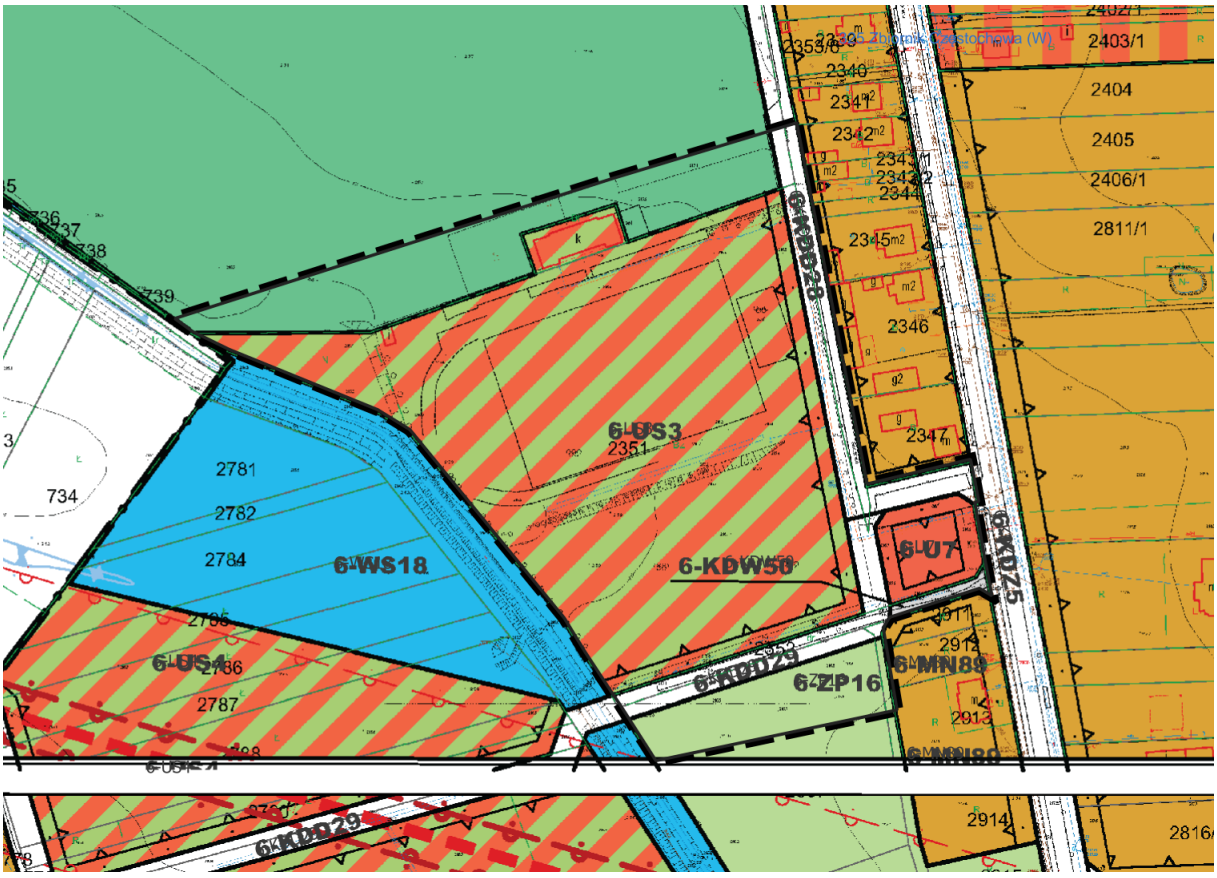
Uzasadnienie

Przystępując do sporządzania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju terenów sportu i rekreacji w mieście Krzepice przy ul. Sportowej** oceniono stopień zgodności zamierzeń z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Krzepice.

Ustalenia przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju terenów sportu i rekreacji w mieście Krzepice przy ul. Sportowej są zgodne z ustaleniami studium.

Przygotowany dokument położony jest w granicach wyznaczonego w studium terenu oznaczonego symbolem US - sportu i rekreacji. Część obszaru planu znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem R1 - tereny rolnicze bez prawa lokalizacji zabudowy. W obszarze zakazem objęto lokalizację zabudowy kubaturowej, ale dopuszczono sytuowanie dróg publicznych. Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego usytuowana zastanie droga publiczna, a pozostała część będzie użytkowana w sposób dotychczasowy.

Na terenie gminy Krzepice obowiązuje uchwała nr 24.195.2021 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 19 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzepice.



Obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju terenów sportu i rekreacji w mieście Krzepice przy ul. Sportowej wymaga zmiany, ponieważ od czasu uchwalenia planu miejscowego z 2021 r. zmieniła się idea dotycząca wykorzystania tego terenu. Istniejący teren sportu i rekreacji wymaga podniesienia standardów i w związku z tym rozbudowy i uzupełnienia infrastruktury. Wymaga to również zmian w zakresie układu komunikacyjnego otaczającego obiekt sportowy.

