

Uzasadnienie

Do uchwały Nr/...../2025

Rady Miejskiej w Kępnie

z dnia2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępno w obrębach ewidencyjnych: Borek Mielęcki, Osiny, Przybyszów, Rzetnia, Szklarka Mielęcka

na podstawie art. 15 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

Podstawę do opracowania wymienionego planu stanowiła uchwała Rady Miejskiej w Kępnie nr LIV/376/2022 Rady Miejskiej w Kępnie z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępno w obrębach ewidencyjnych: Borek Mielęcki, Osiny, Przybyszów, Rzetnia, Szklarka Mielęcka.

Konieczność opracowania planu wyniknęła z potrzeby zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rady Miejskiej w Kępnie. Zmiany te podyktowane były z jednej strony wnioskami mieszkańców o zmianę planu składanymi przed wszczęciem procedury, a z drugiej – bieżącymi potrzebami gminy związanymi z procesami inwestycyjnymi oraz koniecznością wprowadzenia korekt i doprecyzowań w obowiązującym planie. Plan uchwalono także w związku z potrzebą zapewnienia zgodności ustaleń miejscowych z aktualnymi celami polityki przestrzennej gminy, wyrażonymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Celem było dostosowanie narzędzi planistycznych do zmieniających się uwarunkowań społecznych, gospodarczych i środowiskowych, z zachowaniem zasad ładu przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

Teren objęty projektem planu miejscowego, przedstawiony na załączniku graficznym nr 1 arkusze 1-91.

Projekt planu obejmuje zróżnicowane funkcjonalnie tereny, m.in. zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, komunikacyjnej i zieleni, zgodnie z oznaczeniami przyjętymi na rysunku planu - przedmiotem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są tereny:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolem MNW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczone na rysunku planu symbolem MNW-MNB;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone na rysunku planu symbolem MNW-U;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczone na rysunku planu symbolem MW-U;
- 8) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki oznaczone na rysunku planu symbolem ML-UT;
- 9) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 10) tereny usług rzemieślniczych oznaczone na rysunku planu symbolem UL;
- 11) tereny usług turystyki oznaczone na rysunku planu symbolem UT;
- 12) teren usług zdrowia i pomocy społecznej oznaczony na rysunku planu symbolem UZ;
- 13) tereny usług edukacji oznaczone na rysunku planu symbolem UE;
- 14) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem US;

- 15) tereny usług kultury i rozrywki oznaczone na rysunku planu symbolem UK;
- 16) teren usług lub produkcji lub stacji paliw płynnych oznaczony na rysunku planu symbolem U-P-INS;
- 17) tereny usług lub produkcji oznaczone na rysunku planu symbolem U-P;
- 18) tereny produkcji oznaczone na rysunku planu symbolem P;
- 19) tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem PEF-RN;
- 20) tereny elektrowni słonecznej lub górnictwa i wydobywania oznaczone na rysunku planu symbolem PEF-G;
- 21) tereny górnictwa i wydobywania oznaczone na rysunku planu symbolem G;
- 22) tereny drogi ekspresowej oznaczone na rysunku planu symbolem KDS;
- 23) tereny drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczone na rysunku planu symbolem KDR;
- 24) tereny drogi głównej oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;
- 25) tereny drogi zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 26) tereny drogi lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 27) tereny drogi dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 28) tereny komunikacji kolejowej oznaczone na rysunku planu symbolem KKK;
- 29) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolem KR;
- 30) tereny parkingu oznaczone na rysunku symbolem KOP,
- 31) tereny elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolem IE;
- 32) tereny wodociągów oznaczone na rysunku planu symbolem IW;
- 33) tereny wodociągów lub kanalizacji oznaczone na rysunku planu symbolem IW-IK;
- 34) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem RN;
- 35) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem RZM;
- 36) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolem RZP;
- 37) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu oznaczone na rysunku planu symbolem RN-L;
- 38) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 39) tereny lasu oznaczone na rysunku planu symbolem L;
- 40) tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
- 41) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 42) teren cmentarza czynnego oznaczony na rysunku planu symbolem CC;
- 43) teren cmentarza zamkniętego oznaczony na rysunku planu symbolem CZ.

