

Uchwała nr XIX/128/2016
Rady Gminy Granowo
z dnia 29 sierpnia 2016 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzępiń w gminie Granowo

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778), art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 poz. 446), Rada Gminy Granowo uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzępiń w gminie Granowo”, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Granowo, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Granowo Nr XVII/117/2016 z dnia 23 maja 2016 r.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzępiń w gminie Granowo;
 - 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Granowo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Granowo o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
3. Plan obejmuje obszar, którego granice określone są na rysunku planu.

§ 2.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku liczonej po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego budynku do powierzchni terenu inwestycji;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania skrajnej ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi, rowu lub innego obiektu lub elementu liniowego, w stosunku do którego linia ta została określona;
- 5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablicę z oznaczeniem sieci infrastruktury technicznej;
- 6) strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie - wokół lokalizacji elektrowni wiatrowych – należy przez to rozumieć obszar, na którym obowiązują zakazy i

ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w niniejszej uchwale, wynikające z art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie natężenie hałasu może przekraczać 40 dB;

- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 8) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć obowiązujące normy branżowe.

§ 3.

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) teren lokalizacji elektrowni wiatrowej i związanych z nią obiektów infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1EW;
- 2) teren rolniczy objęty zakazem zabudowy obiektami budowlanymi z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, oznaczony na rysunku planu symbolem 1R;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz ochrony walorów krajobrazowych: gruntów rolnych, zadrzewień śródpolnych i stanowiska archeologicznego;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń z zastrzeżeniem pkt 7;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych;
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam o powierzchni powyżej 2,0 m² i wysokości 4,0 m;
- 5) zakaz lokalizacji reklam w postaci telebimów - ekranów ledowych;
- 6) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, szyldów, reklam i tablic informacyjnych;
- 7) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń wyłącznie ażurowych, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, o wysokości do 1,5 m:
 - wynikających z prowadzenia gospodarki rolnej,
 - wynikających z funkcjonowania systemu melioracyjnego,
 - wynikających z konieczności ogrodzenia terenów lokalizacji siłowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną,
 - wynikających z zapewnienia bezpieczeństwa ruchu i funkcjonowania układu drogowego oraz infrastruktury technicznej.

§ 5.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację siłowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną w sposób, który nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, poza granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefę ochronną wokół lokalizacji elektrowni wiatrowych, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, zgodnie z rysunkiem planu, w której zakazuje się lokalizacji obiektów chronionych akustycznie, w tym przeznaczonych lub zawierających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi;

- 4) emisje do środowiska, w wyniku funkcjonowania urządzeń, o których mowa w ust. 2 i 3, nie mogą przekraczać poza granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zachowanie istniejących zadrzewień, poza konieczną wycinką w przypadku kolizji w trakcie realizacji robót, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) gromadzenie i segregacja odpadów odbywać się będzie w miejscach ich powstawania, oraz dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie i przepisami odrębnymi;
- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 8.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1. Dla terenu rolniczego objętego zakazem zabudowy obiektami budowlanymi z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, oznaczonego symbolem 1R:
 - 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
 - b) sytuowania obiektów budowlanych o wysokości większej niż 10,0 m;
 - c) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych, przewidzianych do realizacji w planie;
 - 2) ustala się:
 - a) użytkowanie rolnicze;
 - b) zachowanie zadrzewień śródpolnych, w szczególności wzdłuż istniejących dróg i cieków wodnych;

