

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu Kroczyce Okupne oraz dla fragmentu obrębu Kroczyce Stare w Gminie Kroczyce

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kroczyce Okupne oraz dla fragmentu obrębu Kroczyce Stare w Gminie Kroczyce, zwany dalej planem, stanowi realizację uchwały nr 300/XLII/2022 Rady Gminy Kroczyce z dnia 20 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kroczyce Okupne oraz dla fragmentu obrębu Kroczyce Stare w Gminie Kroczyce.

Opracowanie planu jest niezbędne dla prowadzenia polityki przestrzennej gminy, dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, a także uwzględniającej istniejące i postulowane zagospodarowanie terenu. Obszar objęty opracowaniem posiada obowiązujące plany miejscowe. Opracowanie planu ma na celu określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, które umożliwią rozwój zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, usługowej, sportu i rekreacji z uwzględnieniem ochrony wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych gminy.

Projekt planu opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) Do projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko określoną przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

Prace nad projektem planu podjęto w związku z uchwałą nr 300/XLII/2022 Rady Gminy Kroczyce z dnia 20 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kroczyce Okupne oraz dla fragmentu obrębu Kroczyce Stare w Gminie Kroczyce.

Obszar objęty opracowaniem posiada aktualne opracowanie ekofizjograficzne.

Po podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zamieszczono stosowne ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej, wyznaczając termin składania wniosków na dzień 21 listopada 2022 r.

Pisemnie poinformowano instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu o podjęciu w/w uchwały, dołączając do pisma załączniki graficzne określające granice opracowania.

Po upływie wyznaczonego terminu składania wniosków Wójt Gminy Kroczyce rozpatrzył wnioski złożone do projektu planu.

Projekt planu został opracowany zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kroczyce, uchwalonego uchwałą Nr 212/XXIX/2017 Rady Gminy Kroczyce z dnia 19 czerwca 2017 r.

Do projektu planu została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane uzgodnienia i opinie. Uzyskano też zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w zakresie gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa. (decyzja nr 4433/TW/2023 z dnia 29 listopada 2023 r.)

Zgodnie z uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. planu miejscowego opracowaniem projektu planu dotyczy fragmentu obrębu Kroczyce Okupne oraz dla fragmentu obrębu Kroczyce Stare.

Dla obszaru objętego opracowaniem obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kroczyce II w gminie Kroczyce, przyjęty uchwałą nr 70/VII/2007 Rady Gminy Kroczyce z dnia 11 kwietnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego nr 96/1943),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kroczyce I w gminie Kroczyce, przyjęty uchwałą nr 78/IX/2007 Rady Gminy Kroczyce z dnia 11 czerwca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego nr 121/2431),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kroczyce Stare - Kroczyce II obejmujący obszar części miejscowości Kroczyce Stare, przyjęty uchwałą nr 314/XLI/2014 Rady Gminy Kroczyce z dnia 30 października 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego poz. 5748).

Zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi, tereny objęte opracowaniem w większości znajdują się w granicach terenów rolniczych i terenów lasów, wyznaczone są też tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, zabudowy mieszkaniowo-turystycznej oraz zabudowy usługowej.

W przedmiotowym projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług MN-U, tereny usług U, tereny usług sportu i rekreacji US, teren zabudowy zagrodowej RZM, teren cmentarza C, teren cmentarza czynnego CC, teren parkingu lub placu lub rynku KOP-KOR, teren usług lub parkingu lub placu lub rynku U-KOP-KOR, tereny lasu L, tereny rolnictwa z zakazem zabudowy RN, tereny łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej RNL-ZN, tereny zieleni naturalnej ZN, tereny wód powierzchniowych śródlądowych WS, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego lub drogi głównej KDR-KDG, teren drogi głównej KDZ, tereny drogi zbiorczej KDZ, tereny drogi dojazdowej KDD, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej KR,

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27

marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.),

- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem:
 - terenów górniczych, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 633 z późn. zm.),
 - obszarów osuwania się mas ziemnych, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.),
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem.

W przedmiotowym planie spełnione zostały wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie obszarów objętych opracowaniem.

Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych. Ochronie walorów krajobrazowych służyć będą w szczególności ustalenia planu w zakresie maksymalnej wysokości oraz intensywności zabudowy.

W planie określono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, poprzez ustalenia planu dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, zasad ochrony środowiska oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

W ustaleniach planu uwzględniono:

- położenie całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód;
- położenie części obszaru objętego planem w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód;
- położenie części obszaru objętego planem w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 Niecka Miechowska;
- położenie części obszaru objętego planem w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- położenie części obszaru objętego planem w otulinie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- położenie części obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża piasków formierskich „Siemiędzyce”;
- położenie części obszaru objętego planem, w granicach udokumentowanego złoża piasków formierskich „Kroczyce”;
- położenie części obszaru objętego planem, w granicach udokumentowanego złoża piasków formierskich „Kroczyce I i II”;
- pomnik przyrody;

- ujęcie wody podziemnej dla „Wiejskiego Domu Towarowego w Kroczytach”,
- granicę projektowanej strefy ochrony sanitarnej dla ujęcia wody podziemnej dla „Wiejskiego Domu Towarowego w Kroczytach”.

