

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY
NR/...../2022
RADY GMINY PIASKI
z dnia 2022 r.**

w sprawie: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIII/185/2021 Rady Gminy Piaski z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski.

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski jest wyznaczenie terenów rozwojowych umożliwiających lokalizowanie głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działki objęte opracowaniem miejscowego planu znajdują 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 2021 r. poz. 724) na terenach tych nie mogłyby 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.

Na obszarze objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski nie ma obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski (zatwierdzonego uchwałą Nr XX/81/99 Rady Gminy Piaski z dnia 2 grudnia 1999 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski, a następnie zmienionym uchwałą Nr XXXV/234/2007 Rady Gminy Piaski z dnia 6 lipca 2007 roku w sprawie: uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski, uchwałą Nr X/62/2009 Rady Gminy Piaski

z dnia 14 września 2009 roku w sprawie: uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski i uchwałą Nr XXVI/212/2021 Rady Gminy Piaski z dnia 20 lipca 2021 roku w sprawie: uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski), w którym to tereny te oznaczone są symbolem:

MU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością lokalizowania usług nieuciążliwych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski został opracowany zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz 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 Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski 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 2021 r. poz. 247 ze zm.).

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w dniu 2 marca 2021 r. obwieszczono na tablicy Urzędu Gminy Piaski, ul. 6 Stycznia 1, 63-820 Piaski i na stronie internetowej oraz ogłoszono w prasie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków (tj. do 6 kwietnia 2021 r.). O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono także na piśmie instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie też 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 2021 r. poz. 247) Wójt Gminy Piaski 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 planu miejscowego.

W wyniku zawiadomienia o możliwości składania wniosków, w wyznaczonym terminie wpłynęło osiem pism do opracowywanego dokumentu. Jedno pismo nie zawierało wniosków do projektu planu. Żaden z wniosków nie został złożony przez osobę fizyczną. Wójt Gminy Piaski rozstrzygając o sposobie rozpatrzenia wniosków, ważąc jednocześnie interesy prywatne oraz interes publiczny, postanowił sześć złożonych wniosków. Dwa wnioski nie zostały uwzględnione.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gostyniu (w piśmie ON-NS.9011.13.4.2021 z dnia 17.03.2021 r.) oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska

w Poznaniu (w piśmie WOO-III.411.81.2021.PW.1 z dnia 29.03.2021 r.) uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski.

Opracowany projekt planu uwzględnia dotychczasowe sposoby zagospodarowania terenu (w tym, istniejące na tym terenie obiekty budowlane), aspekty środowiskowe, przestrzenne, ekonomiczne i społeczne oraz potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe projekt planu określa zasady zagospodarowania istniejących jak i nowo wyznaczonych terenów inwestycyjnych. Plan dopuszcza przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków. 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 biologicznie czynnej nie mniej niż: 40% powierzchni działki budowlanej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych symbolami MN) i 30% powierzchni działki budowlanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (oznaczonego symbolem MN/U) oraz na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich (oznaczonych symbolami RM), przy jednoczesnym określeniu maksymalnej powierzchni zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych symbolami MN) i 40% powierzchni działki budowlanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (oznaczonego symbolem MN/U) oraz na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich (oznaczonych symbolami RM).

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 – grunty II i III klasy bonitacyjnej. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi w decyzji DN.tr.602.153.2021 z dnia 4 listopada 2021 r. wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 5,7583 ha gruntów rolnych klas I-III na terenie gminy Piaski, w granicach następujących obrębów: Strzelce Wielkie (działka: 129/2, 130, 546/2, 191/3, 192/1), Strzelce Małe (działka: 43, 46/2, 47, 48, 227, 228, 53, 214, 49/1), Bodzewo (działka: 56/2, 57, 58/5, 98). Jednocześnie w ww. decyzji Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 7,0845 ha gruntów rolnych klas I-III na terenie gminy Piaski, w granicach następujących obrębów: Strzelce Wielkie (działka 149), Strzelce Małe (działka: 73, 74, 218, 220/3, 80/1, 80/2, 221, 222, 223/1, 223/2, 224, 88/1, 226/2), Bodzewo (działka: 43, 44, 131, 52/1). Tereny które nie uzyskały zgody Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze pozostaną nadal w użytkowaniu rolniczym – zostały przeznaczone na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich (oznaczone symbolami RM).

