

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr RADY GMINY LUBASZ
z dnia r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 1037/1 i 1037/2 położonych w Lubasz.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie Uchwały Nr VIII/74/2024 Rady Gminy Lubasz z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 1037/1 i 1037/2 położonych w Lubasz.

Na obszarze objętego uchwałą obowiązują ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała XIX/252/05 z dnia 30.06.2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz) – przeznaczenie terenu: MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i R tereny rolnicze.

Obszar opracowania planu położony jest w obrębie geodezyjnym Lubasz, obejmuje działki o numerach ewidencyjnych 1037/1, 1037/2, których powierzchnia wynosi ok. 0,4852 ha. Teren objęty opracowaniem położony jest przy drodze publicznej – wojewódzkiej nr 182 (ul. Poznańska). Zgodnie z mapą ewidencyjną w granicach obszaru objętego projektem planu występują grunty orne – RIVa i RV. Teren jest częściowo zabudowany. Obecnie grunty niezabudowane pozostają nieużytkowane, porośnięte roślinnością. Przedmiotowy teren cechuje bardzo dobra dostępność komunikacyjna. Teren opracowania położony jest na wylocie wsi Lubasz w kierunku południowym, od zachodu graniczy z drogą wojewódzką nr 182 (ul. Poznańska), łączącą Międzychód przez Wronki i Czarnków ze skrzyżowaniem z drogą krajową nr 11 w Ujściu.

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia obszaru pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług nie naruszają ustaleń uchwały nr VI/52/2024 Rady Gminy Lubasz z dnia 29 października 2024 roku w sprawie przyjęcia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz, zgodnie z którą przedmiotowy teren oznaczony jest jako teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Zgodnie z zapisami ww. studium tereny te zapewniają w pierwszej kolejności potrzeby mieszkaniowe, a także podstawowe potrzeby mieszkańców gminy w zakresie usług komercyjnych, administracji, kultury, oświaty i kultu religijnego.

W projekcie planu ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem 1MNW-U.

Plan miejscowy nie narusza również ustaleń określonych w uchwale Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2019 r. poz. 4021).

Ponadto ustalenia planu miejscowego są zgodne z Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego teren opracowania zlokalizowany jest w typie krajobrazu: podmiejskim i osadniczym, w podtypie miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim (ID 2315, kod podtypu 8C). Omawiany obszar nie został uznany ww. Audycie za obszar priorytetowy.

Sporządzony plan miejscowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego oraz stosownie do przeznaczenia terenu określa wymagania w zakresie urbanistyki i architektury. Sporządzony plan miejscowy uwzględnia usytuowanie przedmiotowego terenu w kontekście

sąsiednich terenów i bierze pod uwagę zarówno walory architektoniczne i krajobrazowe terenu objętego planem, w kontekście jego położenia i dotychczasowego zagospodarowania. Plan miejscowy uwzględnia interesy ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Obszar objęty projektem planu położony jest poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Na omawianym obszarze nie są zlokalizowane stanowiska archeologiczne znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków.

Przyjęte w projekcie rozwiązania zapewniają ukształtowanie zabudowy w sposób harmonijny i funkcjonalny, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, przy uwzględnieniu wszystkich wymagań dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu objętego opracowaniem.

Przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej struktury przestrzenno-funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

Plan czyni zadość zasadzie poszanowania prawa własności, potrzeb interesu publicznego i wymagań ładu przestrzennego. Ponadto dokument uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – m. in. dopuszcza budowę, przebudowę, rozbudowę i remont urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej.

Plan uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Plan uwzględnia także potrzeby interesu publicznego. W procedurze planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntów i wybrano rozwiązanie optymalne, zarówno dla właściciela gruntu jak i dla danej gminy objętych projektem planu.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688).

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi plan uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia. Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu, a także zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- a) ogłoszenie i zawiadomienie o przestąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;*
- b) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;*
- c) zorganizowanie spotkania otwartego;*
- d) zorganizowanie dyżuru projektanta.*

W dniach od r. do r. przeprowadzone zostały konsultacje społeczne przedmiotowego projektu planu miejscowego. W ramach konsultacji społecznych, w dniu r. odbyło się spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, a w dniu miał miejsce dyżur projektanta. Na etapie zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie do dnia r. nie wpłynęło żadne pismo z uwagami do projektu planu. Burmistrz Lubasza, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazał Radzie Gminy Lubasz projekt planu miejscowego wraz z raportem. Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Gminy Lubasz stosowne informacje odnośnie sporządzanego projektu, a na etapie składania

wniosek i uwagi do planu istniała możliwość złożenia pisma do procedury planu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt planu sporządzony był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan miejscowy zakłada, że zaopatrzenie w wodę będzie się odbywać z sieci wodociągowej. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. W zakresie zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustalono zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem: (a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, (b) lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody na działce budowlanej, (c) stosowania rozwiązań opóźniających spływ powierzchniowych wód opadowych. Zasilanie w energię gazową ustalono z sieci gazowej lub zbiornikowych instalacji gazowych. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem dopuszczenia zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem: (a) elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji, (b) biogazowni. Plan dopuszcza lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych.

Ustalając przeznaczenie terenów brano pod uwagę wnioski i uwagi zgłaszane w trakcie procedury planistycznej oraz zważono najbardziej właściwy potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, biorąc pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne jak i zarówno interes publiczny oraz interesy prywatne.

W wyniku przeprowadzonych analiz, stwierdzono, że najwłaściwszym przeznaczeniem terenu opracowania będzie przeznaczenie obszaru pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Stwierdzono, że opracowanie planu miejscowego z przeznaczeniem jw. przyczyni się do właściwego rozwoju gminy Lubasz, a tym samym opracowany dokument zapewnia poszanowanie zasad ładu przestrzennego, środowiska naturalnego i wskazań urbanistyki. Tym samym uznano, że przedmiotowy projekt planu jest założeniem optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko.

Podsumowując, przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno-funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

Gmina Lubasz nie posiada aktualnej analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia zawarte w planie miejscowym wpłyną na zwiększenie się przychodu do budżetu gminy ze względu na możliwość zainwestowania i zabudowy terenu zgodnie z planem.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Gminy Lubasz jest w pełni zasadne.