

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ TRZEMESZNA
z dnia

w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Trzemeszna.

1. Przedmiotowy projekt miejscowego planu został sporządzony na podstawie uchwały Nr XI/112/2024 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 27 listopada 2024 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Trzemeszna.

2. Na obszarze objętym opracowaniem obowiązują ustalenia uchwały Nr LXVIII/471/2022 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 28 grudnia 2022 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzemeszna (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 875 z 27 stycznia 2023 r.). Tereny objęte przystąpieniem do sporządzenia planu obecnie przeznaczone są jako tereny rekreacji indywidualnej oraz tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, tereny dróg wewnętrznych i tereny infrastruktury technicznej.

3. Obszar opracowania planu położony jest w obrębie 6 miasta Trzemeszno i obejmuje działki o numerach geodezyjnych: 194 i 210. Działki znajdujące się w granicach opracowania są niezainwestowane. Omawiany teren jest użytkowany rolniczo. Zgodnie z mapą ewidencyjną przedmiotowe działki stanowią grunty orne – RIIIa i RIIIb. Najbliższe otoczenie przedmiotowego terenu stanowią od strony północnej – tereny ogródków działkowych (bezpośrednio przy działce o nr ewid. 194). Po zachodniej stronie działek znajduje się oczyszczalnia ścieków w odległości ok. 100 m. Od strony południowej znajdują się obszary niezabudowane, użytkowane rolniczo. W bliskim sąsiedztwie terenu, w odległości ok. 150 m znajduje się Jezioro Popielewskie.

4. W obowiązującym dokumencie Studium, zatwierdzonym uchwałą Nr VI/44/2015 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 25 lutego 2015 r. obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest na terenie jednostki J2. Zgodnie z zapisami ww. studium teren J2 przewidziany jest pod funkcję wypoczynkową i upraw ogrodowo - działkowych oraz rolnych. Adaptacja funkcji. Utrzymanie istniejących ogrodów działkowych. Tereny upraw rolnych bez prawa lokalizacji zaplecza mieszkalno - gospodarczego do czasu ustalenia faktycznej strefy uciążliwości oczyszczalni.

5. W projekcie planu ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami: 1ML, 2ML, 3ML; tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD i 2KDD; tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR.

Zapisy miejscowego planu w kontekście ustaleń Studium określające, że teren przewidziany jest m.in. pod funkcję wypoczynkową, wykazując zgodność i wzajemne powiązanie.

6. 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. W granicach obszaru objętego projektem planu występują: grunty orne – RIIIa i RIIIb. Według przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ochrona gruntów rolnych polega na ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nierolnicze. Jednakże z uwagi na położenie przedmiotowego terenu w granicach administracyjnych miasta Trzemeszno nie będzie konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ograniczanie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze nie dotyczy gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Obszar objęty projektem planu położony jest poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Na omawianym obszarze są zlokalizowane stanowiska archeologiczne znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków: strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych nr AZP 49-36/184 i AZP 49-36/185.

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 zwartej struktury przestrzenno – funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

Usytuowanie obszaru objętego planem pozwala na: poprawę funkcjonalności układu komunikacyjnego oraz minimalizowanie transportochłonności przy kształtowaniu struktur przestrzennych, efektywne i odpowiedzialne gospodarowanie przestrzenią przy jednoczesnym pełnym wykorzystaniu walorów ekonomicznych tych obszarów. Plan czyni zadość zasadzie poszanowania prawa własności, potrzeb interesu publicznego i wymagań ładu przestrzennego.

Plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, plan dopuszcza budowę, przebudowę, rozbudowę i remont urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej plan zakłada racjonalny sposób obsługi komunikacyjnej oraz powiązanie elementów pasa drogowego z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

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

7. 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.

8. 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 przystąpieniu 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 projektu planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
- c) zorganizowanie spotkania otwartego;
- d) zorganizowaniu 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 Trzemeszna, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazał Radzie Miejskiej Trzemeszna projekt planu miejscowego wraz z raportem.

9. Opracowany plan miejscowy zakłada, że zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Ponadto w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustalono zasady: do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem przepompowni i zbiorników retencyjnych, a także z możliwością ich zagospodarowania na terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. 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 większości terenu opracowania będzie przeznaczenie obszaru pod tereny zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, zgodnie z przeznaczeniem terenów znajdujących się w sąsiedztwie. Stwierdzono, że opracowanie planu miejscowego z przeznaczeniem jw. przyczyni się właściwego rozwoju gminy Trzemeszna, 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. Przy kształtowaniu struktur przestrzennych w planie miejscowym dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i do poprawy funkcjonalności układu komunikacyjnego. Zaproponowany projekt planu miejscowego umożliwi sprawną komunikację z pozostałym obszarem gminy.

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

11. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności studium i planów miejscowych na terenie miasta i gminy Trzemeszno, uchwalonej uchwałą Nr LIII/ 377/2022 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 26 stycznia 2022 roku, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

12. Zgodnie ze sporządzoną prognozą finansową, ustalenia zawarte w planie miejscowym mogą wpłynąć negatywnie na stan budżetu gminy. Wynika to z tego, że zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, wskazano, że koszt budowy sieci wodociągowej został uznany jako koszt, który docelowo poniesie gmina (albo gmina wybuduje wodociąg lub koszt ten zostanie poniesiony przez osoby prywatne, jednakże zakłada się, że inwestor prywatny, który wybudowałby sieć wodociągową, docelowo zwróci się do gminy z wnioskiem o wykup sieci wodociągowej za odszkodowaniem). Obciążenie budżetu gminy stanowić będzie także koszt budowy infrastruktury drogowej.

13. 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 Miejską Trzemeszna jest w pełni zasadne.