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej są zagwarantowane poprzez precyzyjne ustalenia planu (dotyczące budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków na terenie miejscowości Strzelce Małe pod adresem Strzelce Małe 65) odnośnie kształtowania zabudowy m. in. określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości budynków i rodzaju połąci dachowych (budynki mieszkalne o wysokości nie większej niż 8,5 m oraz kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 15 stopni lub budynki mieszkalne o wysokości nie większej niż 10 m z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 30 do 45 stopni, liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie większą niż dwie kondygnacje, wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych - nie większa niż 8 m), udziału powierzchni biologicznie czynnej (40% powierzchni działki budowlanej) i powierzchni zabudowy (wynoszącej maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej) w sposób wystarczający chronią walory obiektów zabytkowych. 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 planu nie wpływają na transportochłonność układu przestrzennego. Jednocześnie też nie wpływają negatywnie na kształtowanie układu komunikacyjnego dostosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych. Projekt planu określił też pewne standardy funkcjonowania terenu m. in. poprzez określenie zasad wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną. Określenie parametrów kształtowania zabudowy, jak również intensywności zabudowy, minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego procentu powierzchni zabudowy w zagospodarowaniu terenów skutkować będą długotrwałym pozytywnym oddziaływaniem na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały zagwarantowane poprzez wprowadzenie zapisów ułatwiających realizację pochylni i spoczników. Plan uwzględni również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – plan ustalił zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Teren opracowania planu posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazociągowej i elektroenergetycznej. 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 oraz uzgadniania projektu planu.

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski uwzględniono także aspekty uniwersalnego projektowania w celu spełnienia minimalnych wymagań służących dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski

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 2021 r. poz. 247 ze zm.) m. in. poprzez możliwość składania wniosków i uwag oraz 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 oraz w obwieszczeniach na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Piaski, ul. 6 Stycznia 1, 63-820 Piaski i na stronie internetowej urzędu oraz stronie Biuletynu Informacji Publicznej, co zapewniało zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wójt Gminy Piaski 30 listopada 2021 r. obwieścił (na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej) i ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu, w dniach od 8 grudnia 2021 r. do 12 stycznia 2022 r., do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Poinformował też o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami (w dniu 15 grudnia 2021 r. w siedzibie Centrum Kultury i Biblioteka w Piaskach), o możliwości wnoszenia uwag (do dnia 27 stycznia 2022 r.) oraz o możliwości zapoznania się ze zgromadzonymi materiałami. Ponadto projekt planu udostępniony został na stronie internetowej www.piaski-wlkp.pl oraz www.bip.piaski-wlkp.pl.

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski nie są sprzeczne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Piaski oraz uchwały Nr XXIII/160/2017 Rady Gminy Piaski z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski.

W ramach procedury planistycznej sporządzona została prognoza skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski. W projekcie planu wyznaczono m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oraz tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich. Większość terenów objętych projektem planu wyposażona jest już w elementy infrastruktury technicznej m. in. takie jak: wodociąg, kanalizacja sanitarna, sieć elektroenergetyczna, gazociąg. Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski” można stwierdzić, że wystąpią okoliczności pozwalające na naliczenie opłaty planistycznej jak i opłat adiacenckich będących skutkiem nowej regulacji prawnej. Realizacja ustaleń planu spowoduje w perspektywie dziesięcioletniej prognozy przychody dla budżetu gminy.

Projekt planu ma na celu umożliwienie dalszego rozwoju zabudowy (głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej) w miejscowościach: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, co wiąże się z dużymi oczekiwaniami społeczności lokalnej. Działki objęte opracowaniem miejscowego planu znajdują 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 2021 r. poz. 724) na terenach tych nie mogłyby powstać budynki mieszkalne albo budynki o funkcji mieszanej. Uchwalenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski uniemożliwia rozwój osadnictwa w miejscowościach: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie.

Ze względu na powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.