

**UCHWAŁA NR XXXVI/210/2022
RADY GMINY KRZESZYCE**

z dnia 22 sierpnia 2022 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Krzeszyce dla obszaru w obrębie ewidencyjnym Krasnołęg**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Krzeszyce uchwała, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce dla obszaru w obrębie ewidencyjnym Krasnołęg.

§ 2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na załączniku graficznym, stanowiącym integralną część uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzeszyce

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Żmijak

Załącznik do uchwały Nr XXXVI/210/2022
Rady Gminy Krzeszyce
z dnia 22 sierpnia 2022 r.



UZASADNIENIE

W dniu 15 lipca 2019 r. do Wójta Gminy Krzeszyce wpłynął wniosek z prośbą o przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki o numerach: 97, 99/1, 99/2, 99/3 i 99/4, obręb ewidencyjny 0007 Krasnołęg, z przeznaczeniem pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami uzupełniającymi (MW/U), usługowej (U) oraz przemysłowej (P).

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na wskazanym przez Inwestora obszarze, pozwoli ustalić przeznaczenie poszczególnych nieruchomości oraz określić ich sposób wykorzystania nie naruszając ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce, przyjętego uchwałą Rada Gminy Krzeszyce uchwałą nr XXXII/170/2021 w dniu 30 grudnia 2021 r.

W myśl z art. 14 ust. 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 503) przeprowadzono analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu w której stwierdzono, że w świetle złożonego wniosku i planowanych zamierzeń inwestycyjnych oraz obowiązujących przepisów prawa, sporządzenie planu miejscowego uznaje się za celowe, zasadne i nie naruszające ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce.

Analiza, o której mowa wyżej została przekazana Radzie Gminy Krzeszyce wraz z projektem uchwały. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ww. ustawy o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozstrzyga Rada Gminy w drodze uchwały.

Dokonana przez Wójta analiza pozwoliła powziąć decyzję o zasadności opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru i w oparciu o ustawową kompetencję, wynikającą z art. 14 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 503 ze zm.), Wójt przedkłada niniejszą uchwałę Radzie Gminy Krzeszyce w celu jej podjęcia. Ponadto nie zachodzą okoliczności faktyczne oraz prawne uniemożliwiające rozpoczęcie prac planistycznych.

Wobec powyższego, rekomenduje się Radzie Gminy Krzeszyce podjęcie przedmiotowej uchwały.

ANALIZA

zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań miejscowego planu zagospodarowania gminy Krzeszyce dla obszaru w obrębie ewidencyjnym Krasnołęg z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce

1. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu:

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przeprowadza się niniejszą analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce dla obszaru w obrębie ewidencyjnym Krasnołęg, obejmującego działki o numerach: 97, 99/1, 99/2, 99/3 i 99/4, obręb ewidencyjny 0007 Krasnołęg. Obecnie obszar wskazany do objęcia planem miejscowym, to tereny niezabudowane i nieużytkowane.

W 2013 roku Inwestor, który obecnie wnioskuje o opracowanie niniejszego planu miejscowego, uzyskał decyzje o warunkach zabudowy na działce nr 99 obręb Krasnołęg, obecnie podzielona na działki nr: 99/1, 99/2, 99/3 i 99/4, dla inwestycji polegającej na budowie stacji paliw wraz z motelem, terenem rekreacyjnym i niezbędną infrastrukturą. W związku z planami rozwojowymi Inwestora, które obejmują działkę nr 97 sąsiadującą bezpośrednio z w/w działkami, dokonano stosownej zmiany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce na jego wniosek, umożliwiając realizację na jej terenie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami uzupełniającymi (MW/U), usługową (U) oraz przemysłową (P). Wniosek ten został uwzględniony w trakcie opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce, które ostatecznie zostało zatwierdzone uchwałą Rada Gminy Krzeszyce nr XXXII/170/2021 w dniu 30 grudnia 2021 r. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia.

W dniu 15 lipca 2019 roku do Wójta Gminy Krzeszyce wpłynął wniosek Inwestora z prośbą o przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego przedmiotowe działki z przeznaczeniem pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami uzupełniającymi (MW/U), usług (U), oraz produkcyjno – usługowej (P/U). Kontynuując w ten sposób działania inwestycyjne, których zakres wstępnie określono w wyżej wymienionej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i w nawiązaniu do wydanej decyzji o warunkach zabudowy w roku 2013.

W myśl art. 1 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w planowaniu przestrzennym uwzględnia się między innymi, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Mając na uwadze powyższe, przystąpienie do opracowania planu miejscowego, na wyznaczonym obszarze, ma na celu uregulowanie zasad zagospodarowania terenu, umożliwiając zachowanie w jego granicach jednolitego stylu nowej zabudowy zgodnie z ustalonym kierunkiem zagospodarowania przestrzennego określonego w studium gminy Krzeszyce. Zatem realizacja planowanej inwestycji w oparciu o ustalenia uchwalonego planu miejscowego, będzie z punktu widzenia potrzeby zachowania ładu przestrzennego najbardziej pożądanym działaniem, szczególnie biorąc pod uwagę skalę planowanego przedsięwzięcia.

Należy także wskazać, iż Gminie Krzeszyce przysługiwać będzie renta planistyczna z tytułu uchwalenia planu miejscowego na przedmiotowym terenie oraz ewentualne wpływy z podatków po realizacji inwestycji. Wielkość spodziewanych dochodów Gminy z tytułu renty planistycznej oraz podatków, ale także wielkość ewentualnych kosztów mogących powstać w przyszłości w związku z koniecznością wykupu części nieruchomości np. na potrzebę realizacji infrastruktury technicznej lub dróg, zostanie określona w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, która sporządzona będzie łącznie z projektem planu przed podjęciem uchwały (art. 17 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

2. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium:

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce, przyjętego uchwałą nr z 30 grudnia 2021 r. Nr XXXII/170/2021 Rady Gminy Krzeszyce, dla przedmiotowego obszaru ustalono między innymi:

1) zgodnie z rysunkiem studium teren przedmiotowych działek przeznaczony został pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW1) mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MW/U1), usług U1 oraz tereny produkcyjno – usługowe P/U1,

2) realizacja w/w funkcji na wskazanym obszarze powinna odbywać się w oparciu o zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

3) propozycje parametrów dla planowanej zabudowy poszczególnych funkcji.

W związku z powyższym przewidywane w planie miejscowym rozwiązania, nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce, respektując politykę przestrzenną wrażeń w w/w dokumencie.

3. Zakres prac planistycznych.

Zakres będzie uwzględniał elementy określone w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) stosownie do przedmiotu planu miejscowego, w szczególności:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną 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, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych [przepisów](#), terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Wskazać należy jednak, iż w trakcie formułowania ustaleń, nie wszystkie obowiązkowe ustalenia będą miały zastosowanie w przedmiotowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

4. Materiały geodezyjne.

Zlecone zostanie wykonanie mapy zasadniczej w skali 1:1000, obejmującej nieruchomości będące przedmiotem opracowania miejscowego planu.