 8) geometrię dachów: dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45° .

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się;
- 3) w granicach terenu ZL obowiązuje zakaz realizacji wszelkich obiektów budowlanych;
- 4) obowiązuje nakaz zachowania istniejącego zadrzewienia;
- 5) obsługa komunikacyjna na dotychczasowych zasadach;
- 6) nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się;
- 3) dopuszcza się realizację drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12,0 m x 14,0 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako podziemne.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy;

- 2) przeznaczenie uzupełniające – dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe;
- 3) dopuszcza się realizację wiat, służących gospodarce rolnej;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych z zastrzeżeniem pkt 3;
- 5) maksymalną wysokość wiat, o których mowa w pkt 3 do 10,0 m;
- 6) geometria dachów: płaskie; jedno-, dwu- lub wielospadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 12⁰ do 45⁰.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 24. W części objętej niniejszą uchwałą tracą moc obowiązujące plany miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Raszków uchwalone w zakresie objętym niniejszym planem.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Raszków.

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

Przewodniczący Rady Gminy
i Miasta Raszków

Andrzej Matyba

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków obejmującego część obszaru miejscowości Radłów

rysunek planu - skala 1:1000

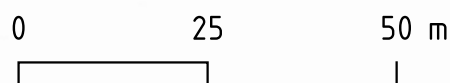
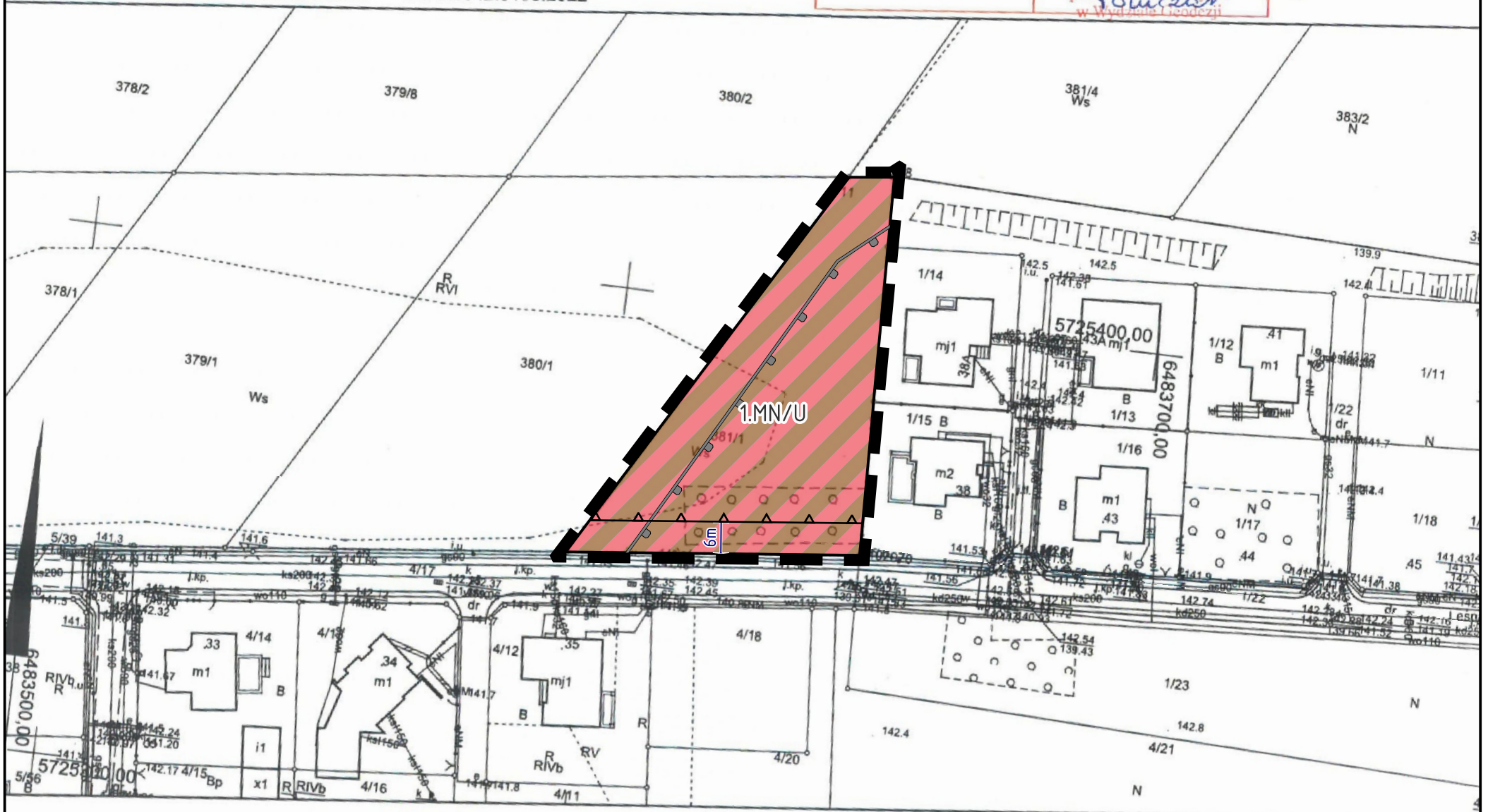
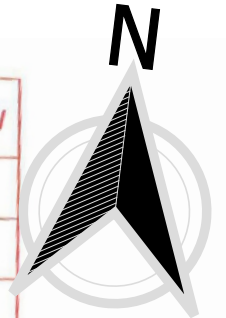
załącznik nr 1

