

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr RADY GMINY LUBASZ
z dnia r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wrzosowej w Lubaszu (część A)

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie Uchwały Nr VIII/69/2024 Rady Gminy Lubasz z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wrzosowej w Lubaszu.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren o powierzchni około 1,36 ha. Zgodnie z mapą ewidencyjną w granicach obszaru objętego projektem planu występują grunty orne – RIVa i RIVb oraz grunty orne – RIIIb, których zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82).

Obszar objęty uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren, dla którego dotychczas obowiązywały dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (większa część obszaru opracowania objęta jest Uchwałą Rady Gminy Lubasz Nr XIX/252/05 z dnia 30.06.2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz – przeznaczenie terenu: R – tereny rolnicze, południowa część obszaru opracowania objęta jest Uchwałą Nr XIX/205/09 z dnia 24.04.2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Lubasz i Goraj – przeznaczenie terenu: IMN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

W trakcie procedury planistycznej związanej z opracowaniem planu miejscowego uzyskano niezbędne uzgodnienia i opinie związane z przedmiotowym projektem planu miejscowego. Wystąpiono również o zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,3744 ha gruntów rolnych klasy IIIb. Wniosek o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy IIIb uzyskał negatywną opinię Marszałka Województwa Wielkopolskiego, a kwestia uzyskania zgody Ministra Rolnictwa dotychczas nie została rozpatrzona. Mając powyższe na uwadze, podjęto decyzję o uchwalaniu przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osobno dla części A (w granicach, której znajdują się grunty rolne klasy IVa i IVb) i osobno dla części B (w granicach, której znajdują się grunty rolne klasy IIIb).

Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wrzosowej w Lubaszu (część A) składa się z dwóch odrębnych jednostek (część północna położona w pobliżu linii kolejowej nr 206 Inowrocław Rąbinek – Drawski Młyn, oraz część południowa obejmująca działkę nr 87/7 i część działki nr 87/1 – bez gruntów klasy IIIb). Łącznej teren objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wrzosowej w Lubaszu (część A) stanowi grunt o powierzchni około 0,98 ha. Zgodnie z mapą ewidencyjną w granicach obszaru objętego projektem planu występują grunty orne – RIVa i RIVb (grunty te nie wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne).

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz pod komunikację drogową wewnętrzną 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 tereny zabudowy mieszkaniowej).

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 wiejskim, w podtypie z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola (ID 2316, kod podtypu 6C). Omawiany obszar nie został uznany ww. Audycie za obszar priorytetowy.

Teren objęty projektem miejscowego planu jest niezabudowany. Obecnie grunty użytkowane są rolniczo. Przedmiotowy teren cechuje dobra dostępność komunikacyjna. Teren opracowania położony jest w niedalekiej okolicy drogi wojewódzkiej nr 182 (ul. Poznańska), łączącej Międzychód przez Wronki i Czarnków ze skrzyżowaniem z drogą krajową nr 11 w Ujściu.

Obszar będący przedmiotem planu zlokalizowany jest w rejonie postępującej urbanizacji, w pobliżu terenów zabudowanych lub objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, których założenia przewidują rozwój zabudowy oraz w części utrzymanie rolniczego charakteru zagospodarowania terenu. Omawiany teren otoczony jest polami uprawnymi, natomiast od południa graniczy z terenem zabudowanym. Do analizowanego obszaru przylega nieutwardzona droga gminna (ul. Wrzosowa).

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 ze zm.).

Opracowany plan ustalił przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób, który nie narusza zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Przygotowany plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki ze wskazaniem co do architektury budynków, które zostały dopuszczone zapisami planu. Ustalenia planu umożliwiają realizację budynków, które nie będą dominować nad pozostałymi oraz rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wyznaczone w planie przeznaczenia terenów będą odpowiadały oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Ponadto, 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. Miejscowy plan uwzględnia interesy ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (obszar objęty planem nie znajduje się na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu, terenach stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi).

W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że do istniejących problemów ochrony środowiska, zalicza się: obniżanie się poziomu wód podziemnych wskutek zwiększania się powierzchni terenów utwardzonych, przekroczenie wymaganych prawem norm jakości powietrza atmosferycznego, wymagające prowadzenia działań na rzecz utrzymania jakości lub poprawy warunków aerosanitarnych, degradacja powierzchni ziemi z uwagi na rolnicze użytkowanie terenu, presja przestrzeni (oddziaływanie na krajobraz), konieczność osiągnięcia celów środowiskowych określonych dla JCWPd, w którego granicach znajduje się obszar uchwalanego planu.

Obszar objęty miejscowym planem nie znajduje się w obrębie występowania obiektów dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Plan uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W sposób racjonalny i najbardziej ekonomiczny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności gruntów. Zaproponowany plan nie wpływa na zmianę dostępności komunikacyjnej terenu – jednakże wprowadza teren komunikacji drogowej wewnętrznej. Istniejący układ komunikacyjny, przy którym znajduje się teren objęty opracowywanym miejscowym planem umożliwia odpowiednią dostępność terenu, w tym również umożliwia dostęp do terenów objętych opracowaniem dla pieszych i rowerzystów. Podsumowując, przedmiotowy plan we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno-funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej plan zakłada powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

Plan uwzględnia także potrzeby interesu publicznego, w tym uwzględnia możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W procedurze planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntów i wybrano rozwiązanie optymalne, zarówno dla właściciela gruntu jak i dla gminy objętej planem. W procedurze planistycznej uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

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 wniosków i uwag do planu można było stosownie pisma złożyć do procedury planu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan miejscowy zakłada, że zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi: (a) z sieci wodociągowej, (b) tymczasowo, do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie z własnego ujęcia wody, z zachowaniem przepisów odrębnych. W zakresie gospodarki ściekowej ustalono odprowadzanie ścieków bytowych: (a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie

z przepisami odrębnymi, (b) do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi. 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, nie brano pod uwagę ewentualnych rozwiązań alternatywnych, zakładając, że omawiany projekt jest projektem jedynym, optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Rozwiązania zaproponowane w planie pozwolą na realizację zabudowy oraz dróg wewnętrznych.

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.