

UZASADNIENIE  
do Uchwały Nr LIV/453/2022  
Rady Miejskiej w Krobi  
z dnia 19 grudnia 2022 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego w Pudliszkach przy ulicach  
Krobskiej i Stanisława Fenrycha**

Do opracowania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Pudliszkach przy ulicach Krobskiej i Stanisława Fenrycha przystąpiono na podstawie uchwały nr XXXVI/304/2021 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 30 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Pudliszkach przy ulicach Krobskiej i Stanisława Fenrycha.

Celem opracowania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Pudliszkach przy ulicach Krobskiej i Stanisława Fenrycha jest wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz towarzyszących terenów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Na obszarze objętym opracowaniem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Pudliszkach przy ulicach Krobskiej i Stanisława Fenrycha obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Pudliszki 1 przyjęty uchwałą Nr XLIV/365/2009 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Pudliszki 1 (DZ. URZ. WOJ. WLKP. Nr 48, poz. 1115 z dnia 15 marca 2010 r.), w którym wyznaczone są:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN,
- tereny dróg publicznych – ulicy klasy D – dojazdowej – oznaczone symbolem 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D,
- tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – oznaczone symbolem 1E.

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Pudliszkach przy ulicach Krobskiej i Stanisława Fenrycha nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krobia” (przyjętego uchwałą Nr XVI/99/99 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 10 listopada 1999r., a zmienionego uchwałą Nr XXXIII/243/2005 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 22 lipca 2005 r., uchwałą Nr XXIII/163/2008 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 24 czerwca 2008 r., uchwałą Nr XLII/346/2009 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 29 października 2009 r., uchwałą Nr V/23/2011 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 25 stycznia 2011 r., uchwałą Nr XXVII/218/2012 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 26 października 2012 r. i uchwałą Nr XXXV/299/2017 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 17 sierpnia 2017 r.), w którym teren będący przedmiotem opracowania planu oznaczony jest symbolem:

- MP – teren zabudowy mieszkaniowo - gospodarczej i usługowej, preferuje się zainwestowanie mieszkaniowo-gospodarcze, o „drobnoziarnistej”, mozaikowatej strukturze zagospodarowania przestrzennego (sukcesywnie narastającego, jako dopełnienie i poszerzenie istniejącego zainwestowania).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Pudliszkach przy ulicach Krobskiej i Stanisława Fenrycha został opracowany zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) i § 12 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404). Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Pudliszkach przy ulicach Krobskiej i Stanisława Fenrycha 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 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

Stosownie do art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w dniu 1 marca 2022 r. obwieszczono na tablicy Urzędu Miejskiego w Krobi 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 5 kwietnia 2022 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 2022 r. poz. 1029 ze zm.) Burmistrz Krobi 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 dziewięć pism, z czego sześć pism zawierało wnioski do opracowywanego dokumentu. Burmistrz Krobi rozstrzygając o sposobie rozpatrzenia wniosków postanowił uwzględnić cztery wnioski.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gostyniu (w piśmie ON-NS.9011.13.2.2022 z dnia 01.04.2022 r.) oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu (w piśmie WOO-III.411.94.2022.PW.1 z dnia 01.04.2022 r.) uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Pudliszkach przy ulicach Krobskiej i Stanisława Fenrycha.

Opracowany projekt planu uwzględnia 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 terenów inwestycyjnych. 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: 20% powierzchni działki budowlanej na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - na terenach oznaczonych symbolami MW, 5% powierzchni działki budowlanej na terenie elektroenergetyki - na terenie oznaczonym symbolem IE), przy jednoczesnym określeniu maksymalnej powierzchni zabudowy (nie więcej niż: 50% powierzchni działki budowlanej na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - na terenach oznaczonych symbolami MW, 80% powierzchni działki budowlanej na terenie elektroenergetyki - na terenie oznaczonym symbolem IE). 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). Na obszarze opracowania planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej. Przedstawione w projekcie planu założenia funkcjonalno-przestrzenne nie wpłyną na przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz dostęp do publicznego transportu zbiorowego. Plan dopuszcza lokalizację ścieżek rowerowych na terenach komunikacji. Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie wpływają na transportochłonność układu przestrzennego. Jednocześnie też nie wpłyną negatywnie na kształtowanie układu komunikacyjnego dostosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych. Projekt planu określił też pewne standardy funkcjonowania terenu m. in. poprzez określenie normatywów parkingowych (w tym obowiązek lokalizacji stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi) oraz 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 nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zapisów ułatwiających realizację pochylni i spoczników. Plan uwzględnia 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 na etapie uzgadniania projektu planu.

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Pudliszkach przy ulicach Krobskiej i Stanisława Fenrycha uwzględniono także aspekty uniwersalnego projektowania w celu spełnienia minimalnych wymagań służących dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

W procedurze sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Pudliszkach przy ulicach Krobskiej i Stanisława Fenrycha zapewniono udział społeczeństwa m. in. 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 2022 r., poz. 1029 ze zm.)

poprzez możliwość składania wniosków i uwag oraz zapoznania się z niezbędną dokumentacją związaną z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. O możliwości składania wniosków, uwag oraz zapoznania się ze zebranymi materiałami, informowano w ogłoszeniach w prasie oraz w obwieszczeniach na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Krobi i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Krobi i stronie urzędowej BIP, co zapewniało zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Burmistrz Krobi dnia 8 września 2022 r. obwieścił (na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Krobi i stronie urzędowej BIP) i ogłosił w prasie o wyłożeniu do publicznego wglądu, w dniach od 19 września 2022 r. do 18 października 2022 r., projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Pudliszkach przy ulicach Krobskiej i Stanisława Fenrycha wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Poinformował też o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami (która odbył się w dniu 13 października 2022 r.), o możliwości wnoszenia uwag (do 9 listopada 2022 r.) oraz o możliwości zapoznania się ze zgromadzonymi materiałami. Projekt miejscowego planu został również na stronie internetowej: [www.krobia.pl](http://www.krobia.pl) oraz <http://krobia.biuletyn.net/>. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Do projektu planu można było składać wnioski i uwagi, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Powyższe działania zapewniały zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad projektem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Pudliszkach przy ulicach Krobskiej i Stanisława Fenrycha.

Z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krobia oraz uchwały Nr LI/430/2018 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 25 września 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynika, że obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Pudliszki 1 jest aktualny. Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Pudliszkach przy ulicach Krobskiej i Stanisława Fenrycha nie są sprzeczne z wynikami ww. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Krobia.

W ramach procedury planistycznej sporządzona została prognoza skutków finansowych Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Pudliszkach przy ulicach Krobskiej i Stanisława Fenrycha. 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 obszaru położonego w Pudliszkach przy ulicach Krobskiej i Stanisława Fenrycha” można stwierdzić, że realizacja ustaleń planu nie wygeneruje nowych obciążeń jak i przychodów dla budżetu gminy.

Projekt planu ma na celu umożliwienie dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej, poprzez wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej co wiąże się z dużymi oczekiwaniami społeczności lokalnej.

Ze względu na powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.