

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR.....**  
**RADY GMINY PRZEMĘT**  
**z dnia 15 grudnia 2021 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr XXIII/146/96 Rady Gminy Przemęt z dnia 26 czerwca 1996 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla rekreacyjnego we wsi Kaszczor.**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr XXIII/146/96 Rady Gminy Przemęt z dnia 26 czerwca 1996 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla rekreacyjnego we wsi Kaszczor opracowana została w oparciu o uchwałę nr 256/2021 Rady Gminy Przemęt z dnia 25 marca 2021 r. Zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu, celem opracowania jest zmiana obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla rekreacyjnego we wsi Kaszczor, zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/146/96 Rady Gminy Przemęt z dnia 26 czerwca 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Leszczyńskiego Nr 39 poz. 139). Zmiana będzie miała charakter porządkujący, dostosowujący ustalenia do obecnie obowiązujących przepisów prawa. Zapisy dotychczas obowiązującego planu nie są adekwatne do zamierzeń inwestycyjnych planowanych na przedmiotowym obszarze. Pismem z dnia 3 marca 2021 roku właścicielka działek nr 928/30 i 928/31 zlokalizowanych w Kaszczorze zwróciła się z prośbą o zmianę ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Działki te przeznaczone są obecnie na tereny zieleni urządzonej z pojedynczymi obiektami usługowymi. Wnioskodawczyni zaznaczyła, że obecne przeznaczenie działek utrudnia ich sprzedaż, wobec czego wniosła o zmianę ich przeznaczenia na tereny zabudowy letniskowej. Również w toku opracowania planu wpłynęły wnioski właścicieli działek o dokonanie niewielkich zmian w dotychczas obowiązującym planie.

Teren opracowania planu położony jest w gminie Przemęt, w obrębie Kaszczor, przy granicy z obrębem Wieleń. Teren ten obejmuje obszar położony przy ulicach: Brzoskwiniowej, Zachodniej, Północnej, Południowej i Środkowej o powierzchni ok. 7,1 ha.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.):

"Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.";

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

współczesnej,

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Dziesięć pierwszych zagadnień wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu. Po uzyskaniu uzgodnień i opinii, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną.

Udział społeczeństwa z pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt. 1, 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.). Podczas procedury planistycznej zachowano przejrzystość i jawność procedury planistycznej, podczas całej procedury udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć. Umożliwiono składanie wniosków i uwag również za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Plan szczegółowo określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W planie wyznaczono lokalizację zabudowy, w oparciu o wcześniej obowiązujące akty prawa miejscowego, biorąc pod uwagę, iż tereny te posiadają zaopatrzenie w wodę z instalacji gminnych służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ wziął pod uwagę 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. Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego.

Przy lokalizacji zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Plan wprowadza zabudowę charakteryzującą się niską

transportochłonnością. Teren objęty opracowaniem planu posiada wykształcony układ komunikacyjny. Ustalenia planu umożliwiają mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako środka transportu. Obszar objęty planem położony jest w odległości ok. 1,5 km od przystanku autobusowego w centrum miejscowości Kaszczor. Wieś Kaszczor posiada połączenie komunikacyjne z Wolsztynem. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Podstawowy szkielet układu komunikacyjnego stanowią drogi gminne, które uwzględnić mogą również ruch rowerowy. Zabudowa została zaplanowana na obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej wsi Kaszczor, przy granicy wsi Wieleń. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Jak wspomniano powyżej zmiana planu ma charakter porządkujący, dostosowujący ustalenia do obecnie obowiązujących przepisów prawa.

W dniu 14 listopada 2016 r. Rada Gminy Przemęt podjęła uchwałę nr XXIX/197/16 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przemęt oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Przemęt. Stwierdzono aktualność obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przemęt. Opracowywany plan jest zgodny z zapisami przedmiotowego studium, należy zatem uznać, iż opracowywany dokument jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zaproponowane w planie wskaźniki zagospodarowania terenu nawiązują do obecnego zagospodarowania terenu i wskaźników ustalonych w dotychczas obowiązującym planie. Zgodnie ze studium na terenach ML zachowuje się istniejącą zabudowę zrealizowaną zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, podnoszenia standardu użytkowego i technicznego przy zachowaniu istniejących warunków zabudowy, w tym przede wszystkim nie przekraczanie: maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy i zachowania minimalnego współczynnika powierzchni terenu biologicznie czynnej, wielkości powierzchni działki, linii i wysokości zabudowy, szerokości elewacji frontowej oraz geometrii dachu.

W projekcie planu uwzględniono zasady uniwersalnego projektowania. Wprowadzono nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan wyznacza tereny, dla których zapewniona została dostępność również dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Ustalenia planu, w głównej mierze mają charakter porządkujący. Wpływ na finanse gminy, w tym na budżet gminy, jest nieznaczny, a jego szczegóły zostały określone w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na działkach o nr ewid.: 931/18 i 931/20, obręb Kaszczor, oraz na części działki o nr ewid. 931/1, obręb Kaszczor, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, występują lasy LsVI. Działki te w obowiązującym dotychczas planie miejscowym przeznaczone są pod tereny zabudowy letniskowej indywidualnej ML oraz tereny urządzeń i tras komunikacyjnych K. Działki te nie są przeznaczone na cele leśne, w związku z powyższym nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne.

Ogłoszenie Wójta Gminy Przemęt o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w dniu 1 kwietnia 2021 r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dni od daty jego publikacji. Obwieszczenie Wójta Gminy Przemęt o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszane w dniu 1 kwietnia 2021 r. na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Przemęt, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dni od daty jego publikacji. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 1 kwietnia 2021

r., nr RNP.6722.1.21 poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W ustalonym terminie wpłynęły wnioski od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu oraz od osób fizycznych. Kolejno sporządzony został projekt planu miejscowego, rozpatrujący wnioski złożone do planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną na posiedzeniu dnia 27 sierpnia 2021 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 31 sierpnia 2021 r. został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 października 2021 r. do 16 listopada 2021 r. Termin składania uwag do projektu planu został wyznaczony do dnia 30 listopada 2021 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu została wyznaczona na dzień 9 listopada 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Przemęt. W ustawowym terminie do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji pozwolenia na budowę.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Wójt Gminy Przemęt  
/-/ Janusz Frąckowiak