

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr/...../ RADY MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO

z dnia r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Grabach, obejmującego część działki o nr ewid. 29.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z uchwałą Nr LXI/473/23 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Grabach, obejmującego część działki o nr ewid. 29. Dla terenu objętego opracowaniem obecnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Obszar opracowania planu położony jest w zachodniej części gminy Czerniejewo, w obrębie geodezyjnym Graby, obejmuje część działki o nr ewid. 29, *stanowiącą własność prywatną*, której powierzchnia wynosi ok. 0,48 ha. Zgodnie z mapą ewidencyjną omawiany obszar stanowią grunty leśne –LsV, i LsVI. Teren objęty opracowaniem porośnięty jest lasem sosnowym. Mając na uwadze to, że teren objęty opracowaniem obejmie grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków symbolem LsV i LsVI, to grunty te wymagają uzyskania zgody Marszałka Województwa Wielkopolskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Sąsiedztwo przedmiotowego terenu stanowią lasy, tereny zabudowy mieszkaniowej i dawna zabudowa zagrodowa. Teren położony jest przy drodze powiatowej 2936P (na wysokości działki nr 29 droga powiatowa ma nawierzchnię gruntową. Nawierzchnia asfaltowa drogi powiatowej kończy się na granicy sąsiedniej nieruchomości nr ewid. 30/1 i 30/2.

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniejewo” zatwierdzonego uchwałą nr XXXI/194/2001 Rady Miejskiej Gminy Czerniejewo z dnia 20 listopada 2001 r. z późn. zmianami (zgodnie z którym przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem Ia – strefa zurbanizowana (tereny zabudowy jednorodzinnej, tereny zabudowy wielorodzinnej, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej)). Ustalenia planu czynią zadość wskazaniom wynikającym ze studium.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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 terenach objętych ochroną na podstawie przepisów

o ochronie przyrody, nie znajduje się na 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, , niezadowolająca jakość wód JCWP, w granicach której znajduje się przedmiotowy obszar i konieczność osiągnięcia celów środowiskowych określonych dla JCWP.

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 zakłada obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej. Istniejący układ komunikacyjny, przy którym znajduje się teren objęty opracowywanym miejscowym planem umożliwi odpowiednią dostępność terenu, w tym również umożliwi 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. W trakcie sporządzania projektu 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.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu, został wyłożony do publicznego wglądu, w tym opublikowano go na stronie internetowej w dniach r. do r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do planu można było składać na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Burmistrza Miasta i Gminy Czarniejewo, ul. Poznańska 8, 62-250 Czarniejewo, pok. 114. lub mailowo: urząd@czarniejewo.pl do dnia 2023 r. W czasie publicznego wyłożenia oraz w okresie przywołanym w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęła żadna uwaga.

Na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Czarniejewo stosowne informacje odnośnie sporządzanego projektu, a na etapie składania wniosków i uwag do 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. Planuje się odprowadzanie ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Nakazuje się również zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej docelowo do

sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Dopuszcza się budowę sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Zapewnienie w zasilanie w energię elektryczną odbywać ma się z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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

Gmina Czerniejewo nie posiada aktualnej analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ostatnia uchwała Rady Miasta i Gminy w tym zakresie została przyjęta uchwałą Nr VII/39/11 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie przyjęcia opracowania „Wyniki analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w Gminie Czerniejewo”. W tym dokumencie wskazano, że po analizie wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów dostrzeżono potrzebę wyznaczania nowych wielofunkcyjnych zespołów mieszkaniowo-osadniczych, łączących mieszkania, miejsca pracy i wypoczynek. Tym samym stwierdzić należy, że sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Czerniejewie czyni zadość tym ustaleniom uchwały Nr VII/39/11 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 27 kwietnia 2011 r.

Ustalenia zawarte w planie miejscowym wpłyną na zwiększenie się przychodu 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 Miasta i Gminy Czerniejewo jest w pełni zasadne.