- c) lokalizację budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami szczególnymi;
 - d) minimalną powierzchnię działki ewidencyjnej – 3000,0 m², z zastrzeżeniem § 9 ust. 1 pkt 3 lit. f;
 - e) przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
 - f) maksymalną intensywność zabudowy – 0,6;
 - g) maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 10,0 m;
 - h) minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
 - i) dowolną geometrię dachów oraz rodzaj pokrycia dachowego;
 - j) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela sieci i urzędzeń;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację urządzeń wodnych i melioracyjnych;
 - b) lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych z zastrzeżeniem § 9 ust. 1 pkt 3 lit.: c, d, e, f, g, h, ;
 - c) lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, teleinformatycznych oraz infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem siłowni wiatrowych, a także łopat wirników siłowni wiatrowych, których lokalizacja może nie uwzględniać nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - d) lokalizację urządzeń i budowli do pomiaru parametrów wiatru o wysokości do 100 m nad poziomem terenu;
 - e) lokalizację obiektów budowlanych telekomunikacji – masztów i wież antenowych o wysokości do 100 m nad poziomem terenu;
 - f) lokalizację stacji i rozdzielni elektroenergetycznych na działce budowlanej o powierzchni do 80 m²;
 - g) lokalizację dojazdów i dojazdów, przejazdów, zjazdów i tymczasowych placów manewrowych przeznaczonych do rozbiórki wraz z zakończeniem robót budowlanych związanych z budową, eksploatacją lub likwidacją siłowni wiatrowych;
 - h) lokalizację poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej, komunikacji wewnętrznej – dojazdów i dojazdów oraz miejsc postojowych.
2. Dla terenu lokalizacji elektrowni wiatrowej i związanych z nią obiektów infrastruktury technicznej, oznaczonego symbolem 1EW:
- 1) zakazuje się:
- a) lokalizacji zabudowy z wyłączeniem możliwości realizacji obiektów budowlanych służących zgodnie z przeznaczeniem wykorzystaniu terenu:
 - wież, słupów lub masztów stanowiących konstrukcję nośną elektrowni wiatrowych;
 - masztów pomiarowych do potrzeb badania warunków atmosferycznych;
 - kablowych i słupowych linii energetycznych, wraz z kontenerowymi obiektami towarzyszącymi;
 - dojazdów i dojazdów prowadzących do elektrowni wiatrowych, obiektów infrastruktury technicznej, a także do gruntów rolnych;
 - pozostałych sieci uzbrojenia technicznego;
 - b) umieszczania reklam na konstrukcji siłowni wiatrowej za wyjątkiem: oznaczenia, nazwy, logo i symbolu producenta, inwestora lub właściciela siłowni wiatrowej;

- 2) ustala się:
 - a) lokalizację jednej wieży elektrowni wiatrowej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną;
 - b) lokalizację obiektów budowlanych, budynków i budowli związanych z funkcjonowaniem siłowni wiatrowej w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami szczególnymi;
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 300,0 m²;
 - d) przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
 - e) maksymalną wysokość budynków i budowli związanych z funkcjonowaniem siłowni wiatrowych nie większą niż 10 m,
 - f) maksymalną intensywność zabudowy – 0,6;
 - g) minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
 - h) dowolną geometrię dachów oraz rodzaj pokrycia dachowego;
 - i) maksymalną powierzchnię zabudowy jednej wieży elektrowni wiatrowej wraz z obiektami towarzyszącymi – 900 m²;
 - j) maksymalną wysokość całej budowli elektrowni wiatrowej wraz ze śmigłem w jego górnym położeniu do 200 m n.p.t.;
 - k) ujednoliconą kolorystykę elektrowni wiatrowej oraz budowli stanowiących ich konstrukcje nośne, przy czym zastosowany kolor winien być jasny, pastelowy, nie kontrastujący z otoczeniem, matowy;
 - l) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela sieci i urządzeń;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń wodnych i melioracyjnych;
 - b) lokalizację dojazdów, przejazdów i tymczasowych placów manewrowych przeznaczonych do rozbiórki wraz z zakończeniem robót budowlanych związanych z budową, eksploatacją lub likwidacją siłowni wiatrowych;
 - c) lokalizację łopat wirników siłowni wiatrowych, których lokalizacja może nie uwzględniać nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - d) wykonanie ochronnego ogrodzenia terenu wokół siłowni wiatrowej, oświetlenia ochronnego terenu wokół wieży siłowni wiatrowej oraz oświetlenia i oznakowania ochronnego zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi.
3. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 1KDW:
 - a) nakazuje się stosowanie parametrów jezdni, chodników i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i likwidacji oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela sieci i urządzeń;
 - d) ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
 - e) dopuszcza się realizację drogi jako jednoprzestrzennej;
 - f) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych.

§ 10.