Takie racjonalne argumenty stoją u podstaw przystąpienia do sporządzania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju terenów sportu i rekreacji w mieście Krzepice przy ul. Sportowej** na podstawie uchwały Nr 65.498.2024 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 26 marca 2024 roku w roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju terenów sportu i rekreacji w mieście Krzepice przy ul. Sportowej.

1.1.1 *PRZEDŁOŻONY DO UCHWALENIA PROJEKT PLANU USTALA NASTĘPUJĄCE ZAGADNIENIA:*

W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego zanalizowano po czym zaprojektowano przeznaczenie terenu w sposób umożliwiający uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1) skumulowano funkcję;
2) usytuowany obszar znajduje się przy istniejących drogach oraz zaproponowano modyfikację przebiegu jednej z dróg w celu rozbudowy infrastruktury sportowej w obecnym miejscu;
3) tereny zostały wyznaczone w obowiązujących miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, natomiast dokonano zmian mających na celu powiększenie obszaru sportu i rekreacji wykorzystując dotychczasową infrastrukturę;
4) zmiana przeznaczenia dotyczy terenów bardzo dobrze skomunikowanych, dla których inwestycja w rozwój infrastruktury wymaga stosunkowo niewielkich nakładów finansowych na jej rozbudowę, jednocześnie znajduje się na terenie spełniającym wymogi art. 73 ust. 2, 3a, 4 i 5 oraz 74 ust. 1 ustawy prawo ochrony środowiska.

- ***zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego***

Uregulowano zasady sytuowania obiektów mających wpływ na ład przestrzenny, określono zasady funkcjonowania oznaczeń użytych na rysunku planu, wprowadzono ograniczenia związane w wykonaniem elewacji, przechowywania materiałów sypkich.

- ***zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego***

W tej części uchwały ustalono, że tereny planu miejscowego nie są objęte formami ochronny przyrody, uregulowano zachowanie odpowiednich poziomów hałasu względem obszarów sąsiednich jak również szczególnych funkcji budynków oraz określono podstawowe zasady ochrony powietrza.

Większość obszaru planu miejscowego objęta jest krajobrazem priorytetowym o nazwie „Krzepice", wyznaczonym audytem krajobrazowym województwa śląskiego. Przeanalizowano rekomendacje i wnioski przeciwdziałające:

- zagrożeniom w zakresie ochrony i kształtowania środowiska abiotycznego,
- zagrożeniom w zakresie ochrony i kształtowania ekosystemów, ich zespołów oraz struktury ekologicznej krajobrazu,
- zagrożeniom w zakresie osadnictwa, architektury, kompozycji, ładu przestrzennego oraz walorów estetycznych,
- zagrożeniom w zakresie warunków akustycznych, sanitarnych, zapachowych i innych,

oraz rekomendacje i wnioski dotyczące obiektów i obszarów proponowanych do objęcia ochroną prawną.

Ustalenia projektowanego planu miejscowego w swoim zakresie uwzględniają wyszczególnione rekomendacje i wnioski z audytu krajobrazowego.

- ***zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej***

Określono sposób prowadzenia robót budowlanych przy zabytkach, określono zasady ochrony w wyznaczonych w planie strefach ochrony, określono, które obiekty nieruchome są zabytkiem oraz wskazano ustalenia dotyczące obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Ponadto wskazano obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz wymieniono obiekt, który został wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

- ***wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych***

Plan nie obejmuje obszarów przestrzeni publicznych.

- ***ustalenia dotyczące 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***

Określono, że w granicach planu miejscowego nie występują tereny podlegające ochronie, które zostały ustalone na podstawie przepisów odrębnych występują na obszarze objętym planem. Ustalono pasy technologiczne od linii elektroenergetycznej.

- ***szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym***

W uchwale określono szczegółowe ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości.

- ***ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy***

Ustalono, że na terenie U zakazuje się inwestycji zawsze znacząco oddziaływujących na środowisko za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego. W granicach objętych planem zakazano rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii jeżeli progi mocy, ustalone przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dopuszczają ich rozmieszczenie wyłącznie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się sytuowanie pozostałych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Zakazano sytuowania obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

- ***ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej***

W rozdziale określono sposób i warunki, na jaki ma być wykonana infrastruktura techniczna w zakresie dróg, wodociągów, kanalizacji, sieci elektroenergetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych, źródeł ciepła i gospodarki odpadami. Rozdział ustala zasady gospodarowania wodami opadowymi, przygotowania wody do celów gaśniczych.

- ***ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem***

W tym dziale każdy z obszarów ujętych na załączniku graficznym jest opisany indywidualnie. Ustalono szczegółowo sposób zagospodarowania poszczególnych terenów wobec zapotrzebowania w zakresie, jaki wynika z ustawy i stosownego rozporządzenia.

- ***ustalenia końcowe***

Rozdział zawiera pozostałe ustalenia, które są regulowane uchwałą.

