Uzasadnienie

Przystępując do sporządzania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice w obrębach: Krzepice, Kuków, Kuźniczka, Dankowice, Szarki, Zajączki I, Zajączki II** oceniono stopień zgodności zamierzeń z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Krzepice.

Ustalenia przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice w obrębach: Krzepice, Kuków, Kuźniczka, Dankowice, Szarki, Zajączki I, Zajączki II są zgodne z ustaleniami studium.

Dokument składa się z licznych zmian punktowych. W zakresie zgodności studium należy zauważyć, że fragment na arkuszu:

1. położony jest w granicach wyznaczonego w studium terenu oznaczonego symbolem M – tereny zabudowy mieszkaniowej,
2. położony jest w granicach wyznaczonego w studium terenu oznaczonego symbolem M – tereny zabudowy mieszkaniowej,
3. położony jest w granicach wyznaczonego w studium terenu oznaczonego symbolem M – tereny zabudowy mieszkaniowej,
4. położony jest w granicach wyznaczonego w studium terenu oznaczonego symbolem M – tereny zabudowy mieszkaniowej,
5. położony jest w granicach wyznaczonego w studium terenu oznaczonego symbolem M – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz R1 – tereny rolnicze bez prawa lokalizacji zabudowy,
6. położony jest w granicach wyznaczonego w studium terenu oznaczonego symbolem M – tereny zabudowy mieszkaniowej,
7. położony jest w granicach wyznaczonego w studium terenu oznaczonego symbolem PU – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej,
8. położony jest w granicach wyznaczonego w studium terenu oznaczonego symbolem M – tereny zabudowy mieszkaniowej,
9. położony jest w granicach wyznaczonego w studium terenu oznaczonego symbolem M – tereny zabudowy mieszkaniowej,
10. położony jest w granicach wyznaczonego w studium terenu oznaczonego symbolem M – tereny zabudowy mieszkaniowej,
11. położony jest w granicach wyznaczonego w studium terenu oznaczonego symbolem M – tereny zabudowy mieszkaniowej,
12. położony jest w granicach wyznaczonego w studium terenu oznaczonego symbolem M – tereny zabudowy mieszkaniowej.

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 Gminy Krzepice w obrębach: Krzepice, Kuków, Kuźniczka, Dankowice, Szarki, Zajączki I, Zajączki II wymaga zmiany, ponieważ od czasu uchwalenia planu miejscowego z 2021 r. zmieniły się cele mieszkańców gminy, które zostały udokumentowane przez złożone wnioski o zmianę planu miejscowego. Wymagana jest również zmiana w zakresie układu komunikacyjnego.

Takie racjonalne argumenty stoją u podstaw przystąpienia do sporządzania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice w obrębach: Krzepice, Kuków, Kuźniczka, Dankowice, Szarki, Zajączki I, Zajączki II** na podstawie uchwały Nr 12.109.2025 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 25 marca 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice w obrębach: Krzepice, Kuków, Kuźniczka, Dankowice, Szarki, Zajączki I, Zajączki II.

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) zmiany dotyczą terenów przeznaczonych już pod zabudowę lub w otoczeniu zabudowy. Zmiany dotyczące terenów zielonych nie wiążą się z ograniczeniem dostępu do terenów rekreacyjnych lub nie obniżą znacząco retencji gruntów w związku z otoczeniem terenów biologicznie czynnych;
2) usytuowany obszar znajduje się przy istniejących drogach;
3) tereny zostały wyznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, natomiast zmieniany sposób zabudowy terenów wynika ze złożonych wniosków właścicieli;
4) zmiana przeznaczenia dotyczy terenów bardzo dobrze skomunikowanych, dla których inwestycja w rozwój infrastruktury i nie wymaga 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.

- ***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. Ustalono zasady prowadzenia inwestycji w strefach ochrony konserwatorskiej oraz na stanowiskach archeologicznych wpisanych do 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, jakie tereny podlegające ochronie, które zostały ustalone na podstawie przepisów odrębnych występują na obszarze objętym planem. Ustalono granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz odniesiono, że ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują obostrzenia wynikające z ustawy prawo wodne.

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 w granicach planu miejscowego zakazuje się inwestycji zawsze znacząco oddziaływujących na środowisko z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego. W granicach objętych planem zakazano rozmieszczania urządzeń elektrowni wiatrowych, o których mowa w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, biogazowni, w tym instalacji przetwarzających biomasę jako bezpośrednie źródło pozyskiwania wodoru oraz 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 miejscowego na podstawie decyzji Marszałka Województwa ……,
3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - obszar objęty planem obejmuje obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, a zasady ochrony zostały ustalone przepisami uchwały, natomiast nie obejmuje 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,
   - parametry zabudowy ustalone są zgodnie z ustaleniami obowiązującego w dniu sporządzenia studium,
   - zmiany dotyczą terenów już zagospodarowanych albo będą postawą do uzupełnienia luk w zabudowy, czyli nie spowodują pogłębienia rozlewania się zabudowy;
6) prawo własności:
   - ustalenia przyjęte w planie zostały poddane weryfikacji podczas konsultacji społecznych,
7) potrzeby interesu publicznego:
   - obszar objęty planem stanowi zmianę niewielkich punktowych fragmentów miasta i gminy Krzepice, w granicach jednego z obszarów znajduje się teren realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie drogi publicznej. Plan dopuszcza realizację celów publicznych,
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 była prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
   - przeprowadzono procedurę związaną 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,
   - umożliwiono składanie uwag i wniosków do planu za pomocą środków komunikacji elektronicznej – podano adres, na który można było składać uwagi i wnioski,

Plan zakłada wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, wielorodzinną lub usługową oraz produkcyjną i tereny rolnictwa z dopuszczeniem zabudowy wraz niezbędnym rozwojem terenów komunikacji. 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 publicznych lub będzie miało do nich dostęp poprzez przyległe tereny;
3) wyznaczone obszary planu miejscowego znajdują się w dobrze skomunikowanych i uzbrojonych obszarach miasta i gminy. Nie wymaga nakładów z tytułu budowy nowej infrastruktury.

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 jest na etapie przystąpienia do sporządzenia dokumentu.

Przystępując do projektowanego planu zwrócono uwagę, że przygotowywany plan miejscowy nie będzie wiązał się z obciążeniami dla budżetu gminy. W wyniku uchwalenia planu miejscowego nie powstaną nowe tereny wymagające wykupu, wypłaty odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości lub gmina będzie zobowiązana do wybudowania nowych obiektów infrastruktury technicznej lub społecznej. Zmiana planu będzie z zyskiem dla mieszkańców gminy w zakresie umożliwienia im rozbudowy i budowy nowych obiektów budowlanych zgodnie w potrzebami, wyznaczonym przeznaczeniami i parametrami.