

**UCHWAŁA NR XXVI/127/2021
RADY GMINY KRZESZYCE**

z dnia 20 kwietnia 2021 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Krzeszyce dla obszaru inwestycyjnego w miejscowości Karkoszków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Krzeszyce uchwala, co następuje:

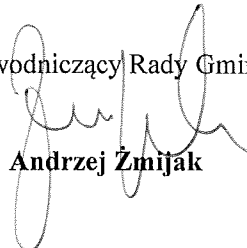
§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce dla obszaru inwestycyjnego w miejscowości Karkoszków.

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

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzeszyce.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy



Andrzej Żmijak

Załącznik do uchwały Nr XXVI/127/2021
Rady Gminy Krzeszyce
z dnia 20 kwietnia 2021 r.



Uzasadnienie

W związku z wnioskiem z dnia 18 lutego 2021 r., stosownie do zapisów art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), przed podjęciem niniejszej uchwały Wójt Gminy Krzeszyce wykonał analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce dla obszaru inwestycyjnego w miejscowości Krzeszyce oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzeszyce.

1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przedmiotem w/w wniosku są nieruchomości oznaczone nr ewid. 175/10 i 59/1, obręb ewidencyjny Karkoszków, należące do gminy Krzeszyce, a wnioskodawca jest zainteresowany ich nabyciem.

Proponowane zmiany dotyczą przeznaczenia wskazanych nieruchomości i określenia dla nich funkcji produkcyjno-usługowej. Dodatkowo dla sąsiednich nieruchomości będących w posiadaniu Wnioskodawcy wnioskuje się wyznaczenie nowo linii zabudowy na działkach nr 59/1 i 175/11 oraz częściową likwidację terenu drogi dojazdowej 3.24.KDD pomiędzy działkami nr 59/1 i 175/10. Niezbędne będzie także określenie definicji usług i produkcji w obowiązującym planie miejscowym zgodnie z propozycją we wniosku. Wnioskodawca uzależnia gotowość kupna nieruchomości nr ewid. 175/10 i 59/1 od wprowadzenia proponowanych w planie zmian.

W ocenie Wójta Gminy Krzeszyce zmiany postulowane we wniosku wydają się zasadne. Zmiana przeznaczeń we wskazanym zakresie wraz z parametrami dotyczącymi zagospodarowania ułatwi realizację przyszłych zamierzeń inwestycyjnych, a grunty dotychczas niezagospodarowane będą bardziej atrakcyjne dla przyszłych przedsięwzięć. W interesie właścicieli jak również samorządu jest zmiana obecnie zaplanowanego układu drogowego w tym rejonie, który nie odpowiada zgłaszanym potrzebom inwestycyjnym. Zaproponowany w obowiązującym planie miejscowym przebieg obwodnicy Krzeszyc w ciągu drogi krajowej nr 22 nie jest obecnie rozważany przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad – Oddział w Zielonej Górze, czemu niejednokrotnie dawała wyraz w pismach kierowanych do Gminy. Budowa drogi nie jest ujęta w centralnych programach dotyczących dróg krajowych, nie trwają także żadne prace koncepcyjne nad jej wytyczeniem, a Organ nie jest zainteresowany utrzymaniem rezerwy terenowej. W związku z tym obowiązujące w tym zakresie ustalenia są nieaktualne i wymagają zmiany. Dotyczy to w szczególności terenu 3.21.KDG stanowiącego rezerwę pod budowę obejścia drogowego, który w większości obejmuje działkę nr 175/10 i mógłby być przeznaczony pod funkcję produkcyjno-usługową.

Ponadto dla terenów MN nie wyznaczono linii zabudowy od pasa drogowego przyległego do granic planu co należy uznać za istotne uchybienie mogące skutkować w przyszłości uchYLENIEM całego dokumentu. Weryfikacji powinny zostać także poddane ustalenia w zakresie projektowanych pasów zieleni izolacyjnej oraz układu dróg oraz funkcji dla pozostałych gruntów.

W związku z powyższym zmianie będzie podlegał cały obszar, o którym mowa w Rozdziale 3 uchwały Nr XVII/68/08 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 16 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 5 terenów położonych we wsiach Krzeszyce, Karkoszków, Krasnołęg i Rudnica. Dodatkowo w granice opracowania należy włączyć:

-grunty znajdujące się pomiędzy granicą wskazanego planu miejscowego, a drogą gminną 002602F zaliczające się do miejscowości Karkoszków,

-drogę oznaczoną nr ewid. 121 obręb ewidencyjny Karkoszków,

-grunty leśne w rejonie granicy z obrębem ewidencyjnym Krzeszyce w sąsiedztwie drogi krajowej nr 22.

Łączna powierzchnia gruntów wskazanych do opracowania planu miejscowego wynosi ok. 59 ha, dla których przewiduje się zasadnicze określenie funkcji usługowo-produkcyjnej oraz mieszkaniowej. Nowy dokument określi przeznaczenia dla poszczególnych terenów oraz parametry dotyczące zabudowy i zagospodarowania, w tym przebieg linii zabudowy. Należy przy tym wskazać, że w toku prac planistycznych projekt planu miejscowego będzie podlegał weryfikacji organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania, stąd nie przesądza się na obecnym etapie o jego szczegółowych zapisach.

Zainteresowani będą mieli możliwość zgłoszenia wniosków na etapie przedprojektowym oraz wypowiedzenia

się na temat rozwiązań zaproponowanych w projekcie planu miejscowego poprzez złożenie uwag, na zasadach określonych w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawie 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* (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 247).

W granicach wskazanego obszaru występują grunty leśne. W przypadku określenia dla nich funkcji nieleśnej, zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (tekst jedn. Dz. U. 2017 poz. 1161 ze zm.), konieczne będzie uzyskanie decyzji ministra ds. środowiska zezwalającej na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nieleśne.

2. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzeszyce

Dla wskazanego obszaru w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce (Uchwała Nr XXXVIII/231/2014 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 30 października 2014 r.) przewiduje szeroko pojętą funkcję produkcyjną oraz w rejonie drogi gminnej 002603F strefę rozwoju osadnictwa związaną z zabudową miejscowości Karkoszów. Przy czym należy wskazać, że obecnie trwają prace nowelizacyjne nad dokumentem, które przewidują doprecyzowanie przesądzeń kierunkowych jako terenów pod zabudowę usługowo-produkcyjną. Przewiduje się także, że procedowana zmiana studium zostanie przyjęta w III kwartale 2021 r.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że planowane przeznaczenia w nowym planie miejscowym nie naruszają ustaleń studium, które jest w trakcie opracowywania.

3. Zakres prac planistycznych

Zakres będzie uwzględniał elementy określone w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosownie do przedmiotu planu miejscowego, w szczególności: przeznaczenie terenów, zasady kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast rysunek zostanie sporządzony na podkładach mapowych w odpowiedniej skali, pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

W związku z powyższym Rada Gminy Krzeszyce uznaje za zasadne przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce dla obszaru inwestycyjnego w miejscowości Karkoszów. Umożliwi to rozpoczęcie procedury planistycznej, natomiast samo uchwalenie planu miejscowego zapewni racjonalne zagospodarowanie terenu i zwiększy potencjał gospodarczy gminy.