

UZASADNIENIE

Do uchwały Nr/...../2026

Rady Miejskiej w Kępnie

z dnia2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępno dla obrębu ewidencyjnego Krążkowy

na podstawie art. 15 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 67 ust. 3 pkt 2 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 z późn. zm.).

Podstawę do opracowania wymienionego planu stanowiła uchwała Rady Miejskiej w Kępnie Nr LVI/395/2022 Rady Miejskiej w Kępnie z dnia 13 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępno dla obrębu ewidencyjnego Krążkowy.

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 został na załączniku graficznym nr 1 arkusze 1-35.

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 wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem: MNW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolem: MNW-MNB;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: MNS;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem: MNW-U;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem: MNW-MNB-U;
- 6) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem: MN-MW-U;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem: MW;
- 8) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem: MW-U;
- 9) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: RZM;

- 10) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem: RZP;
- 11) tereny produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem: P;
- 12) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem: U-P;
- 13) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem: UW-PP-PS;
- 14) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem: U;
- 15) teren usług lub usług biurowych i administracji, oznaczony na rysunku planu symbolem: U-UA;
- 16) tereny usług lub usług edukacji, oznaczone na rysunku planu symbolem: U-UE;
- 17) teren usług lub stacji paliw płynnych, oznaczony na rysunku planu symbolem: U-INS;
- 18) teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony na rysunku planu symbolem: US-UK;
- 19) tereny usług rzemieślniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem: UL;
- 20) tereny usług lub usług rzemieślniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem: U-UL;
- 21) tereny usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem: UR;
- 22) tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem: UT;
- 23) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem: US;
- 24) teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: UZ;
- 25) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem: ZN;
- 26) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem: ZP;
- 27) tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem: US-ZP;
- 28) tereny cmentarza czynnego, oznaczone na rysunku planu symbolem: CC;
- 29) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem: L;
- 30) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem: RN;
- 31) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem: RN-L;
- 32) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem: WS;
- 33) tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem: IE;
- 34) tereny ciepłownictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem: IC;
- 35) tereny drogi ekspresowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: KDS;
- 36) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem: KDR;
- 37) tereny drogi głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem: KDG;
- 38) tereny drogi zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem: KDZ;
- 39) tereny drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: KDZ-KK;
- 40) tereny drogi lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem: KDL;
- 41) tereny drogi lokalnej lub komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: KDL-KK;
- 42) tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: KDD;

- 43) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem: KR;
- 44) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: KP;
- 45) tereny komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: KK.

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 słusznym 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 został wyłożony do publicznego wglądu. Uwagi wniesione do projektu planu zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Kępno. Sposób rozpatrzenia uwag przez Burmistrza został przedstawiony Radzie Miejskiej w Kępnie wraz z projektem planu, a rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kępnie o sposobie ich rozpatrzenia stanowi załącznik nr 2 do uchwały. Przeprowadzona procedura zapewniła zainteresowanym podmiotom możliwość udziału w pracach nad projektem planu oraz zapoznania się z przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi.

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 w 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 1-18),
- wymagania dotyczące gospodarowania **wodami** w rozdziale 2 projektu uchwały w szczególności w § 7 pkt 11 lit. c oraz w § 14 pkt 3 lit. h i j i pkt 4 lit. a–f,

- wymagania dotyczące **ochrony gruntów rolnych** – wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych uwzględniono poprzez zachowanie terenów rolnictwa, w tym terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oraz ograniczenie przeznaczania gruntów rolnych na cele inwestycyjne do obszarów uzasadnionych istniejącą strukturą funkcjonalno-przestrzenną, ustaleniami studium oraz potrzebami rozwojowymi gminy. Projekt planu nie wymagał uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze,

- wymagania dotyczące **ochrony gruntów leśnych** – wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych uwzględniono poprzez zachowanie terenów lasów oraz terenów rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasów, a także przez ograniczenie możliwości lokalizacji zabudowy i prowadzenia działalności sprzecznej z funkcją leśną. Projekt planu nie wymagał 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 określono w **rozdziale 2 uchwały**, w szczególności w przepisach dotyczących zasad kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów (m.in. § 6, § 7, § 13), poprzez wprowadzenie rozwiązań ograniczających ryzyka środowiskowe i techniczne oraz zapobiegających konfliktom funkcjonalnym, w tym m.in.:

