

**Uzasadnienie do uchwały Nr XVI/ /2020  
Rady Miejskiej w Ujściu  
z dnia 30 września 2020 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Węglewo,  
gmina Ujście**

Rada Miejska w Ujściu podjęła uchwałę Nr XXX/209/2018 z dnia 16.05.2018r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Węglewo, gmina Ujście.

Sporządzenie miejscowego planu jest na obszarze, który w przeważającej części nie był dotąd objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Na niewielkim obszarze objętym przystąpieniem do planu obowiązują ustalenia uchwały Nr IV/35/2015 Rady Miejskiej w Ujściu z dnia 6.05.2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla parku wiatrowego na terenie Gminy Ujście (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015 r. poz. 3447 z dnia 25.05.2015r.).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście uchwalonego przez Radę Miejską w Ujściu uchwałą Nr XXIX/232/2014 z dnia 28.02.2014r. stanowiącego tereny zabudowane oraz tereny użytków rolnych leżących w granicach terenów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę.

Przystąpienie do planu nastąpiło na wniosek Burmistrza, w związku z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, która wprowadza m.in. dla lokalizowania i budowy minimalną odległość elektrowni wiatrowej, w wysokości dziesięciokrotnej wysokości jej turbiny, od budynków mieszkalnych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych oraz leśnych kompleksów promocyjnych, dlatego zaistniała potrzeba zachowania zabudowy mieszkaniowej, budowy nowej oraz możliwości rozbudowy wsi Węglewo. Powyższa ustawa dopuszcza realizację takiego rozwiązania w ciągu 72 miesięcy od dnia jej wejścia w życie. Dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych. Cała wieś Węglewo zlokalizowana jest w zasięgu oddziaływania uchwalonego mpzp dla parku wiatrowego Gminy Ujście (uchwała Nr IV/35/2015 Rady Miejskiej w Ujściu z dnia 6.05.2015r.) i jest położona w odległości mniejszej niż dziesięciokrotność wysokości planowanej budowy elektrowni wiatrowych.

Plan miejscowy ustala warunki przestrzenne oraz nowe zasady zagospodarowania terenów przy uwzględnieniu: własności, istniejącego zainwestowania oraz użytkowania terenów.

W oparciu o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, przy uwzględnieniu wszyst-

kich nieruchomości, wyznaczono obszar sporządzenia planu. Opracowaniem objęto istniejące tereny zabudowy wsi Węglewo obejmujące tereny: usługowe, zabudowy mieszkaniowej i usług, zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rolnicze, zieleni naturalnej, lasu, wód śródlądowych oraz komunikacji. Na obszarze planu dostosowano ustalenia do aktualnych wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków podjęto stosowne ustalenia ze względu na występowanie na obszarze planu stanowisk archeologicznych i budynków objętych formą ochrony konserwatorskiej na podstawie gminnej ewidencji zabytków, usytuowanych na terenach oznaczonych na rysunku: MN1, MN/U, MNu, U1.

Dla zachowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych w planie określono linie zabudowy oraz ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania, w szczególności wysokości budynków, formy dachów oraz intensywności zabudowy.

Odstąpiono w planie od określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ okoliczności faktyczne i prawne dotyczące terenów objętych planem nie uzasadniają konieczności powyższych zapisów. Obecny stan własności stanowi działkę budowlaną lub kilka działek budowlanych wchodzących w skład jednej nieruchomości, należącej do jednego właściciela. Wykorzystanie i zainwestowanie nieruchomości objętych planem, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest możliwe bez konieczności przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe, uzasadnione jest pominięcie w planie elementów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p.

Ochronę środowiska zapewnia się poprzez techniczne uzbrojenie terenów oraz nakaz postępowania zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska a także poprzez zachowanie oraz kształtowanie terenów zieleni wraz z ustaleniem wskaźników powierzchni biologicznie czynnych.

W planie uwzględnia się wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez zastosowanie zapisów dotyczących zachowania standardów akustycznych. Dla terenów wyznaczonych w planie, zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz właściwej szerokości pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV, ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym przez zakaz lokalizacji obiektów budowlanych emitujących pola elektromagnetyczne przekraczające poziomy dopuszczalne na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Dla potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględniono wymóg wyznaczania miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Plan zachowuje zabudowę istniejącą wsi oraz dopuszcza nowe inwestycje stanowiące uzupełnienie istniejącego zainwestowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi obronności i bezpieczeństwa państwa plan miejscowy uwzględnia wymagania organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Uchwała została opatrzona odpowiednimi zapisami dotyczącymi wysokości obiektów budowlanych do 16,0 m oraz zakazem sytuowania na dachach budynków budowli o wysokości wyższej niż 5,0 m.