Mapa zasadnicza


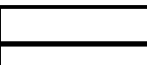
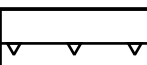



Skala 1:1000

Województwo: województwo wielkopolskie
 Powiat: Powiat Ostrowski
 Jednostka ewid.: Gmina Raszków
 Obręb: RADŁÓW
 Działka: 381/1
 Układ wsp.: 2000 strefa 6, PL-EVRF2007-NH
 Id zamówienia: GGO.6642.3103.2022

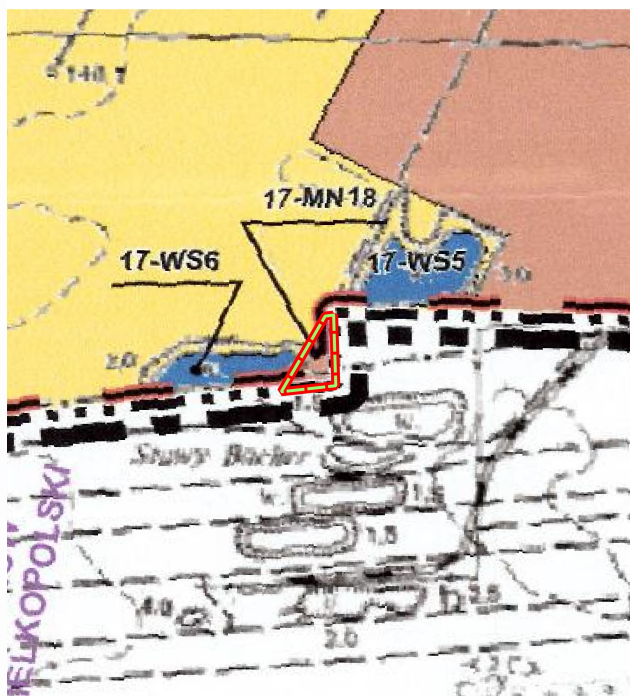
Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA OSTROWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.3017.2014.3393
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	19-07-2022r. Z up. STAROSTY
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>Paulina Tomczak</i> pomoc administracyjna w Wydziale Geodezji




LEGENDA

-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
-  granica złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej 'Zacharzew'
-  wymiarowanie

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA RASZKÓW



 GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

mapa zasadnicza w postaci rastrowej - licencja nr P.3017.2014.3393	
układ współrzędnych 2000 (strefa VI) - EPSG: 2177	
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków obejmującego część obszaru miejscowości Radłów	
załącznik nr 1 rysunek planu - skala 1:1000	Załącznik nr 1 do Uchwały nr LV/362/2022 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 29 grudnia 2022 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków obejmującego część obszaru miejscowości Radłów