1.1.2 *ZAGADNIENIA WYMIENIONE W ART. 1 UST. 2-4 USTAWY ZOSTAŁY ZREALIZOWANE W NASTĘPUJĄCY SPOSÓB:*

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:
    a) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu oraz zabudowy sąsiadującej z opracowywanym obszarem,
    b) na podstawie w/w analizy nie znaleziono przeciwwskazań, aby obszar został przeznaczony pod zagospodarowanie wynikające z ustaleń obowiązującego Studium,
2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
    a) obszar nie jest objęty formami ochrony przyrody, nie zidentyfikowano również stanowisk gatunków chronionych,
    b) nie przewiduje się istotnego wpływu na zasoby wodne – plan znajduje się na obszarze o ubogiej sieci hydrograficznej, dla zapewnienia retencji obszaru nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych na własnym obszarze, np. przez odprowadzenie na własną powierzchnie biologicznie czynną lub do studni chłonnych,

c) planem miejscowym nie zostały objęte grunty rolne objęte ochroną (czyli grunty klas I-III),
d) planem miejscowym zostały objęte grunty leśne oznaczone w ewidencji symbolem Ls, natomiast uzyskały one zgodę na zmianę przeznaczenia w trakcie sporządzania planu ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, czego efektem jest również wskazanie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzepice przyjętym uchwałą nr 24.195.2021 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 19 stycznia 2021 r. terenów zieleni urządzonej,

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   - obszar objęty planem nie obejmuje obiektów wymagających ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
   - ustalenia planu nakazują zachowanie parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym przygotowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi,
   - wskazano sposób realizacji miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych,
5) walory ekonomiczne przestrzeni:
   - ustalono parametry zabudowy umożliwiające racjonalne zagospodarowanie terenu,
   - skumulowanie obiektów sportu i rekreacji umożliwi zrównoważoną rozbudowę infrastruktury dla obsługi terenów sportu i rekreacji. Dodatkowo zwraca się uwagę, że wykorzystuje się teren do tej pory służący zapewnieniu społeczności lokalnej dostęp do terenów sportu i rekreacji. Alternatywą byłoby wyznaczenie takiego terenu w innym miejscu,
6) prawo własności:
   - ustalenia przyjęte w planie zostaną poddane weryfikacji podczas konsultacji społecznych,
7) potrzeby interesu publicznego:
   - obszar objęty planem stanowi zmianę niewielkiego fragmentu miasta Krzepice, w granicach którego realizowane są cele publiczne dotyczące budowy i utrzymania obiektów sportowych oraz budowa i utrzymywanie dróg publicznych, co stanowi zadani własne gminy,
8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:
   - umożliwia się rozwój infrastruktury technicznej w miarę potrzeb,
   - kumulacja obiektów umożliwi ekonomiczne wykorzystanie rozbudowywanej sieci,
9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
   - całość procedury będzie prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
   - przeprowadzona jest procedura związana z udziałem społeczeństwa w ochronie środowiska zgodnie z zapisami art. 39 oraz art. 54 ust. 3 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,
   - umożliwia się składanie uwag i wniosków do planu za pomocą środków komunikacji elektronicznej – podano adres, na który można było składać uwagi i wnioski,

Plan nie zakłada wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową wraz niezbędnym rozwoje terenów komunikacji. Wyznaczone tereny zieleni urządzonej, usługowe oraz sportu i rekreacji są w zbliżeniu do terenów mieszkaniowych w sposób zapewniający mieszkańcom korzystanie z tych terenów oraz niepowodujących przekroczenie wskaźników jakościowych środowiska. Wyznaczenie w/w terenów

zostało przeprowadzone w sposób umożliwiający uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1) skumulowano funkcję, tereny sportu i rekreacji powstaną pomiędzy innymi terenami zurbanizowanymi,
2) usytuowany obszar znajduje się przy istniejących drogach gminnych; zaproponowane ustaleniami planu zmiany układu dróg publicznych zostały wyznaczone w planie zgodnie z wymogami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz z wniosków złożonych przez zarządców dróg,
3) wyznaczony obszar rozszerza zakres terenów sportu i rekreacji. Obszar planu znajduje się w dobrze skomunikowanym i uzbrojonym obszarze miasta. Nie wymaga nakładów z tytułu budowy nowej infrastruktury poza zmianą układu drogi publicznej – dojazdowej.

Miasto i Gmina Krzepice nie posiada przygotowanej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. W trwającej kadencji Rady Miejskiej w Krzepicach nie została wykonana analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, dlatego nie ma podstawy do oceny zgodności z wynikami tej analizy.

Procedura nie wymaga już sporządzenia prognozy skutków finansowych. Ocena kosztów i zysków może być dokonywana na etapie przystąpienia do sporządzenia dokumentu.

Przystępując do projektowanego planu zwrócono uwagę, że kosztem będzie budowa i rozbudowa obiektów sportu i rekreacji oraz budowa drogi publicznej w nowym śladzie wynikającym z treści planu miejscowego. Nie będzie kosztów dotyczących spadku wartości nieruchomości. Przełoży się to na zyski finansowe w postaci możliwości organizacji imprez sportowych lub kulturalnych, który udział jest biletowany. Niefinansowym zyskiem uchwalenia planu miejscowego będzie możliwość korzystania z obiektów sportowych przez mieszkańców oraz płynniejsza i bezpieczniejsza komunikacja.