

UZASADNIENIE
UCHWAŁY
Nr
RADY MIEJSKIEJ W KROBI
z dnia 2026 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki numer 89 położonej w Chwałkowie

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki numer 89 położonej w Chwałkowie przystąpiono na podstawie uchwały nr VI/42/2024 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 23 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki numer 89 położonej w Chwałkowie.

Głównym celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki numer 89 położonej w Chwałkowie jest opracowanie planu miejscowego w oparciu o ustalenia którego będzie możliwy rozwój działalności produkcyjno – usługowej na terenie działki numer 89 położonej w Chwałkowie.

Na obszarze objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki numer 89 położonej w Chwałkowie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki numer 89 położonej w Chwałkowie nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krobi” (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., uchwałą Nr XXXV/299/2017 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 17 sierpnia 2017 r. i uchwałą Nr LX/506/2023 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 18 maja 2023 r.). Teren opracowania planu oznaczony jest symbolem P - tereny skoncentrowanej działalności (zainwestowania) gospodarczej, bez prawa wznoszenia nowej zabudowy mieszkaniowej: większe zakłady produkcyjne, magazyny, składy, bazy (w tym bazy budowlane), większe zakłady naprawcze, usługi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (istotne w skali gminy), tereny obiektów obsługi produkcji rolniczej oraz na terenach wiejskich także produkcji rolniczej (np. ферmy):

- a) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji nie kolidujące z podstawowym zagospodarowaniem terenu
- b) dopuszcza się zielenią urządzoną i izolacyjną, nowo realizowana zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki numer 89 położonej w Chwałkowie został opracowany zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz zgodnie z 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 działki numer 89 położonej w Chwałkowie 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 2024 r. poz. 1112 ze zm.).

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w dniu 16 stycznia 2025 r. ogłoszono w prasie oraz na stronie internetowej (na stronie urzędu i stronie BIP) i na tablicy Urzędu Miejskiego w Krobi, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków (tj. do 10 lutego 2025 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 2024 r. poz. 1112 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 dwanaście pism, z czego trzy pisma zawierały wnioski do opracowywanego dokumentu. Burmistrz Krobi rozstrzygając o sposobie rozpatrzenia wniosków, wając jednocześnie interesy prywatne oraz interes publiczny, postanowił uwzględnić wszystkie wnioski. Wnioski dotyczące planu zostały tylko złożone przez zawiadomione instytucje. Żaden z wniosków nie został złożony osoby fizyczne lub prawne.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gostyniu (w piśmie ON-NS.9011.14.2025 z dnia 23.01.2025 r.) oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu (w piśmie WPP-III.411.64.2025.AK.1 z dnia 07.02.2025 r.) uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki numer 89 położonej w Chwałkowie.

Opracowany projekt planu uwzględnia dotychczasowe sposoby zagospodarowania terenu oraz 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 10% powierzchni działki budowlanej) przy jednoczesnym określeniu maksymalnej powierzchni zabudowy (nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej). 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 tj. grunty rolne klasy bonitacyjnej IIIB o powierzchni 0,3924 ha. Minister

Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją nr DNI.tr.602.197.2025 z 10 lutego 2026 r. wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,3924 ha gruntów rolnych klasy IIb, położonych na terenie gminy Krobia, w obrębie Chwałkowo, w granicach działki ew. nr 89. Na obszarach opracowania planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego oraz zabytki wymagające zagwarantowania ochrony.

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 negatywnie 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 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.

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 działki numer 89 położonej w Chwałkowie uwzględniono także aspekty uniwersalnego projektowania w celu spełnienia minimalnych wymagań służących dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki numer 89 położonej w Chwałkowie 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 2024 r. poz. 1112 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 na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Krobi i na stronie internetowej (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. Do projektu planu można było składać wnioski, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Burmistrz Krobi dnia 16 stycznia 2025 r. ogłosi w prasie, na stronie internetowej (na stronie urzędu i stronie BIP) oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Krobi, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków (tj. do 10 lutego 2025 r.). Dnia 5 marca 2026 r. Burmistrz Krobi ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Krobi, ul. Rynek 1, 63-840 Krobia, w prasie oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Przykona (krobia.pl) i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Krobia (<https://krobia.biuletyn.net/>) o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki numer 89 położonej w Chwałkowie. Konsultacje społeczne prowadzone będą w następujących formach:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu w terminie od 6 marca 2026 r. do 2 kwietnia 2026 r.;
- 2) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego, które odbędzie się 18 marca 2026 r. o godz. 15.00 za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Informację o łączu do spotkania online będzie można uzyskać najpóźniej w dniu spotkania, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Krobi w zakładce Aktualności,
- 3) dyżuru projektanta, który odbędzie się 23 marca 2026 r. w godzinach 16:00 – 16:30 w budynku Urzędu Miejskiego na Wyspie Kasztelańskiej w Krobi, Pl. T. Kościuszki 3, 63-840 Krobia.

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 działki numer 89 położonej w Chwałkowie.

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 następujące obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne. Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki numer 89 położonej w Chwałkowie 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 działki numer 89 położonej w Chwałkowie. Projekt planu wyznacza teren produkcji lub usług. Działki numer 89 położona w Chwałkowie posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej m. in. takiej jak: wodociąg, sieć elektroenergetyczna, gazociąg. Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki numer 89 położonej w Chwałkowie” można stwierdzić, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki numer 89 położonej w Chwałkowie, może spowodować w perspektywie dochód dla budżetu gminy.

Projekt planu ma na celu umożliwienie rozwoju działalności gospodarczej prowadzonej na terenie działki numer 89 położonej w Chwałkowie poprzez określenie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony krajobrazu, co wiąże się z dużymi oczekiwaniami firmy Sorelpol Sp. z o.o..

Ze względu na powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.