

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Leśniów Wielki,

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 t.j.).

I. W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy, w tym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 7 projektu uchwały;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 8, § 9 i § 10 projektu uchwały;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 9 projektu uchwały, w obszarze planu nie występują grunty rolne i leśne wymagające ochrony, zatem nie wystąpiono o zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 10 projektu uchwały, na terenie planu występuje stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 8, § 9 i § 13 projektu uchwały;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez ustalenie w § 16 projektu uchwały, stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, naliczanej w wyniku obrotu nieruchomościami w terminie do pięciu lat od uchwalenia planu;
- 7) prawo własności uwzględniono poprzez uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych, mających swoje odzwierciedlenie w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania jak również wniosków do planu;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi; w granicach objętych projektem planu nie występują tereny zamknięte;
- 9) potrzeby interesu publicznego - uwzględniono poprzez zapisy planu mające na względzie zachowanie ładu przestrzennego, na terenie objętym planem nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono poprzez ustalenia planu, które nie są sprzeczne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte są w § 13 i § 14 projektu uchwały;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, uwzględniono poprzez ogłoszenie w dniu 11 października 2022 r. w gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz w BIP-ie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków do planu do dnia 2 listopada 2022 r., a na kolejnym etapie, poprzez ogłoszenie w dniu 20 czerwca 2023 r. w gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz w BIP-ie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, a następnie wyłożenie go, w dniach od 27 czerwca 2023 r. do 18 lipca 2023 r., zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w ww. projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 11 lipca 2023 r. oraz umożliwienie składania uwag do projektu planu do dnia 1 sierpnia 2023 r.;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, uwzględniono poprzez dokumentowanie poszczególnych czynności określonych ustawą 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz umożliwienie wglądu w dokumentację procedury planistycznej na każdym etapie jej tworzenia, jak również po uchwaleniu;
- 13) zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono

poprzez ustalenia ujęte w § 14 ust. 3 projektu uchwały; na terenie objętym planem dostawa wody zapewniona będzie docelowo z gminnego systemu wodociągowego, a do czasu realizacji systemu wodociągowego, dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach.

II. W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy:

„Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”.

