

Uzasadnienie

Plan obejmuje obszar opracowania o powierzchni całkowitej około 5 ha zlokalizowany na działkach 347/2 oraz 350/2 w obrębie Osiek-Cząszczew. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: KR;
- 2) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem: RN;
- 3) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: RZM.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jarocin przyjętego uchwałą LXX/621/2022 z dnia 17 sierpnia 2022 r.. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem następujące kierunki zagospodarowania: tereny z przewagą zabudowy zagrodowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny rolnicze. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na wniosek właściciela terenów w celu uregulowania sposobu zagospodarowania, użytkowania i przeznaczenia obszaru planu z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa, oraz określenia zasad kształtowania nowej zabudowy. Właściciel pragnie na wskazanym obszarze usytuować budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z zabudową zagrodową obejmującą budynki hodowlane takie jak stajnie, ujeżdżalnie, budynki inwentarskie oraz inne budynki gospodarcze, wraz z dopuszczeniem lokalizacji budynków i budowli usług sportu i rekreacji.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na południowy zachód od miejscowości Cząszczew, w obrębie geodezyjnym Osiek-Cząszczew, gmina Jarocin. Obowiązujący plan obejmujący obszar ok 29,9 ha. Na terenie niniejszego opracowania dotychczasowy plan wyznacza w większości teren rolniczy bez prawa zabudowy oraz teren drogi wewnętrznej, a na niewielkim fragmencie teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Plan miejscowy terenu położonego w obrębie geodezyjnym Osiek-Cząszczew, gmina Jarocin uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – utrzymuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej, umożliwiając uzupełnienie zabudowy zgodnie z funkcją terenów sąsiednich. Zabudowa jest realizowana w zasięgu wyznaczonych w studium zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych oraz w zasięgu jej występowania, może zostać również rozszerzona na dalsze tereny przy zachowaniu ciągłości z istniejącą zabudową.

Plan ustala harmonijne zasady zagospodarowania całego obszaru, uwzględniając ograniczenia wynikające z istniejącej zabudowy i infrastruktury oraz warunków fizjograficznych i kulturowych.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 5 uchwały. Planowany rozwój zabudowy zagrodowej oraz tereny rolnictwa z zakazem zabudowy nie powinny spowodować znaczącej intensyfikacji wpływu gospodarstwa na środowisko przyrodnicze. W granicach lub na styku opracowania planu nie występują siedliska przyrodnicze, ani gatunki będące przedmiotem ochrony.

W oparciu o aktualne mapy zagrożenia powodziowego stwierdzono, iż na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

W planie ustalono wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na lokalizację w zasięgu planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 61-32/56.

Zapisy planu dotyczące ustalenia: układu komunikacyjnego o właściwych powiązaniach i parametrach, odpowiedniej liczby miejsc parkingowych także dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową spełniają wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze specjalnymi potrzebami, w tym uniwersalnego projektowania (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

W granicach planu nie występują tereny przeznaczone na cele publiczne. Dla terenów rolniczych położonych w części planu i oznaczonych symbolem RN ustalono tereny rolnictwa z zakazem zabudowy. Obszar ten jest położony na gruntach rolnych o klasie bonitacyjnej IVa i VI oraz łąkach o klasie IV. Ze względu na zlokalizowany w tej części gazociąg wysokiego ciśnienia gw DN500 nie może zostać zabudowany. W planie poszerzono obszar obecnie przeznaczony pod zabudowę zagrodową, by umożliwić na wskazanym terenie budowę domu jednorodzinnego wraz zabudową zagrodową oraz obiektami agroturystycznymi wskazanymi we wniosku, na które to obecnie wydzielony teren był niewystarczający. Rozwój zabudowy umożliwiony został na gruntach rolnych o klasie bonitacyjnej IVa, IVb oraz V oraz łąkach o klasie IV czyli gruntach o niższej przydatności rolniczej. Na terenie objętym planem nie występują grunty o klasie bonitacyjnej III lub wyższej.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych na obszarze planu i na terenach przyległych. Ważnym elementem infrastruktury obecnym na terenie objętym opracowaniem jest biegnący przez południową część planu gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Radlin Krobia DN500 o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa, wybudowany w 1991 roku. Wokoło gazociągu, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) wyznaczono maksymalny zasięg strefy kontrolowanej o szerokości 130 m (po 65 m od osi gazociągu na stronę).

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków oraz konsultacji społecznych, przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej <https://bip2.wokiss.pl/jarocin/bip/dane-przestrzenne.html>. Podsumowaniem przeprowadzenia konsultacji jest opracowanie raportu z konsultacji społecznych, który będzie prezentowany radzie gminy przy podejmowaniu uchwały w sprawie miejscowego planu.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wrysów z projektu planu.

Uchwała stanowi realizacji wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Uchwała dotyczy terenów wiejskich, projektowane tereny zabudowy są położona stycznie do zwartej zabudowy wsi Cząszczew.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W wyniku uchwalenia planu przewiduje się zwiększenie wpływów z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków oraz podatku od czynności cywilno-prawnych. Nie przewiduje się wydatków na: wykup gruntu pod inwestycje gminne, koszty budowy infrastruktury drogowej oraz technicznej. Nie przewiduje się wpływów z renty planistycznej ani opłaty adiacenckiej.

W planie nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, gdyż ustalono przeznaczenie rolnicze terenów RN i RZM, a dla drogi KR nie stwierdza się zasadności przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Miejska w Jarocinie w dniu 10 września 2024 roku podjęła Uchwałę Nr VI/63/2024, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Osiek-Cząszczew, gmina Jarocin.

Burmistrz Jarocina przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, w szczególności:

1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu ogłosił w dniu 11 czerwca 2025 r. w miejscowej prasie, na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Jarocinie, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

2) pismem z dnia 16 czerwca 2025 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;

3) pismem z dnia 16 czerwca 2025 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko,

4) rozpatrzył wnioski w trakcie sporządzania projektu planu;

5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jarocin oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

6) dnia 12 września 2025 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

7) w dniu 8 września 2025 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;

8) w dniu 28 sierpnia 2025 r. uzyskał opinię Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;

9) w dniu 3 września 2025 r. uzyskał opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

10) w dniach od 7 sierpnia 2025 r. do 18 września 2025 r. opiniował i uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do opiniowania i uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

11) w dniu 12 listopada 2025 r. ogłosił o konsultacjach społecznych w miejscowej prasie, a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Jarocinie oraz zapewnił informację o konsultowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

12) w dniach od 12 listopada 2025 r. do 12 grudnia 2025 r. przeprowadził konsultacje społeczne projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w tym:

a) w dniu 3 grudnia 2025 r. zorganizował spotkanie otwarte w siedzibie Urzędu Miejskiego w Jarocinie,

b) w dniu 3 grudnia 2025 r. w godzinach 17:00 do 18:00 zorganizował dyżur projektanta w siedzibie Urzędu Miejskiego w Jarocinie,

c) przyjmował uwagi do planu w terminie przeprowadzenia konsultacji społecznych; w wyznaczonym terminie nie złożono żadnych uwag do projektu planu.

W prognozie oddziaływania na środowisko oceniono, że struktura funkcjonalno-przestrzenna, określona w planie, nie stwarza zagrożeń dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego, a przyjęte rozwiązania dotyczące ochrony środowiska zapewniają utrzymanie jego standardów na właściwym poziomie.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Jarocinie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Jarocinie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.

I Z-ca Burmistrza

Łukasz Witezak

/podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym/

Sporządziła: T. Woitaliek

Sprawdził i zatwierdził: K. Dziewiątka

