

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR IV/28/2024
RADY GMINY ŁUBOWO
Z DNIA 8 LIPCA 2024 R.**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 53/1 i 53/2 w obrębie Lednogóra

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,2 ha, położony w obrębie Lednogóra.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr LXIII/467/2023 Rady Gminy Łubowo z dnia 28 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 53/1 i 53/2 w obrębie Lednogóra.
3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo (Uchwała Nr XLII/338/2022 Rady Gminy Łubowo z dnia 18 sierpnia 2022 r.), analizowany obszar znajduje się w granicach terenu: M – tereny osadnicze.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Gminy Łubowo stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo ((Uchwała Nr XLII/338/2022 Rady Gminy Łubowo z dnia 18 sierpnia 2022 r.).
5. Do planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 53/1 i 53/2 w obrębie Lednogóra”
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 53/1 i 53/2 w obrębie Lednogóra”
6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 53/1 i 53/2 w obrębie Lednogóra, uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
7. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.:
 - a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Łubowo, na stronie internetowej Urzędu Gminy Łubowo oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Łubowie w dniu 12.01.2024r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 16.02.2024 r.
 - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Łubowo, na stronie internetowej Urzędu Gminy Łubowo oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Łubowie w dniu 17 maja 2024 r. o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego w terminie od 17 maja 2024 r. do 17 czerwca 2024 r. Spotkanie otwarte odbyło się w dniu 28 maja 2024 r. o godz. 16.00. Dyżur projektanta odbył się w dniu 29 maja 2024 r. w godz. 16.00-16.30. W ustawowym terminie, tj. do dnia 17 czerwca 2024 r. nie wpłynęła żadna uwaga do przyjętych rozwiązań w projekcie planu.

W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęło 7 pism od instytucji. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

8. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz lokalizację zabudowy na gruntach rolnych nie podlegających ochronie, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w zakresie uwzględnienia wymagań audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego, a także ochronę konserwatorską obszaru planu jako fragment krajobrazu kulturowego otoczenia wyspy Ostrów Lednicki, uznanej za pomnik historii (nr rej.: 18/Wlkp/C, dec. z 10 listopada 2006 r.). Projekt dopuszcza realizację robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.
Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie wprowadzono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi publicznej, co zapewnia odpowiednią obsługę komunikacyjną oraz umożliwi realizację inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, czy elektroenergetycznej.
Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 53/1 i 53/2 w obrębie Lednogóra, wynikało z potrzeby określenia jednoznacznego kierunku zagospodarowania terenu. Wymaga to opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.
9. Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 14 ust. 5) Wójt Gminy Łubowo przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 53/1 i 53/2 w obrębie Lednogóra oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo.
10. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 53/1 i 53/2 w obrębie Lednogóra”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, jednakże należy zaznaczyć, że wykazany zysk nie nastąpi natychmiastowo. Przewiduje się, że pierwsze nikłe wydatki z budżetu gminy zostaną zrekomensowane zyskami już w drugim roku od uchwalenia planu.
11. Wójt Gminy Łubowo, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Gminy Łubowo projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
12. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 53/1 i 53/2 w obrębie Lednogóra, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do stworzenia spójnej koncepcji zagospodarowania w pojęciu całościowym terenów gminy Łubowo.

13. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Wójt Gminy Łubowo

Andrzej Łozowski