- w zakresie ograniczania uciążliwości środowiskowych (emisji hałasu, zanieczyszczeń i oddziaływań mogących pogarszać warunki życia) – poprzez ustalenie **standardów akustycznych** dla poszczególnych przeznaczeń terenów oraz obowiązek stosowania środków ograniczających hałas w razie przekroczeń, a także nakazy i zakazy dotyczące ochrony powietrza, gospodarki odpadami i ochrony gleb oraz wód;

- w zakresie bezpieczeństwa wynikającego z sąsiedztwa i przebiegu infrastruktury technicznej – poprzez wyznaczenie **pasów technologicznych** od napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu w ich granicach (w szczególności zakazu

lokalizowania budynków z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi), jak również przez odwołanie do zasad ochrony przed polem elektromagnetycznym zgodnie z przepisami odrębnymi;

- w zakresie bezpieczeństwa sanitarnego – poprzez wyznaczenie **strefy ochrony sanitarnej cmentarza** i odesłanie do szczególnych warunków zagospodarowania wynikających z przepisów odrębnych;

- w zakresie bezpieczeństwa związanego z transportem kolejowym i drogowym – poprzez ustalenie **strefy ochronnej obszaru kolejowego** wraz z nakazami, zakazami i ograniczeniami (w tym dotyczącymi lokalizacji obiektów oraz robót ziemnych), obowiązek zachowania odległości od terenu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi, a także wskazanie **strefy uciążliwości drogi** i obowiązek jej uwzględniania przy lokalizacji obiektów z pomieszczeniami na pobyt ludzi;

- w zakresie ryzyka poważnych awarii przemysłowych – poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji **nowych** zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (z uwzględnieniem wyjątku przewidzianego w uchwale) oraz poprzez obowiązek uwzględniania ograniczeń wynikających z konieczności zachowania bezpiecznych odległości od zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- w zakresie obszaru oddziaływania planowanego przedsięwzięcia (CPK, wariant W51) – poprzez wskazanie, że w granicach tego obszaru obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie rezerwacji terenu pod inwestycję.

Potrzeby osób z niepełnosprawnościami (osób ze szczególnymi potrzebami) uwzględniono poprzez wprowadzenie zasady **likwidacji barier architektonicznych i technicznych** oraz stosowania rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się w przestrzeni i obiektach, a także przez odesłanie do stosowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych (w tym w zakresie dostępności oraz organizacji miejsc postojowych dla osób z niepełnosprawnościami).

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.

Wprowadzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego Krążkowy wzmacnia walory ekonomiczne przestrzeni przede wszystkim poprzez uporządkowanie zasad zagospodarowania i stworzenie stabilnych, czytelnych ram dla decyzji inwestycyjnych. Plan

ogranicza zjawisko przypadkowego i rozproszonego lokowania zabudowy, które w praktyce prowadzi do wzrostu kosztów obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej oraz do konfliktów funkcjonalnych obniżających wartość nieruchomości. Jednoznaczne przypisanie terenów do określonych funkcji (mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, produkcyjnych, rolnych, leśnych i komunikacyjnych) pozwala racjonalnie wykorzystywać potencjał przestrzeni i minimalizować ryzyko inwestycyjne po stronie właścicieli i inwestorów.

Wartość ekonomiczną planu przejawia się również w tym, że ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy (w tym intensywności, wysokości, powierzchni biologicznie czynnej, zasad kształtowania dachów oraz parametrów działek) budują przewidywalność procesu inwestycyjnego. W konsekwencji ogranicza to liczbę sporów interpretacyjnych na etapie uzyskiwania decyzji administracyjnych i pozwoleń na budowę, a także zwiększa bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami, ponieważ potencjalni nabywcy mogą ocenić możliwości zagospodarowania w sposób jednoznaczny i porównywalny.