Plan uwzględnia interes publiczny poprzez zachowanie stanu istniejącego zagospodarowania w zakresie dróg publicznych oraz ogólnodostępnych terenów zieleni (ZP), które spełnia funkcję rekreacyjną dla mieszkańców wsi. Przeznaczenie terenów jako zieleni urządzonej i zachowanie terenów rolniczych i zieleni naturalnej, umożliwia podniesienie jakości zagospodarowania przestrzeni i integrację lokalnej społeczności. Mając na uwadze potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, w planie miejscowym uwzględniono zapisy umożliwiające rozbudowę niezbędnych sieci oraz zabezpieczono tereny dla ich realizacji (m. in. poprzez odpowiednie szerokości pasów drogowych). Obszar planu jest zaopatrzony w podstawowe sieci infrastruktury technicznej a także spełnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości wody dla potrzeb ludności, dzięki dostępowi do sieci wodociągowej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Węglewo, gmina Ujście został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu. Odpowiednie treści ogłoszeń i obwieszczeń informujących o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały opublikowane w miejscowej prasie, wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Ujściu i wsi Węglewo oraz zamieszczono na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej miasta i gminy Ujście. W treści ogłoszeń i obwieszczeń znalazły się informacje o możliwości składania wniosków do planu oraz wyznaczono termin na ich składanie. W trybie sporządzania planu Burmistrz Ujścia wyznaczył termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej, z zachowaniem terminów wynikających z obowiązujących przepisów. Poinformowano również o możliwości składania uwag do wyłożonego projektu w określonym terminie. Ww. informacje zostały podane do publicznej wiadomości w formie ogłoszeń i obwieszczeń, poprzez publikacje w miejscowej prasie, wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Ujściu i wsi Węglewo oraz zamieszczenie na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej. Projekt planu sporządzono przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych, m. in. poprzez upublicznienie procesu sporządzania projektu planu oraz umożliwienie pełnego dostępu do dokumentacji planistycznej, w ramach obowiązujących przepisów.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania, Burmistrz Ujścia rozpatrzył

składane wnioski i uwagi, mając na uwadze interes publiczny i prywatny. Plan uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W rezultacie zapisy planu chronią istniejący stan zagospodarowania terenu oraz stanowią podstawę do podejmowania działań na rzecz lokalnej społeczności. Wyraża się to poprzez zachowanie charakteru zagospodarowania obszaru (jako terenów zabudowy mieszkaniowej, rolnej i jednorodzinnej, z usługami, terenów zieleni, komunikacji publicznej i wewnętrznej, przeznaczenie terenów zgodnie z ich faktycznym użytkowaniem, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz zachowując pożądany kierunek określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście. Obszar objęty planem wyznacza tereny dla nowej zabudowy kubaturowej (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN1, MN2, MN3, MN4 i MN5), kontynuowane są ustalenia dla zabudowy istniejącej na terenach: rolnych zabudowanych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz jednorodzinnej z usługami. Zabudowa stanowi układ urbanistyczny z dostępem do dróg publicznych, wraz z istniejącym układem komunikacji, zapewniając tym samym rozwiązania w zakresie istniejącego ruchu pieszego i transportu zbiorowego. Projektowana zabudowa stanowić będzie uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu nie wywołuje kosztów po stronie gminy w zakresie infrastruktury technicznej. Istniejące drogi i istniejące sieci uzbrojenia technicznego stanowią dojazd do posesji oraz zaopatrzenie w media.

W trybie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie oraz ocenach oddziaływania na środowisko nie wpłynęły indywidualne wnioski do planu.

Do sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia.

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Pile postanowiła rozpatrzyć projekt planu po wprowadzeniu zmian w ustaleniach polegających na:

- 1) przerehabilitowaniu zapisów o ochronie zabytków, uzupełnieniu zapisów uchwały o granice GZWP;
- 2) zmianie zapisu w §9 pkt 8, itp.;
- 3) oznaczeniu na rysunku planu i w uchwale szerokości pasa technologicznego;
- 4) usunąć niezgodności z rysunkiem i oznaczeniami w uchwale oraz literówki pisarskie, zamiany wyrazów itp.

Uwagi do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, zostały uwzględnione w zakresie merytorycznie i prawnie uzasadnionym – zmodyfikowano ustalenia dokumentów, stosownie do sugestii zawartych w opinii.

W trybie I wyłożenia do publicznego wglądu (od 23.10.2019 r. do 22.11.2019 r., termin uwag do 06.12.2019 r.), wpłynęły uwagi do projektu planu, dotyczące:

- 1) zmiany przeznaczenia działki o nr geodezyjnym 150 położonej w Węglewie na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przesunięcia linii zabudowy w kierunku drogi gminnej na działce o nr geodezyjnym 45 położonej w Węglewie.

Obydwe uwagi zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Ujścia pozytywnie. Po wprowadzonych zmianach (powstał teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony - MN5) projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 26.02.2020 r. do 26.03.2020 r., termin uwag do 16.04.2020 r.

W trybie drugiego wyłożenia planu do publicznego wglądu nie zostały złożone uwagi.

Projekt planu został przez Radę Miejską w Ujściu uchwalony w dniu 18 czerwca 2020r.

Pismem nr IR-III.4131.96.2020.7 z dnia 15 lipca Wojewoda Wielkopolski zawiadomił Radę Miejską w Ujściu o wszczęciu postępowania nadzorczego w sprawie stwierdzenia nieważności Uchwały nr XIV/99/2020 Rady Miejskiej w Ujściu z dnia 18 czerwca 2020r., zakończonego rozstrzygnięciem nadzorczym orzekającym nieważność uchwały.

Uchwała została poprawiona zgodnie z uzasadnieniem rozstrzygnięcia nadzorczego i przekazana do dalszych prac Rady Miejskiej w Ujściu w celu uchwalenia skorygowanego projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście, w zakresie zmian w strukturze przestrzennej wsi, zasad ochrony środowiska, kierunków rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej oraz polityki przestrzennej.