Teren będący przedmiotem planu położony jest w północnej części Leśniowa Wielkiego, u zbiegu dróg publicznych wojewódzkiej i gminnej. Obecnie jest niezagospodarowany i stanowi nieużytek. Dla tego terenu brak jest planu miejscowego. Dla części terenu, położonej bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej, Burmistrz Czerwieńska wydał, w drodze decyzji, warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk, obszar objęty planem wpisuje się w granice projektowanego obszaru kierunkowego – z przeznaczeniem pod mieszkalnictwo na terenie obecnie otwartym (ekologia), oznaczonego symbolem E4-M10. W ustaleniach projektu planu zważono na wymogi interesu publicznego (ład przestrzenny) i interesów prywatnych (prawo własności), w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Przy opracowaniu projektu planu starano się pogodzić interesy różnych użytkowników mając na względzie efektywne wykorzystanie przestrzeni. Ponadto kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji. W sporządzanym planie interes prywatny został uwzględniony w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową gruntów we władaniu osób fizycznych, zgodnie z wnioskami inwestorów. Interes publiczny uwzględniony został w szczególności poprzez wydzielenie z terenu objętego planem pasa szerokości 2 m, na poszerzenie publicznej drogi gminnej. Analizy społeczne wynikające ze strategii rozwoju Gminy nie stoją w sprzeczności z ustaleniami planu. Na potrzeby projektu planu przygotowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano analizy ekonomicznej wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Przygotowana została również prognoza oddziaływania na środowisko, w której przedstawiono szczegółową analizę środowiskową wpływu ustaleń planu na przestrzeń przyrodniczą tego obszaru. W prognozie oddziaływania na środowisko zawarto informacje na temat poziomu wód podziemnych. Wg mapy hydrogeologicznej Polski – „Arkusz Buchałów (Przylep) 0574”, omawiany obszar znajduje się w obrębie jednostki hydrogeologicznej $\frac{1aQIII}{Tr}$, z głównym użytkowym poziomem w czwartorzędzie, zbudowanym z piasków wodolodowcowych oraz piasków i żwirów lodowcowych. Zwierciadło wód poziomu użytkowego występuje na głębokości 5 – 15 m. Odmienne głębokość zalegania wód podziemnych przedstawia mapa hydrograficzna Polski – „Arkusz Zielona Góra – Zach. M-33-7-B” gdzie na omawianym obszarze wody podziemne zalegają na głębokości 1 – 2 m p.p.t. Natomiast zgodnie z wykonaną opinią geotechniczną dla jednej z działek objętych planem zwierciadło wody gruntowej w trzech wykonanych otworach hydrologicznych występuje na głębokości 2,20 – 2,60 m p.p.t. Zatem należy przyjąć, że zaleganie wody podziemnej jest jednak płytkie. Wobec tego w planie nie dopuszczono możliwości zastosowania alternatywnego, wobec sieci kanalizacji sanitarnej, rozwiązania w postaci budowy przydomowych oczyszczalni ścieków. Taka decyzja podyktowana była również tym, że planowane budynki korzystać mogą z wody podawanej przez indywidualne ujęcia wody. Dopuszczenie na tym samym terenie indywidualnych ujęć wody i przydomowych oczyszczalni ścieków, wiąże się z koniecznością uwzględnienia przepisów prawnych wynikających z § 31 ust. 1 pkt 4 i 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z ich treścią: „Odległość studni dostarczającej wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, (...) powinna wynosić – licząc od studni – co najmniej: do najbliższego przewodu rozsączającego kanalizacji indywidualnej, jeżeli odprowadzane są do niej ścieki oczyszczone biologicznie w stopniu określonym w przepisach dotyczących ochrony wód – 30 m; (...) do najbliższego przewodu rozsączającego kanalizacji lokalnej bez urządzeń biologicznego rozsączania ścieków oraz do granicy pola filtracyjnego – 70 m”. Uwzględniając powyższe wymogi, należy stwierdzić, że na działkach budowlanych, które zgodnie z ustaleniami planu mogą mieć powierzchnię 900 m², może nie być możliwe zapewnienie odpowiedniej długości przewodów rozsączających w stosunku do ilości wytwarzanych ścieków oraz wymaganej przepisami prawa szerokości stref od studni indywidualnych do przewodów rozsączających.

III. W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ww. ustawy, w tym wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy poprzez:

1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Do obsługi komunikacyjnej nieruchomości, których plan dotyczy, będzie wykorzystany dotychczasowy układ dróg publicznych oraz planowane drogi wewnętrzne.

2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu.

Plan dotyczy terenu wiejskiego, dla którego publiczny transport zbiorowy jest słabo rozwinięty. Obszar planu usytuowany jest w sąsiedztwie drogi gminnej i drogi wojewódzkiej, zapewniających dogodne warunki dla transportu samochodowego.

3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Plan obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z systemem dróg wewnętrznych o małym natężeniu ruchu samochodowego, zapewniających dostęp do drogi publicznej z wydzielonych działek, także dla rowerzystów i pieszych.

4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

1) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;

2) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

O rozwoju Leśniowa Wielkiego decyduje bliskie sąsiedztwo z Zieloną Górą. Wieś rozwija się w kierunku północnym i południowym, odpowiadając na potrzeby inwestorów poszukujących spokojnych siedlisk na obrzeżach miasta i w najbliższej okolicy. Obszar objęty planem położony jest na północ od układu ruralistycznego wsi i charakteryzuje się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej.

IV. Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały gminy.

Gmina Czerwieńsk nie posiada opracowanej analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

V. Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie planu miejscowego nie będzie stanowiło potencjalnego zagrożenia dla budżetu gminy. Jednak w celu realizacji docelowych ustaleń planu miejscowego, wydatki związane z budową infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, mogą generować znaczne wydatki budżetowe. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminy został szczegółowo przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani mogli się z nim zapoznać na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.