Plan wzmacnia również efektywność gospodarowania przestrzenią przez to, że dopuszcza rozwój funkcji produkcyjnych i usługowych w wyznaczonych terenach, jednocześnie wprowadzając mechanizmy redukujące koszty społeczne i przestrzenne tej aktywności (m.in. pasy technologiczne, pasy zieleni izolacyjnej, strefy ograniczeń, odesłania do standardów środowiskowych i bezpieczeństwa). Takie ukształtowanie przepisów sprzyja trwałemu prowadzeniu działalności gospodarczej bez generowania konfliktów z terenami wrażliwymi, zwłaszcza mieszkaniowymi, co w praktyce stabilizuje warunki inwestowania i ogranicza ryzyko przyszłych ograniczeń administracyjnych wynikających z kolizji funkcji.

Istotnym elementem waleń ekonomicznego jest też ochrona zasobów przestrzennych o znaczeniu strategicznym – w szczególności gruntów rolnych i leśnych oraz obszarów cennych przyrodniczo i krajobrazowo. Zachowanie czytelnych granic terenów, w których obowiązuje zakaz zabudowy, oraz wskazanie obszarów i obiektów podlegających ochronie (np. pomnik przyrody, obszar chronionego krajobrazu, strefy archeologiczne) ogranicza ryzyko niekontrolowanych przekształceń, które mogłyby powodować długofalowe koszty po stronie gminy i mieszkańców (m.in. w zakresie infrastruktury, ochrony środowiska, konfliktów prawnych).

W ujęciu ogólnym plan tworzy warunki dla racjonalnego i ekonomicznie uzasadnionego zagospodarowania: z jednej strony umożliwia rozwój zabudowy i funkcji gospodarczych w miejscach do tego przeznaczonych, z drugiej zaś ogranicza możliwość powstawania zabudowy w lokalizacjach generujących wysokie koszty obsługi lub konfliktów. Tym samym plan sprzyja utrzymaniu oraz wzrostowi wartości nieruchomości w sposób wynikający z ładu przestrzennego i przewidywalności reguł, a nie z doraźnych, przypadkowych rozstrzygnięć.

7) prawo własności:

Prawo własności uwzględniono poprzez wyważenie interesów właścicieli nieruchomości z wymaganiami ładu przestrzennego, potrzebami interesu publicznego oraz koniecznością ochrony środowiska, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Przyjęte rozwiązania planistyczne w możliwie szerokim zakresie uwzględniają istniejący sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości. Plan dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy, a także jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania, z zachowaniem parametrów, wskaźników i ograniczeń określonych w uchwale oraz w przepisach odrębnych.

Możliwości inwestycyjne nieruchomości określono w sposób jednoznaczny, poprzez ustalenie przeznaczeń terenów, parametrów zabudowy, zasad obsługi komunikacyjnej oraz warunków wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Rozwiązania te ograniczają uznaniowość na etapie realizacji inwestycji i zapewniają właścicielom nieruchomości przewidywalność warunków zagospodarowania.

Ograniczenia w sposobie wykonywania prawa własności wprowadzono wyłącznie w zakresie uzasadnionym obiektywnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, środowiskowymi, infrastrukturalnymi i konserwatorskimi, w szczególności przebiegiem dróg i linii kolejowych, występowaniem linii elektroenergetycznych, stref ochronnych i sanitarnych, obszarów ochrony przyrody oraz obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską i archeologiczną.

W toku procedury planistycznej właścicielom nieruchomości zapewniono możliwość składania wniosków i uwag. Zgłoszone postulaty były analizowane indywidualnie, przy uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania, ustaleń studium, dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz wpływu proponowanych zmian na nieruchomości sąsiednie i całą strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru objętego planem.

Przyjęte rozwiązania stanowią rezultat wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych i nie wprowadzają ograniczeń prawa własności wykraczających poza zakres konieczny do realizacji celów planowania przestrzennego.