W planie uwzględniono występowanie ww. obszarów objętych ochroną, w szczególności poprzez ustalenia dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określenie zasad ochrony środowiska i zasad odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej. Ochronie zdrowia służą też ustalenia planu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

Ustalenia planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Tereny zabudowy wyznaczone w projekcie planu posiadają dostęp do istniejących dróg i ciągów infrastrukturalnych.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności.

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Cel opracowania projektu planu odpowiada społecznemu zapotrzebowaniu na zmiany w zakresie przeznaczenia terenu w odpowiedzi na złożone wnioski.

Plan uwzględnia wyposażenie terenu we wszystkie sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenów objętych planem, oraz nie związane z obsługą terenów objętych planem, na warunkach określonych w planie.

W ustaleniach planu uwzględniono także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu. Informacje o ww. działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu w procedurze

planistycznej. Plan uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Dla potrzeb planu opracowano prognozę oddziaływania na środowisko.

Zakres ustaleń planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

W ustaleniach projektu planu zapewnione jest:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ustalenia planu nie przewidują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na fakt, że tereny zabudowy wyznaczone w planie będą obsługiwane głównie przez istniejące drogi. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, w treści uchwały wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych.
- maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu funkcjonującego już na terenie gminy. Tereny zabudowy wyznaczone w projekcie planu stanowią uzupełnienia istniejących terenów zabudowy obsługiwanych w większości przez istniejącą sieć drogową, co daje możliwość dostępu do komunikacji publicznej,
- rozwiązanie przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń dla możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Zabudowa, która powstanie jako realizacja ustaleń planu stanowić będzie uzupełnienia istniejących terenów zabudowy, w obszarach posiadających możliwość dostępu do dróg i sieci infrastruktury technicznej - tzn. w obszarach o 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. z 2019 r. poz. 1443).

W odniesieniu do zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kroczyce zostały przyjęte uchwałą nr 315/XLI/2014 z dnia 30 października 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kroczyce oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Kroczyce.

W okresie dokonywania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kroczyce dla potrzeb oceny aktualności studium i planów miejscowych, dla przedmiotowego terenu nie były jeszcze prowadzone prace związane z opracowywaniem projektu planu.

Uchwała nr 300/XLII/2022 Rady Gminy Kroczyce z dnia 20 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kroczyce Okupne oraz dla fragmentu obrębu Kroczyce Stare w Gminie Kroczyce została podjęta już po podjęciu uchwały w sprawie oceny aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W uchwale nr 315/XLI/2014 z dnia 30 października 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kroczyce oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Kroczyce stwierdzono nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kroczyce” przyjętego Uchwałą nr 8/II/2002 Rady Gminy Kroczyce z dnia 12 grudnia 2002 r., zmienionego uchwałą nr 105/XV/2012 Rady Gminy Kroczyce z dnia 27 kwietnia 2012 r. i uchwałą nr 296/XXXVIII/2014 Rady Gminy Kroczyce z dnia 16 lipca 2014 r.

Stwierdzono też aktualność obowiązujących wówczas planów miejscowych. W treści ww. analizy zawarto stwierdzenie, że plany miejscowe obowiązujące na terenie gminy Kroczyce, uznaje się za aktualne do czasu opracowania zmiany studium. Zaktualizowane studium powinno określać obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych oraz obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W treści ww. analizy zawarto też stwierdzenie, że opracowanie zmiany studium jest niezbędne dla koordynacji polityki przestrzennej gminy przy opracowywaniu zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana studium powinna więc w jak największym stopniu odpowiadać obecnym potrzebom rozwojowym gminy Kroczyce.

Analiza ta wytyczała więc kierunek polityki przestrzennej gminy Kroczyce polegający na opracowaniu w pierwszej kolejności zmiany studium, a w dalszej zmian planów miejscowych zgodnych ze zmienionym studium. Biorąc pod uwagę fakt, że nowe studium zostało przyjęte uchwałą Nr 212/XXIX/2017 Rady Gminy Kroczyce z dnia 19 czerwca 2017 r. a przedmiotowy plan miejscowy uwzględnia jego ustalenia i jest z nimi zgodny można stwierdzić, że ustalenia przedmiotowego planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia planu mają wpływ na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu obejmują realizację dróg publicznych i ich poszerzeń oraz docelową realizację sieci kanalizacyjnej i uzupełnienia sieci wodociągowej.

Przeznaczenie terenów określone ustaleniami przedmiotowego planu miejscowego będzie generowało dla gminy dochody z tytułu podatku od nieruchomości oraz z opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. W planie ustalono stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 25%.