

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR/...../2020
RADY GMINY PĘPOWO
z dnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania w obrębach ewidencyjnych
Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo,
Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo nastąpiło na podstawie uchwały Rady Gminy Pępowo Nr XXXII/194/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo. Na obszarze objętym opracowaniem nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pępowo” - zatwierdzonego uchwałą Nr XIV/86/99 Rady Gminy Pępowo z dnia 30 grudnia 1999 r, a następnie zmienionego uchwałą Nr XVII/101/2012 Rady Gminy Pępowo z dnia 28 czerwca 2012 r. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pępowo – tereny objęte opracowaniem planu należą do obszaru „rozbudowy istniejącej sieci osadniczej oraz tworzenia rezerw mieszkaniowych” – „struktura przekształceń i intensyfikacji rozwoju systemu osadniczego” oraz do „obszaru potencjalnego rozwoju systemu osadniczego” oraz „obszaru inwestowania na specjalnych warunkach lub z ograniczeniami”.

Miejscowy plan zagospodarowania w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo opracowano zgodnie z procedurą określoną w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587). Do projektu miejscowego planu zagospodarowania w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z Ustawą 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 (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.).

Stosownie do art. 17 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) w dniu 13 lutego 2018 r. obwieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Pępowo, ul. St. Nadstawek 6, 63-830 Pępowo i ogłoszono w prasie oraz na stronie internetowej urzędu o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków (do 16 marca 2018 r.). O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono także, na piśmie, instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektów miejscowych planów. Jednocześnie, zgodnie z art. 53 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 (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.) Wójt Gminy Pępowo wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gostyniu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu.

W wyniku zawiadomienia o możliwości składania wniosków, w wyznaczonym terminie, wpłynęło 12 pism, z czego 9 zawierało wnioski. Wójt Gminy Pępowo rozstrzygając o sposobie rozpatrzenia wniosków postanowił uwzględnić 4 wniosków w całości. Cztery pozostałe wnioski nie zostały uwzględnione, ponieważ na etapie rozpatrywania wniosków (m. in. ze względu na przedmiot opracowania) nie można było przesądzić w jakim stopniu wnioskowane zapisy zostaną uwzględnione, gdyż część wniosków odnosiła się do kwestii regulowanych przepisami odrębnymi. Jeden wniosek, złożony przez osobę fizyczną nie został uwzględniony, gdyż dotyczył terenu znajdującego się poza zakresem opracowania planu.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gostyniu (w piśmie ON.NS.71/13-6/18 z dnia 06.03.2018 r.) oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu (w piśmie WOO-III.411.79.2018.JM.1 z dnia 15.03.2018 r.) uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu.

Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe ustalono zasady inwestowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oraz terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, terenach rolniczych oraz terenach komunikacji. Określone w projekcie planu wskaźniki kształtowania zabudowy chronią walory ekonomiczne terenu objętego planem. Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami m. in. poprzez ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, a także utrzymanie powierzchni terenu biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu (nie mniej niż: 30% powierzchni działki budowlanej na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, 40% powierzchni działki budowlanej terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej i 50% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), przy jednoczesnym określeniu maksymalnej powierzchni zabudowy (nie więcej niż: 30% powierzchni działki budowlanej na terenie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,

40% powierzchni działki budowlanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej i 30% powierzchni działki budowlanej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Na obszarze planu nie występują grunty leśne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. Z produkcji rolniczej wyłączone zostaną grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych (II i III klasy bonitacyjnej). Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi w decyzji nr GZ.tr.602.104.2019 z dnia 19 grudnia 2019 r. wyraził zgodę na przeznaczenie nierolnicze 12,8279 ha gruntów rolnych klasy III. Jednocześnie w decyzji tej, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, nie wyraził zgody na przeznaczenie nierolnicze 11,3248 ha gruntów rolnych klasy III. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały określone poprzez wyznaczenie strefy ochrony archeologicznej „W”, w której ustalono ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi znajdujących się w niej stanowisk archeologicznych stanowiących świadectwo życia i działalności człowieka. Przedstawione w projekcie planu założenia funkcjonalno-przestrzenne nie wpłyną na przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz dostęp do publicznego transportu zbiorowego. Rozwiązania przyjęte w projekcie nie wpływają na transportochłonność układu przestrzennego. Jednocześnie też nie wpływają na kształtowanie układu komunikacyjnego dostosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych. Projekt planu określił też pewne standardy funkcjonowania terenu m. in. poprzez określenie normatywów parkingowych oraz zasad wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną. Określenie parametrów kształtowania zabudowy, jak również minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy oraz minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnego procentu powierzchni zabudowy będzie skutkowało długotrwałym pozytywnym oddziaływaniem na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały zagwarantowane poprzez wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zapisów ułatwiających realizację pochylni i spoczników. Projekt planu uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody - do celów zaopatrzenia w wodę ustalono zaopatrzenie wodę z sieci wodociągowej oraz dopuszczono zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć wody jeżeli warunki techniczne lub ekonomiczne nie pozwalają na zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Część terenów posiada dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i gazowniczej. Ustalenia planu nie zakazują lokalizacji i rozwoju sieci szerokopasmowych.