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, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przez interes publiczny, zgodnie z art. 2 pkt 4 ustawy, należy rozumieć uogólniony cel dążeń i działań uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Jednocześnie, stosownie do art. 1 ust. 3 ustawy, przy ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy dokonano wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym interesów właścicieli nieruchomości objętych planem.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego Krążkowy uwzględniają potrzeby interesu publicznego poprzez takie ukształtowanie przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania, które zapewnia równowagę pomiędzy prawem własności i możliwościami inwestycyjnymi a ochroną wartości wspólnych – ładu przestrzennego, bezpieczeństwa, środowiska oraz sprawnego funkcjonowania infrastruktury publicznej.

W szczególności plan:

1. **Zapewnia ład przestrzenny i porządek urbanistyczny**, co leży w interesie całej wspólnoty samorządowej, poprzez jednoznaczne określenie przeznaczeń terenów i zasad ich zagospodarowania oraz wprowadzenie parametrów i wskaźników zabudowy ograniczających ryzyko rozproszenia zabudowy i konfliktów funkcjonalnych;

2. **Zabezpiecza interes publiczny w zakresie dostępności i funkcjonowania infrastruktury transportowej**, poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych i wewnętrznych oraz ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej terenów, co umożliwia realizację i modernizację układu drogowego w sposób spójny oraz zapewnia warunki dla bezpiecznej obsługi ruchu;

3. **Uwzględnia potrzeby rozwoju i utrzymania infrastruktury technicznej**, w tym sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, elektroenergetyki, telekomunikacji oraz urządzeń retencji, poprzez dopuszczenie ich lokalizacji na terenach objętych planem oraz wprowadzenie zasad ich sytuowania – co służy poprawie jakości życia mieszkańców i ogranicza ryzyko zagrożeń sanitarnych;

4. **Chroni zdrowie i bezpieczeństwo mieszkańców**, a tym samym interes publiczny, poprzez wskazanie i respektowanie ograniczeń wynikających z oddziaływań infrastruktury oraz transportu (m.in. stref uciążliwości drogi, pasów technologicznych linii elektroenergetycznych, strefy ochronnej obszaru kolejowego) oraz poprzez ograniczenia lokalizacyjne w obszarach szczególnego ryzyka;

5. **Zabezpiecza interes publiczny w obszarze ochrony środowiska i zasobów przyrodniczych**, poprzez utrzymanie terenów leśnych i rolnych z zakazem zabudowy, ochronę obiektów i obszarów

cennych przyrodniczo i krajobrazowo, a także przez ograniczanie uciążliwości mogących negatywnie wpływać na jakość środowiska i warunki życia;

6. **Zapewnia ochronę dziedzictwa kulturowego i archeologicznego**, poprzez ustalenia odnoszące się do obiektów ujętych w ewidencjach oraz poprzez wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej, co stanowi realizację obowiązków gminy w zakresie ochrony zabytków jako dobra wspólnego;

7. **Uwzględnia potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego**, w szczególności w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacji oraz usług publicznych, poprzez dopuszczenie ich lokalizacji zgodnie z przeznaczeniami terenów oraz z zachowaniem zasad wynikających z przepisów odrębnych.

W efekcie przyjęte rozwiązania planistyczne służą interesowi publicznemu rozumianemu jako zapewnienie trwałych, przewidywalnych i bezpiecznych warunków zagospodarowania przestrzeni dla obecnych i przyszłych użytkowników, przy jednoczesnym poszanowaniu praw właścicieli nieruchomości i zasad zrównoważonego rozwoju.

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. Odnośnie 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:

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając zasady ich zagospodarowania i korzystania, organ prowadzący procedurę planistyczną dokonał ważenia **interesu publicznego i interesów prywatnych**, z uwzględnieniem zgłaszanych wniosków i uwag, potrzeby ochrony istniejącego stanu zagospodarowania oraz dopuszczalnych kierunków zmian, a także uwarunkowań środowiskowych i społecznych.