W zakresie granic i sposobów 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,

ustala się czasowe objęcie przedmiotowego terenu, koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: „Pniewy - Stęszew” nr 14/2001/p z dnia 19.07.2001 r., z możliwością realizacji zabudowy przewidzianej w granicach obszaru objętego planem, w czasie ważności koncesji.

§ 11.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem nie podejmuje się ustaleń.

§ 12.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) nakazuje się obowiązek zgłaszania lokalizacji wszystkich stałych i tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50,00 m n.p.t. właściwemu organowi nadzoru nad lotnictwem wojskowym i cywilnym na zasadach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.
- 2) nakazuje się zachowanie drożności sieci drenarskiej;
- 3) ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się realizację włączenia zjazdów na drogi publiczne z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 2) nakazuje się uzgadnianie ruchu pojazdów nienormatywnych, związanych z budową, rozbiórką i obsługą elektrowni wiatrowej, pod drogach publicznych z właściwym terytorialnie zarządcą drogi;
- 3) ustala się zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, drogi wewnętrznej oraz dojazdów i dojazdów, w tym dojazdów do pól.

§ 14.

Ustala się podłączenie budynków i obiektów do istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zachowaniem następujących ustaleń, w tym:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków: elektrownie wiatrowe pracują bezobsługowo – nie wymaga się stałych przyłączy do sieci wodociągowej i sanitarnej, dla pozostałej zabudowy ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz tymczasowe odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;
- 2) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, ustala się ich zagospodarowanie, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z istniejących i projektowanych urządzeń i dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych, na warunkach uzyskanych od właściciela sieci elektroenergetycznej;
- 4) w zakresie odbioru wytworzonej energii elektrycznej ustala się jej odprowadzenie liniami kablowymi średniego napięcia do projektowanych urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach uzyskanych od właściciela sieci elektroenergetycznej;

- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności; dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się podłączenie do dystrybucyjnej sieci gazowej;
- 7) w zakresie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych ustala się korzystanie z istniejących i projektowanych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.

§ 15.

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 16.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- teren 1EW - 30%;
- teren 1R - 0%;
- teren 1KDW - 0%.

§ 17.

Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzępiń w gminie Granowo, tracą moc ustalenia uchwały nr X/56/2011 Rady Gminy Granowo z dnia 27 października 2011 roku, w części dotyczącej ustaleń niniejszej uchwały oraz obszaru objętego niniejszym planem.

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Granowo.

§ 19.

Uchwała wchodzi w życie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Stefan Bielawski

Uzasadnienie
do Uchwały nr XIX/128/2016
Rady Gminy Granowo
z dnia 29 sierpnia 2016 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzępiń w gminie Granowo

Uzasadnienie zostało sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.).

Prace nad planem rozpoczęto w wyniku podjętej Uchwały Rady Gminy Granowo Nr XL/254/2014 z dnia 27 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzępiń w gminie Granowo. Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi powierzchnię około 19,7 ha. Działki znajdujące się w granicach opracowania planu w zdecydowanej większości stanowią własności prywatne.

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawiera część tekstową i graficzną i opracowany został m.in. zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515),
- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.),
- Rozporządzenia 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),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.),
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1434 ze zm.),
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213 poz. 1397 ze zm.),
- Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 ze zm.),
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2014 poz. 1446 ze zm.),
- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. 2015 poz. 1651),
- Ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (j.t. Dz. U. 2015 poz. 1412),
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (j.t. Dz. U. 2013 poz. 1409 ze zm.),
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. 2015 poz. 782 ze zm.),
- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. 2015 poz. 460 ze zm.)
- 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 (Dz. U. 2013 poz. 1235 ze zm.),
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (j.t. Dz.U. z 2015r. poz. 196 ze zm.),

- Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 poz. 774)
 - Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 poz. 1777),
- oraz zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Granowo zatwierdzonym uchwałą Nr XVII/117/2016 Rady Gminy Granowo z dnia 23 maja 2016 r., w którym obszar opracowania planu znajduje się w granicach terenów upraw rolnych bez prawa zabudowy oraz granicach projektowanej lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Występuje w jego granicach strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. Dla terenu objętego planem nie został do tej pory opracowany i nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.):

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.);

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.);
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