Na obszarze objętym planem nie występują szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie zbierania wniosków do projektu planu.

Sporządzając miejscowy plan z zagospodarowania przestrzennego w obrębach ewidencyjnych Babkowiec, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo uwzględniono także aspekty uniwersalnego projektowania w celu spełnienia minimalnych wymagań służących dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo zapewniono udział społeczeństwa zgodnie z przepisami Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.) m. in. poprzez możliwość składania wniosków i uwag. Na każdym etapie procedury zapewniona była możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją związaną z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. O możliwości składania wniosków i uwag oraz zapoznania się ze zebranymi materiałami informowano w ogłoszeniach w prasie i na stronie internetowej Urzędu Gminy Pępowo oraz w obwieszczeniach na tablicy ogłoszeń w siedzibach urzędu, co zapewniało zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do projektu planu można było składać wnioski i uwagi, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Wójt Gminy Pępowo dnia 11 lutego 2020 r. obwieścił (na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej) i ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu, w dniach od 19 lutego 2020 r. do 19 marca 2020 r., do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Poinformował też o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami (w dniu 27 lutego 2020 r.), o możliwości wnoszenia uwag (do 3 czerwca 2020 r.) oraz o możliwości zapoznania się ze zgromadzonymi materiałami. W wyznaczonym terminie (do 3 czerwca 2020 r.) wpłynęło 6 uwag (w dwóch pismach). Wójt Gminy Pępowo, w swym rozstrzygnięciu z dnia 5 czerwca 2020 r., postanowił uwzględnić dwie uwagi. Pozostałe cztery uwagi zostały nieuwzględnione. Po wprowadzeniu poprawek wynikających z rozpatrzenia uwag projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Wójt Gminy Pępowo dnia 9 czerwca 2020 r. obwieścił (na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej) i ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu, w dniach od 17 czerwca 2020 r. do 16 lipca 2020 r., do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Poinformował też o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami (w dniu 25 czerwca 2020 r.), o możliwości wnoszenia uwag (do 6 sierpnia 2020 r.) oraz o możliwości zapoznania się ze zgromadzonymi materiałami.

W wyznaczonym terminie (do 6 sierpnia 2020 r.) wpłynęła jedna uwaga. Wójt Gminy Pępowo, w swym rozstrzygnięciu z dnia 12 sierpnia 2020 r., postanowił uwzględnić złożoną uwagę. Po wprowadzeniu poprawek wynikających z rozpatrzenia uwag projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Wójt Gminy Pępowo dnia 18 sierpnia 2020 r.

obwieścił (na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej) i ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu, w dniach od 26 sierpnia 2020 r. do 28 września 2020 r., do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Poinformował też o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami (w dniu 23 września 2020 r.), o możliwości wnoszenia uwag (do 16 października 2020 r.) oraz o możliwości zapoznania się ze zgromadzonymi materiałami. Projekt planu udostępniony został ponadto na stronie internetowej <http://bip.pepowo.pl/dokumenty/5> oraz <http://www.pepowo.pl/>.

Powyższe działania zapewniały zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu.

Ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo nie są sprzeczne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Pępowo oraz uchwały Nr XVIII/106/2016 Rady Gminy Pępowo z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie: aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pępowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ramach procedury planistycznej sporządzona została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu. Z opracowanej Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo wynika, że zaistnieją okoliczności pozwalające na naliczenie opłaty planistycznej jak i opłat adiacenckich będących skutkiem nowej regulacji prawnej. Realizacja ustaleń planu spowoduje w perspektywie dziesięcioletniej przychody do budżetu gminy.

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo jest wyznaczenie nowych terenów rozwojowych umożliwiających lokalizowanie głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zagrodowej. Większość działek objętych opracowaniem miejscowego planu znajduje się w odległości mniejszej niż dziesięciokrotna wysokość istniejących lub projektowanych elektrowni wiatrowych. W związku z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 891) na terenach tych nie mogłaby powstać budynki mieszkalne albo budynki o funkcji mieszanej. Tym samym możliwości rozwojowe gminy zostałyby mocno ograniczone. Zgodnie z art. 15 ust. 8 ww. ustawy można w przeciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych.

Przyjęte rozwiązania przestrzenne są zgodne z oczekiwaniami społeczności lokalnej i umożliwiają rozwój osadnictwa na terenie gminy.

Ze względu na powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.