W szczególności:

1. Interes publiczny został zabezpieczony poprzez:

- przyjęcie rozwiązań porządkujących strukturę funkcjonalno-przestrzenną, ograniczających ryzyko konfliktów przestrzennych i zapewniających ład przestrzenny;
- wyznaczenie i ochronę terenów o istotnym znaczeniu dla wspólnoty samorządowej (m.in. układ komunikacyjny, infrastruktura techniczna, tereny zieleni, lasów, rolnictwa z zakazem zabudowy, obszary objęte formami ochrony przyrody i elementy dziedzictwa kulturowego);
- wprowadzenie ograniczeń wynikających z bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz wymogów ochrony środowiska (m.in. pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych, strefa ochronna obszaru kolejowego, strefy uciążliwości, strefy ochrony sanitarnej i konserwatorskiej, strefy archeologiczne), co minimalizuje ryzyko lokalizowania zabudowy w warunkach mogących prowadzić do zagrożeń lub nadmiernych uciążliwości.

2. Interesy prywatne właścicieli nieruchomości uwzględniono poprzez:

- wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową oraz produkcyjno-usługową w miejscach, w których jest to uzasadnione dotychczasowym zagospodarowaniem, dostępnością komunikacyjną oraz możliwością obsługi infrastrukturalnej;
- dopuszczenie utrzymania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy zabudowy istniejącej, a także zmian sposobu użytkowania – w granicach określonych parametrami planu i przepisami odrębnymi, co zapewnia poszanowanie praw nabytych i racjonalne wykorzystanie nieruchomości;
- wprowadzenie jednoznacznych parametrów i wskaźników zagospodarowania, które ograniczają uznaniowość na etapie realizacji inwestycji i zwiększają bezpieczeństwo prawne inwestorów.

3. W ramach procedury planistycznej zapewniono możliwość **zgłaszania wniosków i uwag** oraz ich merytorycznego rozpatrzenia. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu, a zainteresowani mieli zapewniony dostęp do dokumentacji oraz możliwość udziału w dyskusji publicznej. Przyjęte rozwiązania nie naruszają w sposób nieproporcjonalny interesów właścicieli nieruchomości, a ewentualne ograniczenia wynikają z konieczności ochrony wartości publicznych oraz z uwarunkowań prawnych i środowiskowych.

4. Ważenie interesów zostało oparte na analizach:

- **środowiskowych** – w szczególności w zakresie ochrony przyrody, krajobrazu i wód, ograniczania uciążliwości oraz respektowania form ochrony przyrody i obszarów wrażliwych;
- **społecznych** – w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa, ograniczenia konfliktów funkcjonalnych, ochrony warunków zamieszkania oraz zapewnienia dostępności przestrzeni, w tym potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;

- **ekonomicznych w rozumieniu skutków przestrzennych i funkcjonalnych**, tj. poprzez ocenę racjonalności zagospodarowania w relacji do dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej, ograniczanie rozproszenia zabudowy oraz tworzenie warunków dla stabilnego rozwoju funkcji mieszkaniowych i gospodarczych.

W rezultacie przyjęte ustalenia planu stanowią kompromisowe i proporcjonalne rozstrzygnięcie, będące wynikiem rzeczywistego ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym interesów właścicieli nieruchomości oraz podmiotów zgłaszających postulaty w toku procedury planistycznej. Ważenie to polegało na takim ukształtowaniu przeznaczeń oraz zasad zagospodarowania terenów, aby z jednej strony zapewnić realizację wartości chronionych w interesie ogólnym – w szczególności ładu przestrzennego, bezpieczeństwa ludzi i mienia, ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego, a także sprawnego funkcjonowania i rozwoju infrastruktury publicznej – a z drugiej strony nie wprowadzać ograniczeń przekraczających to, co jest konieczne i uzasadnione w świetle tych wartości oraz uwarunkowań obszaru.