Projekt planu uwzględnia zamierzenia inwestycyjne właścicieli nieruchomości oraz inwestorów prywatnych, które znalazły odzwierciedlenie we wnioskach składanych zarówno przed, jak i w trakcie procedury planistycznej. Ustalenia planu zostały sformułowane w sposób umożliwiający realizację racjonalnych kierunków zagospodarowania terenów, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem istniejącego i planowanego układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz potrzeb społeczności lokalnej.

Jednocześnie plan miejscowy odpowiada na zidentyfikowane przez Gminę potrzeby rozwojowe, wynikające z bieżących analiz demograficznych, przestrzennych i funkcjonalnych, w szczególności w zakresie: zapewnienia dostępności terenów pod zabudowę mieszkaniową (zarówno jednorodziną, jak i wielorodziną), rozwoju usług publicznych (oświata, opieka zdrowotna, pomoc społeczna), kształtowania terenów aktywności gospodarczej oraz zrównoważonego gospodarowania zasobami przyrodniczymi i przestrzenią rolniczą. Plan

służy również uporządkowaniu dotychczasowych ustaleń planistycznych, których stosowanie w praktyce ujawniło potrzebę korekt o charakterze redakcyjnym i funkcjonalnym.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy, które projekt planu uwzględnia.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kępno (Uchwała Nr LI/357/2022 Rady Miejskiej w Kępnie z dnia 11 sierpnia 2022 r.).

Rozstrzygnięcia planistyczne przyjęte w niniejszym dokumencie wynikają z konieczności wyważenia interesu publicznego oraz słuszych interesów właścicieli nieruchomości, przy jednoczesnym zapewnieniu spójności przestrzennej, ochrony środowiska oraz ograniczania konfliktów funkcjonalnych. Projekt planu był przedmiotem szerokiego uzgadniania i opiniowania, a jego ustalenia zostały poddane ocenie w toku procedury wyłożenia do publicznego wglądu, co zapewniło transparentność i możliwość wypowiedzenia się wszystkim zainteresowanym podmiotom.

Plan został sporządzony w sposób zapewniający realizację zasad określonych w art. 1 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zasady zrównoważonego rozwoju, ładu przestrzennego, racjonalnej gospodarki przestrzenią, ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego, jak również konieczność poszanowania konstytucyjnej zasady ochrony własności i godzenia interesu publicznego z interesem prywatnym. Zastosowane rozwiązania planistyczne zostały przyjęte z zachowaniem zasady proporcjonalności i adekwatności do rzeczywistych uwarunkowań funkcjonalnych i przestrzennych obszaru objętego planem.

Projekt planu był przedmiotem wymaganych uzgodnień i opiniowania zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a następnie wyłożony do publicznego wglądu. Uwagi wniesione do projektu zostały rozpatrzone przez Radę Miejską w Kępnie, co potwierdza partycypacyjny, transparentny i legalny charakter procedury planistycznej.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zawarto w rozdziale 2 ustalając możliwe zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz w rozdziale 2, 3 projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – wysokości obiektów i budynków, kształt dachu.

W poszczególnych terenach ustalone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy, ograniczające zabudowę od strony dróg publicznych. Szczegółowe ustalenia planu obejmują zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym: maksymalną wysokość zabudowy, wskaźniki intensywności zabudowy, wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono rozdziale 2 i 3 projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

- wymagania dotyczące **ochrony środowiska** ustalono w rozdziale 2 projektu uchwały § 7 pkt 1-14),
- wymagania dotyczące gospodarowania **wodami** w rozdziale 2 projektu uchwały § 14 pkt 3) f) pkt 4) a) – f),
- wymagania dotyczące **ochrony gruntów rolnych** – nie dotyczy – obszar objęty planem nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

- wymagania dotyczące **ochrony gruntów leśnych** – nie dotyczy – obszar objęty planem nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:*

