

**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Ujściu**  
**z dnia.....**

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

Rada Miejska w Ujściu podjęła uchwałę Nr XIII/91/2020 z dnia 19 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Jabłonowo, Gmina Ujście.

Sporządzenie miejscowego planu procedowane było na obszarze, który nie był dotąd objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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., zmienionego uchwałą w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ujście nr XIV/98/2020 z dnia 18.06.2020r., stanowiącego tereny zabudowane, zieleni, parku dworskiego oraz w dużej mierze tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu nastąpiło z inicjatywy Burmistrza Ujścia, 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 oraz po pozytywnym rozstrzygnięciu złożonych w trybie procedury planu wniosków.

Zaistniała potrzeba budowy nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zachowania już istniejącej. 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.

Wschodnia część objęta projektem planu wsi Jabłonowo, 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. Inwestycja w postaci lokalizacji najbliższej turbiny planowana jest w odległości około 1080,0 m od zabudowy wsi Jabłonowo zlokalizowanej we

wschodniej części planu.

Celem opracowanego planu jest zmiana warunków zabudowy i zagospodarowania, w tym przeznaczenia terenów. Plan miejscowy ustala warunki przestrzenne oraz nowe zasady zagospodarowania terenów przy uwzględnieniu: własności, istniejącego zainwestowania oraz użytkowania terenów. Ustalenia planu dotyczą wyznaczenia nowych terenów pod budownictwo usługowe i zagrodowe oraz uporządkowania i uzupełnienia istniejącej zabudowy, a także określenia granic i warunków zagospodarowania terenów, dostosowując przeznaczenie terenów do ich faktycznego użytkowania

W oparciu o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, przy uwzględnieniu wszystkich nieruchomości, wyznaczono obszar sporządzenia planu. Opracowaniem objęto istniejące tereny zabudowy wsi Jabłonowo obejmujące tereny: produkcyjno-usługowe, usługowe, zabudowy usługowo-mieszkaniowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, garaży, zabudowy zagrodowej, obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych, rolnicze, tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej, ogrodów działkowych, zieleni naturalnej, lasu, wód śródlądowych, terenów kolejowych, komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

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 obiektów wpisanych do rejestru zabytków (parku dworskiego i założenia folwarcznego), stanowisk archeologicznych i budynków objętych formą ochrony zabytków.

Dla zachowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych w planie określono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oraz parametry zabudowy, w szczególności wysokość budynków, formę dachów i intensywność zabudowy, a także wyznaczono powierzchnie biologicznie czynne. Warunki zabudowy i zagospodarowania ustalono uwzględniając formę, skalę i linię zabudowy istniejących obiektów, w szczególności budynków objętych ochroną konserwatorską.

W planie odstąpiono od określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ okoliczności faktyczne i prawne dotyczące terenów objętych planem nie uzasadniają konieczności powyższych zapisów. Z uwagi na strukturę podziału geodezyjnego i własnościowego obszaru planu, dla wszystkich terenów objętych planem nie ma potrzeby przeprowadzania scalenia i podziału nieruchomości, tym samym uzasadnione jest niezamieszczanie w planie elementów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nieruchomości objęte planem są ukształtowane w taki sposób, który umożliwia ich wykorzystanie i zainwestowanie, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego, bez konieczności przeprowadzania powyższej procedury.

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 określono zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym przez zakaz lokalizacji obiektów budowlanych emitujących pola elektromagnetyczne przekraczające poziomy dopuszczalne na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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.

Plan uwzględnia interes publiczny poprzez zachowanie stanu istniejącego zagospodarowania w zakresie dróg publicznych oraz ogólnodostępnych terenów zieleni i sportu (ZP, Z, Us), które spełniają funkcję rekreacyjną dla mieszkańców wsi. 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 i ujęć wody.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Jabłonowo, 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 Jabłonowo 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 złożenie.

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 Jabłonowo 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. 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 pożądaną kierunek określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście. Obszar objęty planem wyznacza tereny dla nowej zabudowy kubaturowej (teren zabudowy zagrodowej – RM5 i RM8), kontynuowane są ustalenia dla zabudowy istniejącej. 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. Grunty rolne klas III pozostawiono w użytkowaniu rolnym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z prognozy wynika, że realizacja ustaleń planu przyniesie zyski do budżetu gminy przewidywane z przyrostu wpływów z podatku od nieruchomości i budynków.

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. Uwagi Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Ujściu zostały uwzględnione. Uwagi do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, zostały uwzględnione w zakresie uznanym za merytorycznie i prawnie uzasadniony – zmodyfikowano ustalenia dokumentów, stosownie do sugestii zawartych w opinii

W trybie wyłożenia do publicznego wglądu (od 18.05.2022 r. do 15.06.2022 r., termin uwag

do 29.06.202 r.), nie wpłynęły uwagi do 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.