Przyjęte rozwiązania nie mają charakteru arbitralnego ani „blokującego” zagospodarowanie, lecz opierają się na mechanizmie różnicowania reżimów w zależności od funkcji terenu i jego uwarunkowań: tam, gdzie lokalizacja zabudowy jest racjonalna i możliwa przy zapewnieniu obsługi infrastrukturalnej – plan wyznacza tereny przeznaczone pod zabudowę i dopuszcza rozwój inwestycyjny w określonych parametrach; natomiast tam, gdzie zagospodarowanie mogłoby generować istotne ryzyka, konflikty funkcjonalne lub naruszenia wartości chronionych – plan wprowadza ograniczenia i warunki, które mają charakter celowy, adekwatny i niezbędny dla ochrony dobra wspólnego. Jednocześnie w planie przewidziano mechanizmy umożliwiające racjonalne wykorzystanie nieruchomości w granicach wyznaczonego przeznaczenia (w tym poprzez dopuszczenie modernizacji i przekształceń zabudowy istniejącej), co stanowi wyraz poszanowania praw właścicieli i stabilności stosunków prawnych.

Szczególny nacisk położono na to, aby ograniczenia wprowadzane w planie wynikały z przesłanek obiektywnych oraz pozostawały w bezpośrednim związku z wymogami ochrony zdrowia i bezpieczeństwa, ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa i zapewnienia prawidłowego funkcjonowania infrastruktury. Z tego względu plan w wielu miejscach świadomie posługuje się mechanizmem odesłań do przepisów odrębnych, które regulują szczegółowe standardy i procedury w ramach właściwych reżimów prawnych (m.in. w zakresie ochrony środowiska, ochrony zabytków i archeologii, wymogów sanitarnych, bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej, zasad zagospodarowania w sąsiedztwie obszaru kolejowego oraz innych ograniczeń wynikających z regulacji szczególnych). Takie ukształtowanie ustaleń zapewnia, że realizacja planu nie jest oderwana od systemu prawa, lecz następuje w pełnej zgodności z obowiązującymi standardami materialnoprawnymi i proceduralnymi, a każdorazowe zamierzenie inwestycyjne podlega dodatkowej weryfikacji w trybach przewidzianych prawem.

W konsekwencji plan realizuje interes publiczny nie poprzez proste ograniczanie możliwości inwestycyjnych, lecz poprzez zrównoważone ukształtowanie zasad zagospodarowania: dopuszcza rozwój funkcji mieszkaniowych i gospodarczych w miejscach do tego przeznaczonych, jednocześnie chroniąc obszary i elementy wymagające zachowania lub szczególnej ostrożności w zagospodarowaniu. Przyjęte ustalenia mają więc charakter proporcjonalny – w tym znaczeniu, że ingerencja w sposób korzystania z nieruchomości jest ograniczona do minimum koniecznego dla osiągnięcia prawnie uzasadnionych celów publicznych, a równocześnie zapewniono właścicielom realną możliwość korzystania z nieruchomości w sposób racjonalny, przewidywalny i zgodny z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi.

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:

Rozwiązania przyjęte w planie zmierzają do ograniczenia transportochłonności układu przestrzennego poprzez lokalizowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę przede wszystkim jako uzupełnienie lub kontynuację istniejących struktur osadniczych oraz w powiązaniu z istniejącym układem dróg publicznych. Plan nie tworzy odrębnych, izolowanych zespołów zabudowy wymagających budowy niezależnego układu komunikacyjnego, lecz wykorzystuje istniejące powiązania funkcjonalne i komunikacyjne.

Zróźnicowanie przeznaczeń terenów, w tym wyznaczenie terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych i produkcyjnych, umożliwia lokalizowanie części usług i miejsc pracy w sąsiedztwie terenów zamieszkania, ograniczając konieczność odbywania codziennych podróży na większe odległości.

Zasady obsługi komunikacyjnej określono w § 14 uchwały, wskazując konieczność powiązania obsługi terenów objętych planem z istniejącym zewnętrznym systemem komunikacyjnym.

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

Tereny zabudowy mieszkaniowej wyznaczono głównie w granicach istniejących i kształtujących się struktur osadniczych oraz wzdłuż istniejących dróg publicznych, którymi może być prowadzona komunikacja zbiorowa. Przyjęte rozwiązania nie powodują powstawania odizolowanych enklaw zabudowy mieszkaniowej, pozbawionych powiązania z podstawowym układem komunikacyjnym.