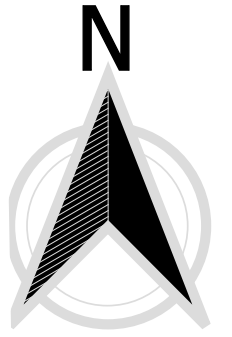
rysunek planu - skala 1:1000

załącznik nr 2

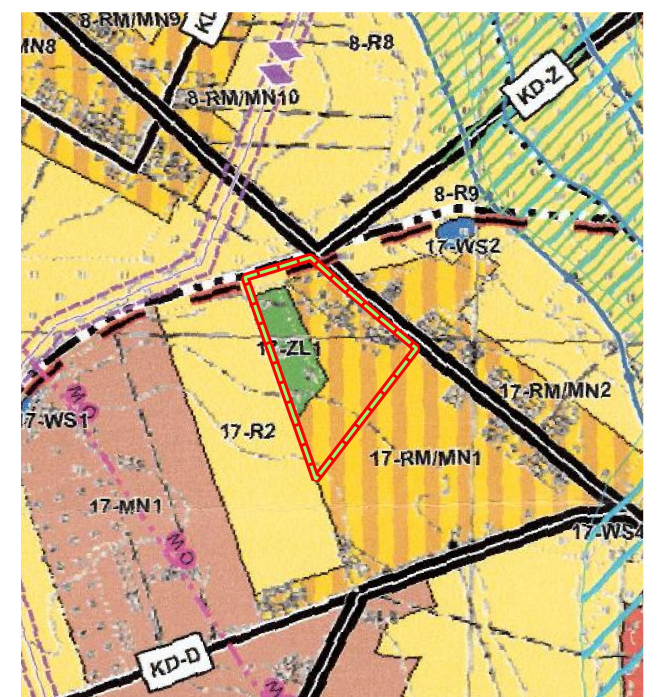
Id zamówienia: GGO.6642.3103.2022

reprezentujący organ

powiat


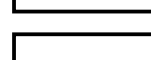
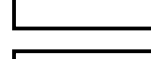
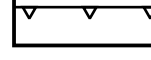
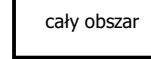




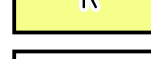


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA RASZKÓW



GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

LEGENDA

-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  strefa 'OW' obserwacji archeologicznej
-  teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
-  teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
-  teren lasów
-  teren rolniczy
-  teren drogi publicznej dojazdowej
-  wymiarowanie

mapa zasadnicza w postaci rastrowej - licencja nr P.3017.2014.3393	
układ współrzędnych 2000 (strefa VI) - EPSG: 2177	
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków obejmującego część obszaru miejscowości Radłów	
załącznik nr 2 rysunek planu - skala 1:1000	Załącznik nr 2 do Uchwały nr LV/362/2022 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 29 grudnia 2022 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LV/362/2022
Rady Gminy i Miasta Raszków
z dnia 29 grudnia 2022 r.

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części obszaru miejscowości Radłów**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy i Miasta Raszków rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Do ustaleń przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków obejmującego część obszaru miejscowości Radłów uwagi nie wpłynęły.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w „miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części obszaru miejscowości Radłów” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy i Miasta Raszków rozstrzyga, co następuje:

1. Określa się sposób i zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu potrzeb zbiorowych wspólnoty, które należą do zadań własnych miasta i gminy:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki miejskie i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, gazowej oraz dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście i gminie oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym prawa budowlanego, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, dot. gospodarki komunalnej, ochrony środowiska, finansach publicznych;
- 4) sposób realizacji inwestycji odbywać się będzie zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki.

2. Określa się terminy i zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych miasta i gminy:

- 1) inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od potrzeb;
- 2) uzyskiwanie tytułów prawnych do nieruchomości przeznaczonych w planie na cele związane z zadaniami własnymi miasta i gminy następować będzie na bieżąco, zgodnie z potrzebami.

3. Określa się zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w tym udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;
- 2) dopuszcza się współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu powiatu i województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) inwestycje z zakresu budowy, przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, paliw gazowych realizowane i finansowane będą w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami (Prawo energetyczne);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie budowy, rozbudowy, ew. przebudowy kanalizacji, sieci wodociągowej będzie zgodne z obowiązującymi przepisami (ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków) lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami;
- 5) zadania w zakresie budowy/przebudowy dróg finansowane będą w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami (ustawa o drogach publicznych, rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim

powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie) lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LV/362/2022

Rady Gminy i Miasta Raszków

z dnia 29 grudnia 2022 r.

Zalacznik5.xml

Uzasadnienie

do uchwały Nr LV/362/2022

Rady Gminy i Miasta Raszków

z dnia 29 grudnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części obszaru miejscowości Radłów

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr XXXIII/257/2021 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 20 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części obszaru miejscowości Radłów.

Konieczność opracowania planu wyniknęła w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi właścicieli działek znajdujących się na obszarze objętym opracowaniem, którzy złożyli wnioski do Urzędu Gminy i Miasta Raszków o zmianę przeznaczenia działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Po przeanalizowaniu złożonych przez zainteresowanych wniosków oraz wytycznych z obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, że zmiana planu jest uzasadniona.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy, które projekt planu uwzględnia.

