

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ TRZEMESZNA
z dnia

w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jastrzębowo gm. Trzemeszno.

1. Przedmiotowy projekt miejscowego planu został sporządzony na podstawie uchwały Nr XI/113/2024 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 27 listopada 2024 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jastrzębowo gm. Trzemeszno.

2. Na obszarze objętym opracowaniem obowiązują ustalenia uchwały Nr LXVIII/397/2022 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 27 kwietnia 2022 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren części wsi: Jastrzębowo oraz Kozłowo, położony w gminie Trzemeszno (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 3708 z 11 maja 2022 r.). Tereny objęte przystąpieniem do sporządzenia planu obecnie przeznaczone są jako teren rolniczy oraz teren wód powierzchniowych.

3. Obszar opracowania planu położony jest w obrębie Jastrzębowo obejmując działkę o numerze ewidencyjnym 134/1. Przedmiotowy teren jest obecnie niezainwestowany - użytkowany rolniczo. Zgodnie z mapą ewidencyjną omawiany obszar stanowią grunty orne (RV) łąki (ŁIV) oraz grunty pod rowami (W). Sąsiedztwo przedmiotowego terenu stanowią między innymi grunty orne oraz lasy.

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 R3. Zgodnie z zapisami ww. studium teren ten przewidziany jest jako strefa rolnictwa ekstensywnego (zach. części gminy) związana z gruntami o niskiej bonitacji, lokalnie lepszych glebach, a także strefa przemian restrukturyzacyjnych; mało rozwinięta sieć osadnicza. Studium dla danej strefy przyjmuje ustalenia: - zachowanie dotychczasowych form użytkowania rolniczego, z możliwością poszerzenia rynku pracy o usługi i rzemiosło, - wprowadzenie zalesień na terenach nieprzydatnych rolniczo, a tym samym podnoszenie walorów krajobrazowych, - wprowadzenie dodatkowej funkcji turystycznej, szczególnie agroturystyki, jako uzupełnienie budżetów rolniczych.

5. W projekcie planu ustala się następujące przeznaczenie terenów: teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem: RZM, teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem: WS oraz teren lasu, oznaczony symbolem: L.

Zapisy miejscowego planu w kontekście ustaleń Studium określające, że teren przewidziany jest m.in. pod funkcję agroturystyki, wykazują 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 przedmiotowym mpzp wyznaczono teren wód powierzchniowych śródlądowych celem ochrony istniejącego rowu melioracyjnego, zlokalizowanego wzdłuż wschodniej i południowej granicy przedmiotowego terenu.

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. plan 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.

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, a do czasu jej realizacji dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych – studni zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto plan zakłada 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 lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Ponadto w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustalono zasady odprowadzania wód na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

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 teren zabudowy zagrodowej. 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.

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 Trzemeszna, 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. Ustalenia zawarte w planie miejscowym wpłyną na wydatki z budżetu gminy. Przewiduje się, że w wyniku realizacji założeń planu zwiększy się przychód do budżetu gminy ze względu na możliwość zainwestowania i zabudowy terenów zgodnie z planem, w tym przede wszystkim ze względu na wzrost możliwości pobierania podatków od nieruchomości wynikający z faktu znacznie wyższej stawki podatków od powierzchni użytkowej obiektów usługowych (w przypadku realizacji funkcji agroturystycznych) niż dla terenów użytkowanych wyłącznie rolniczo.

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.