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono w rozdziale 2 projektu uchwały;
- nie ustalono wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak elementów podlegających ochronie

5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:*

wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono w rozdziale 2 projektu uchwały w §6-7, §11, uchwały, w tym m. in.:

- w zakresie ustalenia uciążliwości dotyczących emisji hałasu, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych i promieniowania elektromagnetycznego,
- zakresie zachowania odległości budowy od istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych i istniejących gazociągów,
- dopuszczenia lub zakazu dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- lokalizacja budynków i budowli w odległości od terenu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- należy uwzględnić ograniczenia wynikające z zachowania bezpiecznych odległości od zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej;
- w ramach granicy obszaru oddziaływania planowanego przedsięwzięcia W51 obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności dotyczące rezerwacji terenu pod inwestycje związane z CPK;

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami ustalono w rozdziale 2 w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakazując likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;

6) *walory ekonomiczne przestrzeni:*

Z perspektywy ekonomicznej przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwia uporządkowanie zasad gospodarowania przestrzenią, co przekłada się na zwiększenie czytelności, przewidywalności i bezpieczeństwa procesów inwestycyjnych na obszarze objętym planem. Ustalając jednoznaczne przeznaczenie terenów, dopuszczalne formy zabudowy oraz zasady ich lokalizacji, plan stwarza korzystne warunki dla aktywizacji terenów dotychczas niewykorzystywanych lub zagospodarowanych w sposób nieefektywny. Przejrzystość ustaleń planistycznych ogranicza ryzyko sporów interpretacyjnych oraz zwiększa transparentność w relacjach pomiędzy organami administracji a inwestorami i właścicielami nieruchomości.

Regulacje zawarte w planie wspierają racjonalne gospodarowanie przestrzenią, w tym właściwe rozmieszczenie funkcji i intensywności zagospodarowania w sposób odpowiadający istniejącym uwarunkowaniom infrastrukturalnym i środowiskowym, a zarazem zgodny z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępno (uchwała nr LI/357/2022 Rady Miejskiej w Kępnie z dnia 11 sierpnia 2022 r.). Szczególny nacisk położono na optymalne wykorzystanie terenów uzbrojonych lub predysponowanych do zabudowy ze względu na dostępność infrastruktury technicznej, co ogranicza presję na rozpraszanie zabudowy i podnosi efektywność kosztową przyszłych inwestycji publicznych.

Projekt planu przyczynia się do zwiększenia wartości nieruchomości poprzez zapewnienie stabilnych, przewidywalnych i zgodnych z zasadami ładu przestrzennego warunków zagospodarowania terenu. Jasno

określone parametry urbanistyczne, dopuszczalne funkcje oraz sposób powiązania z układem komunikacyjnym stanowią istotny walor planistyczny przekładający się na atrakcyjność inwestycyjną poszczególnych działek. Dobór ustaleń dokonany został z uwzględnieniem potencjalnego efektu ekonomicznego, przestrzennego i społecznego – zarówno z punktu widzenia interesów właścicieli nieruchomości, jak i gminy jako podmiotu odpowiedzialnego za gospodarkę przestrzenną i finansową.

Ekonomiczne skutki przyjętych rozwiązań planistycznych zostały przeanalizowane i przedstawione w sporządzonej na potrzeby planu prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały tym samym wykorzystane w sposób optymalny, z zachowaniem proporcji pomiędzy intensywnością zagospodarowania a zdolnością infrastrukturalną i środowiskową obszaru. Projekt planu odzwierciedla także strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy określoną w Studium oraz wspiera długofalowe cele rozwoju gospodarczego i społecznego Gminy Kępno.

7) prawo własności:

Obszary objęte planem stanowią grunty

- w przeważającej części należące do podmiotów prywatnych, Skarbu Państwa oraz miasta i gminy Kępno,
- w pozostałych przypadkach należące do zarządców dróg, lasów państwowych, krajowego ośrodka wsparcia rolnictwa, skarbu państwa, starosty kępińskiego, ochotniczej straży pożarnej,

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

- sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa,
- w zakresie spraw bezpieczeństwa państwa projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami, w tym z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,

9) potrzeby interesu publicznego:

Plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który nakazuje godzenie interesu publicznego i interesu prywatnego oraz zapewnienie tworzenia warunków do zachowania walorów przestrzeni, w tym estetyki krajobrazu. Przez interes publiczny należy rozumieć "uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzeni".

