

**ANALIZY DOTYCZĄCE ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA  
DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU W OBRĘBIE WSI KLEMPICZ, GMINA LUBASZ.**

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), przed podjęciem uchwały przez Radę Gminy Lubasz w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru położonego w obrębie wsi Klempicz wykonano niezbędne analizy przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyniki analiz zamieszczono poniżej.

### **1. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu.**

Obszar proponowany do objęcia planem miejscowym położony jest we wsi Klempicz w gminie Lubasz. Obszar ten obejmuje działki nr 16/2, 16/3, 16/4, 16/5, 16/6, 16/7, 16/9, 16/10, 16/11, 16/12, 16/13, 16/14, 16/15, 16/16 i 16/17 i stanowi własność osoby fizycznej, która zawnioskowała o opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu stworzenie podstaw prawnych o charakterze miejscowym, niezbędnych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze części w/w działek. Dwie działki są zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, a dla następujących czterech usytuowanych przy drodze stanowiącej własność gminy Lubasz wydano decyzje o warunkach zabudowy na zabudowę mieszkalną jednorodziną. Realizacja planu pozwoli na zagospodarowanie pozostałych ośmiu działek i zabudowę budynkami jednorodzinnymi.

Obecnie teren nie jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego.

### **2. Analiza dotycząca stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz, zatwierdzonego uchwałą nr IV/38/19 Rady Gminy Lubasz z dnia 25 lutego 2019 roku.**

W wyniku analizy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz stwierdzono, że obszar proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w terenie o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

### **3. Materiały geodezyjne do opracowania planu.**

- mapa zasadnicza w skali 1:1000 dla obszaru objętego projektem planu z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Czarnkowie,
- mapa ewidencyjna oraz wypis i wyrys z ewidencji gruntów
- mapa glebowo-rolnicza dla obszaru opracowania w skali 1:5000.

### **4. Zakres prac planistycznych.**

Ustalony zakres prac planistycznych nawiązuje do charakteru przedmiotu opracowania planu i obejmował będzie:

#### **1) Wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej oraz prace wstępne związane z rozpoczęciem prac nad projektem planu.**

1.1. Wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej, tj. stanu zagospodarowania terenu.

1.2. Przygotowanie projektów dokumentów związanych z rozpoczęciem prac nad planem.

1.3. Pozyskanie materiałów wejściowych warunkujących wykonanie opracowania (między innymi mapy ewidencji gruntów, wniosków do planu, itp.).

## **2) Wykonanie projektu planu.**

2.1. Wykonanie projektu planu, tj.: rysunku planu i uchwały Rady Gminy (w formie umożliwiającej przedstawienie ich do uzgodnienia i wyłożenia do publicznego wglądu).

Przewiduje się następujący zakres ustaleń planu (art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.2 Przygotowanie projektów dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia procesu uzgadniania, opiniowania i wyłożenia do publicznego wglądu.

**3) Wykonanie prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

**4) Wykonanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.**

**5) Przedłożenie projektu planu komisji urbanistyczno – architektonicznej celem zaopiniowania.**

**6) Ostateczne opracowanie projektu planu z uwzględnieniem uwag i wniosków złożonych w trakcie opiniowania, uzgadniania i wyłożenia planu do publicznego wglądu.**

**7) Przygotowanie uchwały projektu planu do uchwalenia.**

**8) Czynności związane z przygotowaniem planu do publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.**

## **5. Wnioski**

W związku z powyżej sporządzoną analizą uznaje się zasadność przystąpienia do sporządzania planu miejscowego z zaznaczeniem, że uchwalenie planu spowoduje w przyszłości konieczność poniesienia kosztów realizacji infrastruktury wodociągowej, technicznej. Przewiduje się ponadto zgodność rozwiązań planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz zatwierdzonego uchwałą nr IV/38/19 Rady Gminy Lubasz z dnia 25 lutego 2019 roku.

Ewentualne skutki finansowe związane z uchwaleniem planu będą wiązały się z koniecznością poniesienia pewnych nakładów na infrastrukturę wodociągową oraz niezbędną komunikację. Nowa droga obsługująca teren może stanowić drogę wewnętrzną, co nie spowoduje konieczności jej wykupu dla celów publicznych, natomiast wydatki na infrastrukturę techniczną mogą być w pewnym stopniu zrekompensowane odpowiednimi opłatami adiacenckimi, o ile Rada Gminy podejmie stosowne uchwały w tym zakresie. Nieruchomości objęte planem zyskają znacznie na wartości, co będzie uprawniało do zastosowania stawki tzw. renty planistycznej będącej dochodem gminy. Naliczenie renty planistycznej można jednak zastosować tylko w przypadku sprzedaży działki przed upływem okresu 5 lat od momentu kiedy plan zagospodarowania przestrzennego wszedł w życie. Szczegółowy bilans korzyści i niezbędnych kosztów związanych z uchwaleniem planu zostanie zawarty w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.