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

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

wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zawarto w rozdziale 2 i 3 projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

2) *walory architektoniczne i krajobrazowe;*

wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono rozdziale 2 i 3 projektu uchwały ustalając wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

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

a) wymagania dotyczące ochrony środowiska ustalono w rozdziale 2 projektu uchwały zakazując stosowania paliw niespełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

b) wymagania dotyczące gospodarowania wodami w rozdziale 2 projektu uchwały zakazując odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych do wód i gruntu;

c) wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – nie dotyczy;

d) wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – nie dotyczy;

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

a) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono w rozdziale 2 projektu uchwały;

b) nie ustalono wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak elementów podlegających ochronie;

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

a) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono w rozdziale 2 w zakresie ustalenia uciążliwości dotyczących emisji hałasu, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych;

b) potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono w rozdziale 2 w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakazując likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;

6) *walory ekonomiczne przestrzeni:*

wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni wyznaczono: w rozdziale 2 ustalając przeznaczenie terenów; w rozdziale 2 ustalając minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 800 m² oraz w rozdziale 2 i 3 ustalając wskaźniki zabudowy jak i gabaryty obiektów;

7) *prawo własności:*

projekt planu sporządzany jest na terenach prywatnych;

8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:*

nie dotyczy

9) *potrzeby interesu publicznego:*

nie dotyczy;

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

wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zawarto w rozdziale 2 ustalając jej prowadzenie w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem jej lokalizacji na pozostałych terenach w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, pojęcie infrastruktury technicznej zawiera m.in. urządzenia i związane z nimi obiekty telekomunikacyjne, dopuszczając ich lokalizację na wszystkich terenach z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

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 w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag na każdym etapie procedury planistycznej;

12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:*

wymagania dotyczące zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta, na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Poinformowano o możliwości składania uwag na każdym etapie procedury planistycznej;

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

wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zawarto w rozdziale 2 ustalając dostawy wody z sieci wodociągowej, która zapewni jej odpowiednią ilość oraz jakość.

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:

Z zapisu art. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) wynika wprost, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Stwierdzono, że zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowych terenów, są zgodne z polityką przestrzenną gminy i uwzględniają w szczególności wymagania ładu przestrzennego i architektury (takiego uporządkowania relacji funkcjonalnych, społeczno - ekonomicznych, środowiskowych i kompozycyjno- estetycznych, które tworzą harmonijną całość).

Tut. organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu dokonał oceny własności terenu, który stanowi własność prywatną. W terminie składania wniosków nie wpłynęły wnioski, lecz w projekcie planu miejscowego uwzględniono wcześniejsze wnioski składane do Urzędu sugerujące przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową. Tutejszy organ dokonał analizy złożonych wniosków pod względem zgodności z ustaleniami studium. Uwzględniając fakt, że ustalenia planu miejscowego wpłyną na wartość nieruchomości, natomiast wartość nieruchomości wywiera wpływ na wybór przeznaczenia terenu i jego wykorzystanie, należy podkreślić rolę prognozy skutków finansowych planu miejscowego, jako dokumentu, który informuje o spodziewanych efektach ekonomicznych ustaleń planu. Jednym z ważniejszych elementów poprzedzających sporządzenie takiej prognozy jest analiza lokalnego rynku nieruchomości. Ważnym celem analizy jest ocena zjawisk zachodzących na lokalnym rynku nieruchomości oraz rozpoznanie głównych czynników determinujących te zjawiska. Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków ekonomicznych z uwzględnieniem art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie wpływu planu na środowisko. Analizy społeczne wynikające ze strategii rozwoju Gminy i Miasta Raszków przyjętej uchwałą nr XVII/139/2004 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 29 października 2004 r. ze zmianami wskazują potrzebę rozszerzenia oferty terenów inwestycyjnych.

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:*

lokalizacja terenów inwestycyjnych przy drogach publicznych będzie sprzyjać minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego;

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

nie dotyczy;

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

wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zawarto w rozdziale 2 i 3 ustalając utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych również tym znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem w których sukcesywnie realizowane są ciągi komunikacji pieszej i rowerowej;

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:*

tereny objęte planem znajdują się w większości na obszarze w pełni wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej;

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:

lokalizacja terenów inwestycyjnych przy drogach publicznych charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej, wystarczającym na obecnym etapie stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnej dla nowej, planowanej 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

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą ocenę aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Raszków oraz miejscowych planów zagospodarowania wraz z analizą zmian przestrzennych Gminy i Miasta Raszków przyjęto uchwałą nr XXXVI/239/2021 z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków. Należy przyjąć zgodność projektu planu w wynikami powyższej analizy – obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Raszków oraz dostosowanie do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022, poz. 503 z późn. zm.).

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Raszków”, przyjętego uchwałą nr XIII/196/2013 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 27 marca 2013 r. oraz zmiany studium przyjętej uchwałą nr XXXVI/240/2021 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków.

Plan ze stosownymi korektami wynikającymi z uzyskanych opinii i uzgodnień wyłożono do publicznego wglądu – uwagi nie wpłynęły.

W związku z powyższym uzasadnione jest podjęcie uchwały przez Radę Gminy i Miasta Raszków.