Ustalono w rozdziale 2 i 3 mpzp zaliczając do przestrzeni publicznych drogi i ulice publiczne oraz place w liniach rozgraniczających, tereny przyległe do dróg i ulic publicznych pomiędzy linią rozgraniczającą dróg i ulic, a ustaloną linią nieprzekraczalną zabudowy oraz tereny usług publicznych i oświaty.

Plan realizuje postawione cele oraz uwzględnia potrzeby interesu publicznego m.in. poprzez:

- **wyznaczenie przestrzeni publicznych**, w tym dróg publicznych i ulic wraz z placami i skwerami, w liniach rozgraniczających określonych na rysunku planu, a także przyległych do nich terenów w strefie pomiędzy linią rozgraniczającą a linią nieprzekraczalną zabudowy, co tworzy ramy dla spójnej i dostępnej struktury przestrzennej;
- **ochronę i rozwój zieleni publicznej**, poprzez wskazanie terenów zieleni urządzonej i zieleni naturalnej oraz dopuszczenie zadrzewień i nasadzeń komponowanych w liniach zabudowy, jako elementów sprzyjających ładowi przestrzennemu i poprawie mikroklimatu;
- **kształtowanie przestrzeni publicznych** w oparciu o wysokie standardy estetyczne, obejmujące m.in. ustalenia dotyczące formy, gabarytów;
- **zapewnienie lokalizacji i trwałości funkcjonowania obiektów użyteczności publicznej**, w tym szkół, terenów usług edukacyjnych, usług sportu i rekreacji, jako miejsc zaspokajania zbiorowych potrzeb społeczności lokalnej;
- **określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania przestrzeni**, w sposób zapewniający równowagę pomiędzy rozwojem funkcji mieszkaniowej i usługowej a dostępnością usług publicznych i przestrzeni wspólnych;

- **poprawę warunków dostępności komunikacyjnej**, w tym poprzez dopuszczenie nowych odcinków układu drogowego oraz zapewnienie powiązań terenów nowo przeznaczonych do zabudowy z istniejącym systemem transportu publicznego i siecią dróg publicznych;
- **kształtowanie przestrzeni o charakterze uniwersalnym**, umożliwiającym elastyczne dostosowanie do zmieniających się potrzeb mieszkańców i warunków społeczno-gospodarczych.

Ustalenia planu stanowią zatem wyraz świadomego i zrównoważonego godzenia interesów jednostkowych z dobrem wspólnoty samorządowej, a zarazem kreują ramy dla kształtowania harmonijnego środowiska zamieszkania i pracy, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i z poszanowaniem tożsamości lokalnej.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Zapewniono zapisami planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, które to zostały uwzględnione w szczególności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego. W planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej: zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w zakresie elektroenergetyki, zaopatrzenia w ciepło, a także systemów telekomunikacyjnych, gdzie przyjęte ustalenia są zgodne z przepisami o łączności publicznej, a tym samym nie stanowią zagrożenia dla realizacji rozwoju sieci szerokopasmowych.

*11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego** oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

Wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Obowiązek uwzględnienia w planowaniu przestrzennym jawności i przejrzystości procedur planistycznych został zrealizowany w sposób wynikający z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, regulujących przebieg procesu planistycznego oraz zgodnie z Ustawą o dostępie do informacji publicznej – każdy ma prawo m.in. do wglądu do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wszystkich materiałów i analiz przeprowadzonych na potrzeby powyższego planu.

