

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr RADY GMINY LUBASZ
z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 885 i 887/3 w Lubasz

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XXI/164/2026 Rady Gminy Lubasz z dnia 3 lutego 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 885 i 887/3 położonych w Lubasz.

Obszar opracowania planu położony jest w północnej części gminy Lubasz, w obrębie geodezyjnym Lubasz, obejmuje całą działkę o nr 885 i część działki o nr 887/3. Łącznie teren objęty opracowaniem wynosi ok. 1,76 ha.

Teren objęty opracowaniem jest położony przy drodze wojewódzkiej DW182 (ul. Szamotulska) oraz linii kolejowej nr 236 relacji Wągrowiec-Bzowo Goraj. Jednocześnie, wzdłuż północnej granicy obszaru przebiega rów melioracyjny. Zgodnie z mapą ewidencyjną w granicach obszaru objętego projektem planu występują grunty orne – RIVa oraz pastwiska trwałe – PsV.

Na obszarze objętym opracowywanym planem obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Dla działki nr 885 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz (zgodnie z uchwałą Nr XIX/252/05 z dnia 30.06.2005 r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 08.08.2002 r., poz. 3533). Zgodnie z tym planem działka nr 885 przeznaczona jest pod tereny zieleni naturalnej - Z. Ponadto, dla pozostałego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz, podjęty uchwałą Nr XIX/205/09 Rady Gminy w Lubasz z dnia 24 kwietnia 2009 r. (publikacja w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 129, z dn. 01.07.2009 r., poz. 2129) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Lubasz i Goraj, zgodnie z którym obszar objęty projektem planu jest oznaczony symbolami: MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, ZK – teren zieleni krajobrazowej, R – teren upraw rolnych.

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia obszaru pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, teren usług, teren usług lub produkcji, teren zieleni nie naruszają ustaleń uchwały nr VI/52/2024 Rady Gminy Lubasz z dnia 29 października 2024 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz (zgodnie z którą przedmiotowy teren jest oznaczony jako teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, teren o wiodącej funkcji produkcyjno-usługowej oraz teren zieleni).

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: podmiejski i osadniczy, 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.

Teren objęty projektem miejscowego planu w większości jest użytkowany rolniczo, jedynie w południowej części działki 887/3 obejmuje teren gdzie znajduje się hala namiotowa.

Na południe od terenu opracowania znajduje się teren zabudowy zagrodowej i teren związany handlem częściami do pojazdów. Od północnej strony graniczy z terenami niezabudowanymi, rowem melioracyjnym, linią kolejową oraz terenem zabudowanym przez budynek gospodarczy. Zachodnia granica terenu graniczy z drogą wojewódzką nr 182, po której przeciwległej stronie znajdują się tereny niezabudowane. Natomiast wschodnia granica terenu opracowania znajduje się przy obszarach niezagospodarowanych o charakterze rolniczym. Obszar będący przedmiotem planu położony jest w południowej części zabudowań wsi Lubasz.

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.

Przeznaczenie terenów, które zostało wyznaczone w planie będzie odpowiadać oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Jednocześnie zapewnia harmonijną i funkcjonalną zabudowę, zgodną z zasadami ładu przestrzennego oraz wymaganiami architektonicznymi i krajobrazowymi. Miejscowy plan uwzględnia również interesy ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami oraz ochronę gruntów rolnych i leśnych (obszar objęty planem nie znajduje się w granicach obszarowych oraz obiektowych form ochrony przyrody, na terenach stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych i 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, zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, co jest skutkiem intensywnego rozwoju zabudowy, degradacja powierzchni ziemi związana z czynnościami budowlanymi, które będą towarzyszyć powstawaniu nowej zabudowy, oddziaływanie na krajobraz poprzez presję przestrzenną związaną z powstawaniem nowej zabudowy, niezadowalająca jakość wód JCWP, w granicach której znajduje się przedmiotowy obszar i konieczność osiągnięcia celów środowiskowych określonych dla JCWP, zwiększenie produkcji odpadów oraz zużycia energii, emisja hałasu komunikacyjnego, wynikającego z ruchu samochodowego na drodze wojewódzkiej oraz styczności z terenem linii kolejowej.

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. Racjonalnie i ekonomicznie wykorzystuje walory przestrzeni, jednocześnie respektując prawo własności gruntów. Istniejący układ komunikacyjny, w obrębie którego zlokalizowany jest teren objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapewnia odpowiedni dostęp do analizowanego obszaru zarówno dla pieszych, jak i rowerzystów.

Przedmiotowy plan zakłada stworzenie zwartej i funkcjonalnej struktury przestrzennej, maksymalnie wykorzystującej potencjał obszaru. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej plan nakazuje powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

Plan uwzględnia również potrzeby interesu publicznego, w tym możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej. W toku procedury planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntów i wybrano rozwiązanie optymalne, zarówno dla właściciela gruntu, jak i dla gminy. Dodatkowo, uwzględniono kwestie związane z obronnością oraz bezpieczeństwem państwa.

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.).

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 istniała możliwość złożenia pisma 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 będzie się odbywać z sieci wodociągowej. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Odprowadzanie ścieków przemysłowych będzie odbywać się 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. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii. 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) turbin wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji, (b) biogazowni.

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.

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 3 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.