

UZASADNIENIE
do uchwały Nr RADY MIEJSKIEJ TRZEMESZNA
z dnia r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zieleń gm. Trzemeszno

Projekt przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z uchwałą Nr V/43/2024 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 31 lipca 2024 roku, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zieleń gm. Trzemeszno.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren części wsi: Ostrowite, Zieleń, Popielewo oraz Trzemzał, położony w gminie Trzemeszno (Uchwała Nr LIX/405/2022 z dnia 25.05.2022 r.; publikacja: Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z dnia 06.06.2022 r., poz. 4376).

Projekt przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowany jest w związku z podjętą przez Radę Miejską uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu. Sporządzenie planu pozwoli na poszerzenie oferty terenowej dla mieszkańców tej miejscowości i przyczyni się do jej społecznego rozwoju, przy jednoczesnym wprowadzeniu zasady ładu przestrzennego w zagospodarowaniu przestrzeni.

Obszar opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w środkowej części gminy, na południe od miasta Trzemeszno, w pobliżu jeziora Zieleń i obejmuje dwie działki ewidencyjne nr 74 i nr 75, które aktualnie w znacznej części wykorzystywane są pod tereny upraw polowych. Jedynie w pasie terenu wzdłuż jeziora Zieleń teren objęty opracowaniem jest gęsto pokryty roślinnością, w tym okazałymi drzewami. Teren objęty opracowaniem opada w kierunku jeziora od wysokości około 107 m n.p.m w rejonie drogi do około 99 m n.p.m. w rejonie strefy brzegowej jeziora. Sąsiedztwo przedmiotowego terenu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa sytuowana wzdłuż drogi gminnej oraz tereny rolnicze i tereny zielone w części brzegowej jeziora.

Zgodnie z mapą ewidencyjną omawiany obszar stanowią grunty orne klasy – R IVa oraz pas terenu nieużytków wzdłuż jeziora Zieleń. Projekt planu nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze.

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wzdłuż drogi i pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Trzemeszno” zatwierdzonego uchwałą nr VI/44/205 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 25 lutego 2015 r. z późn. zmianami, zgodnie z ustaleniami kierunku studium: Gmina Trzemeszno jest typową gminą o dominującej funkcji rolniczej. Gleby, uwarunkowania przyrodniczo - hydrologiczne oraz stan zainwestowania, pozwoliły na wydzielenie stref rolniczych, oznaczonych na rysunku studium R1 – R4. W strefach tych dopuszcza się lokalizację inwestycji, które nie są bezpośrednio związane z rolnictwem, z zachowaniem przepisów szczególnych, a także prowadzenie eksploatacji kopalni użytkowych, po uzyskaniu stosownych koncesji. Obszar opracowania znajduje się w obszarze funkcjonalno-przestrzennym C, w strefie R1 – strefa rolnictwa wysokotowarowego. Dla strefy R1 studium ustala:

- ochronę gleb o wysokiej bonitacji (R IIIa, R IIIb, R IVa) przed nieuzasadnionym przeznaczeniem pod inwestycje,
- wykorzystanie dużego potencjału produkcyjnego, z zachowaniem właściwych terminów i zabiegów agrotechnicznych,

- eliminowanie do minimum lokalizację nowych siedlisk rolniczych w otwartych terenach produkcyjnych, ze wskazaniem na ich sytuowanie w obszarach zabudowy wiejskiej,
- ochronę użytków zielonych, stanowiących naturalne zaplecze dla hodowli, będące jednocześnie ostoją dla awifauny.

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 nowe 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. Ustalenia przedmiotowego dokumentu umożliwią rozwój zabudowy.

Wyznaczone w planie przeznaczenia terenów będą odpowiadały oczekiwaniom mieszkańców i właścicielowi nieruchomości. Ponadto rozwiązania przyjęte w projekcie oraz przeznaczenia terenów, zapewniają użytkowanie terenów odpowiednie do uwarunkowań oraz kształtowanie zabudowy w sposób harmonijny i funkcjonalny, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, przy uwzględnieniu wszystkich wymagań dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu objętego opracowaniem. Miejscowy planu uwzględnia interesy ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (obszar objęty planem w części południowo-wschodniej znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie”, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.), ponadto teren objęty opracowaniem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”. Teren objęty opracowaniem nie znajduje się na terenach stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi). Plan uwzględnia również to, że w granicach opracowania znajduje się teren ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr AZP 50-36/13.

W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że do istniejących problemów ochrony środowiska, zalicza się: 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); niezadowolająca jakość wód JCWP, w granicach której znajduje się przedmiotowy obszar i konieczność osiągnięcia celów środowiskowych określonych dla JCWP.

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 – pozostaje ona bez zmian. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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. W trakcie sporządzania projektu zmiany planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzez prasę miejscową oraz obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

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 planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

c) zorganizowanie spotkania otwartego;

d) zorganizowaniu dyżuru projektanta.

W dniach od 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, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazał Radzie projekt planu miejscowego wraz z raportem.

Na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Miasta Trzemeszno stosowne informacje odnośnie sporządzanego projektu, a na etapie składania wniosków i uwag do zmiany planu można było stosowne 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 będzie się odbywać z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie, z dopuszczeniem ich retencjonowania i wtórnego wykorzystania, oraz z dopuszczeniem ich odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej. Odprowadzanie ścieków komunalnych wskazuje się do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zapewnienie w zasilanie w energię elektryczną odbywać ma się z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej i z odnawialnych źródeł energii.

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.

W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że Gmina Trzemeszno uchwałą Nr LIII/377/2022 Rady Miejskiej Trzemeszno z dnia 26 stycznia 2022 dokonała oceny w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza wyników analizy aktualności studium i planów miejscowych na terenie miasta i gminy Trzemeszno.

Ustalenia zawarte w planie miejscowym nie 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.

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.