Burmistrz Miasta i Gminy Kępno na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Wymagania dotyczące zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta, na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego została zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zawarto w rozdziale 2 ustalając dostawy wody z sieci wodociągowej, która zapewni jej odpowiednią ilość oraz jakość. Odnosnie jakości wody, projekt planu zawiera ustalenia o ochronie wód, w tym wód podziemnych, których prawidłowość potwierdzają uzyskane uzgodnienia oraz pozytywne opinie.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ 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:

Z zapisu art. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) wynika wprost, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy/miasta, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Stwierdzono, że zapisy projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowych obszarów, są zgodne z polityką przestrzenną gminy i miasta Kępno oraz uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i architektury (takiego uporządkowania relacji funkcjonalnych, społeczno-ekonomicznych, środowiskowych i kompozycyjno-estetycznych, które tworzą harmonijną całość).

Tutejszy organ dokonał analizy pod względem zgodności z ustaleniami studium. Uwzględniając fakt, że ustalenia planu miejscowego wpłyną na wartość nieruchomości, natomiast wartość nieruchomości wywiera wpływ na wybór przeznaczenia terenu i jego wykorzystanie, należy podkreślić rolę prognozy skutków finansowych planu miejscowego, jako dokumentu, który informuje o spodziewanych efektach ekonomicznych ustaleń planu. Jednym z ważniejszych elementów poprzedzających sporządzenie takiej prognozy jest analiza lokalnego rynku nieruchomości. Ważnym celem analizy jest ocena zjawisk zachodzących na lokalnym rynku nieruchomości oraz rozpoznanie głównych czynników determinujących te zjawiska.

Tutejszy organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu dokonał oceny własności terenu, który w większości stanowi własność podmiotów prywatnych oraz miasta i gminy Kępno. W projekcie planu miejscowego uwzględniono wcześniejsze wnioski składane do Urzędu sugerujące przeznaczenie terenów w przeważającej części na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, usługową i usługowo - produkcyjną.

Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków ekonomicznych z uwzględnieniem art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie skutków wpływu planu na środowisko. Analizy społeczne wynikające ze strategii rozwoju Gminy i Miasta Kępno, wskazują potrzebę rozszerzenia oferty terenów inwestycyjnych.

W związku z powyższym biorąc pod uwagę ww. realizacja zmiany planu jest uzasadniana.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

lokalizacja terenów inwestycyjnych przy drogach publicznych będzie sprzyjać minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego.

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

lokalizacja terenów zabudowy mieszkaniowej przy drogach lub jako kontynuacja istniejącej zabudowy będzie sprzyjać maksymalnemu wykorzystaniu publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zawarto w rozdziale 2 i 3 ustalając utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni 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. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:

- tereny objęte planem znajdują się w większości na obszarze w pełni wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej,

- dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa, w tym stanowiąca rozbudowę istniejących obiektów, przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy:*

Lokalizacja terenów inwestycyjnych przy drogach publicznych charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej, wystarczającym na obecnym etapie stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnej dla nowej, planowanej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Rada Miejska w Kępnie przyjęła w dnia 28 października 2021 r. uchwałę nr XXXVIII/280/2021 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kępno. Opracowanie niniejszej zmiany planu miejscowego jest zgodne z wynikami powyższego opracowania.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kępno”.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych zmianą planu miejscowego będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami o charakterze niefinansowym. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

Uzasadnienie do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępno szczegółowo dokumentuje zgodność projektu planu z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan powstał w odpowiedzi na potrzeby mieszkańców, inwestorów oraz gminy, uwzględniając zarówno interes publiczny, jak i prawa właścicieli nieruchomości. Opracowanie uwzględnia ustalenia studium, zapewnia racjonalne gospodarowanie przestrzenią oraz tworzy podstawy dla zrównoważonego rozwoju. Wskazano na przejrzystość procedury, udział społeczeństwa oraz analizę skutków ekonomicznych. W rezultacie projekt planu spełnia wszystkie ustawowe wymogi, uzasadniając zasadność jego uchwalenia.

W związku z powyższym uzasadnione jest podjęcie uchwały przez Radę Miejską w Kępnie.

Burmistrz Miasta i Gminy Kępno

dr inż. Piotr Psikus