- 1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.);
- 2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – Podstawowym i nadrzędnym celem planu jest zabezpieczenie możliwości realizacji poszerzenia terenu obowiązującego w bezpośrednim sąsiedztwie planu zagospodarowania przestrzennego dla farmy elektrowni wiatrowej w obszarze terenów upraw rolnych. Nie przewiduje się zatem w planie lokalizowania terenów dla nowej zabudowy, rozumianej jako efektywne gospodarowanie przestrzenią w warunkach ekonomicznych. Dodać należy, iż według dotychczasowych opracowań planistycznych (dawny plan ogólny gminy) tereny te nie były przeznaczane dla zabudowy. W związku z powyższym oraz faktem, iż przedmiotowy projekt planu sporządzony został w celu poszerzenia terenów dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla realizacji elektrowni wiatrowych i stanowi jedynie niewielki fragment gminy, nie ma uzasadnienia do szczegółowych analiz odnoszących się do sytuowania nowej zabudowy, w tym ustaleń dla wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów;

- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – Podstawowym i nadrzędnym celem planu jest zabezpieczenie możliwości realizacji poszerzenia terenu obowiązującego w bezpośrednim sąsiedztwie planu zagospodarowania przestrzennego dla farmy elektrowni wiatrowej w obszarze terenów upraw rolnych. Nie przewiduje się zatem w planie lokalizowania terenów dla nowej zabudowy, rozumianej jako efektywne gospodarowanie przestrzenią w warunkach ekonomicznych. Dodać należy, iż według dotychczasowych opracowań planistycznych (dawny plan ogólny gminy) tereny te nie były przeznaczone dla zabudowy. W związku z powyższym oraz faktem, iż przedmiotowy projekt planu sporządzony został w celu poszerzenia terenów dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla realizacji elektrowni wiatrowych i stanowi jedynie niewielki fragment gminy, nie ma uzasadnienia do szczegółowych analiz odnoszących się sytuowania nowej zabudowy.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została przeprowadzona w ramach opracowania „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Granowo” przyjętego uchwałą nr XL/255/2014 Rady Gminy Granowo z dnia 27.10.2014 r. W ocenie aktualności studium przeanalizowano i oceniono oraz odniesiono się do szeregu zagadnień dotyczących m.in. wpływu przepisów prawa na aktualność dokumentu, ustaleń wynikających z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zgodności ze studium, decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy, wniosków w sprawie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a także zakresu uwzględnienia i aktualności problematyki wymaganej w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy. W wyniku sporządzonej oceny stwierdzono, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Granowo spełnia swoje zadania, a jego zapisy są nadal aktualne, tym samym uznano możliwość dalszego posługiwania się tym opracowaniem planistycznym w pracach Urzędu Gminy Granowo. W związku z powyższym niniejszy plan spełnia wymóg zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Granowo oraz z obecnie obowiązującymi przepisami odrębnymi.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należą do zadań własnych gminy.

Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.). Wójt Gminy Granowo w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:


- ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania (osoby fizyczne wniosków nie złożyły),
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko i przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- uzyskał wymagane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu oraz prognozy,
- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu (w dniach od 16.03.2016 r. do 05.04.2016 r.), przeprowadził w dniu 24.03.2016 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi w terminie do dnia 19.04.2016 r., w terminie tym uwag nie wniesiono.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14, Wójt Gminy Granowo przedkłada Radzie Gminy Granowo projekt uchwały wraz z jej integralnymi częściami, tj.:

- 1) załącznikiem Nr 1 – stanowiącym część graficzną, zwaną dalej rysunkiem planu, opracowanym w skali 1:1000 i zatytułowanym: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzępiń w gminie Granowo;
 - 2) załącznikiem Nr 2 – stanowiącym rozstrzygnięcie Rady Gminy Granowo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznikiem Nr 3 – stanowiącym rozstrzygnięcie Rady Gminy Granowo o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- do uchwalenia.

Po uchwaleniu miejscowego planu przez Radę Gminy Granowo, uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych zostanie przekazana wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego obejmie tekst planu stanowiący treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowiące załączniki do uchwały.


Wójt
inż. Zbigniew Kaczmarski