Plan zachowuje i porządkuje istniejący układ komunikacyjny oraz umożliwia jego rozbudowę i modernizację. Tworzy tym samym warunki przestrzenne do korzystania z istniejącej oraz rozwijanej komunikacji zbiorowej. Szczegółowa organizacja, przebieg tras oraz częstotliwość funkcjonowania transportu zbiorowego nie stanowią jednak materii miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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.

Plan zapewnia możliwość kształtowania powiązań pieszych i rowerowych w ramach terenów komunikacyjnych oraz wyznacza teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony symbolem KP. W granicach dróg i przestrzeni publicznych dopuszczono lokalizację elementów służących obsłudze ruchu pieszego i rowerowego, z zachowaniem wymogów bezpieczeństwa i przepisów odrębnych.

W §6 i §9 uchwały wprowadzono obowiązek likwidowania barier architektonicznych i technicznych oraz stosowania rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami. Przyjęte ustalenia umożliwiają zachowanie ciągłości powiązań komunikacyjnych oraz rozwój infrastruktury pieszej i rowerowej odpowiednio do potrzeb i możliwości terenowych.

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 z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Rada Miejska w Kępnie przyjęła w dniu 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

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ewidencyjnego Krążkowy mogą oddziaływać na finanse publiczne – w szczególności na budżet gminy – w sposób pośredni i długofalowy, wynikający z konsekwencji przestrzennych i infrastrukturalnych przyjętych rozwiązań.

Dochody gminy – Plan poprzez wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową i produkcyjną oraz ustalenie parametrów umożliwiających ich zagospodarowanie – może w perspektywie czasu sprzyjać wzrostowi aktywności inwestycyjnej i gospodarczemu wykorzystaniu gruntów. W konsekwencji może to pośrednio wpływać na:

- wzrost bazy podatkowej gminy (w szczególności podatku od nieruchomości) w przypadku realizacji zabudowy i uruchomienia działalności gospodarczej w terenach do tego przeznaczonych,
- stabilizację wartości nieruchomości i przewidywalności obrotu, co sprzyja racjonalnemu gospodarowaniu mieniem prywatnym i publicznym,
- potencjalny wzrost wpływów z opłat i należności publicznoprawnych związanych z procesem inwestycyjnym (w zakresie dopuszczalnym przepisami odrębnymi).

Wydatki gminy związane z infrastrukturą i obsługą przestrzeni. Realizacja ustaleń planu może wiązać się z koniecznością ponoszenia wydatków w zakresie:

- rozbudowy i utrzymania infrastruktury technicznej (w szczególności sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, urządzeń retencji, oświetlenia oraz innych elementów infrastruktury pozostających w sferze zadań własnych gminy),
- rozbudowy i utrzymania układu komunikacyjnego, w tym modernizacji dróg i skrzyżowań oraz zapewnienia bezpiecznej obsługi ruchu,
- realizacji lub współfinansowania inwestycji celu publicznego, jeżeli będą one wynikały z potrzeb rozwoju lub utrzymania systemu infrastruktury.

Jednocześnie plan – poprzez uporządkowanie przeznaczeń terenów i wprowadzenie jednoznacznych reguł zagospodarowania – ogranicza ryzyko generowania kosztów wynikających z rozproszonej zabudowy i przypadkowych lokalizacji, co w ujęciu długookresowym sprzyja bardziej efektywnemu planowaniu i etapowaniu inwestycji infrastrukturalnych.

Plan może generować zarówno potencjalne koszty, głównie w zakresie rozwoju i utrzymania infrastruktury, jak i potencjalne korzyści finansowe po stronie gminy związane ze wzrostem aktywności inwestycyjnej i stabilizacją podstaw opodatkowania. Skala i tempo wystąpienia tych skutków będą zależne od faktycznej realizacji inwestycji, decyzji majątkowych gminy oraz możliwości finansowania zadań inwestycyjnych (w tym ze środków zewnętrznych), a także od warunków wynikających z przepisów odrębnych i uzgodnień branżowych.

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