

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Kurów sporządzony został w następstwie Uchwały Nr XI/96/2025 Rady Miejskiej w Kurowie z dnia 18 lutego 2025 r. Przedmiotem planu są obszary o łącznej powierzchni około 154 ha zlokalizowane w mieście Kurów i obrębach: Dęba, Łąkoć, Wólka Nowodworska, Zastawie, Brzozowa Gać, Płonki, Buchałowice oraz Klementowice, których zasięgi przedstawiono graficznie na załącznikach od nr 1 do nr 26 do uchwały.

Obszary południowej części gminy Kurów objęte planem stanowią w głównej mierze tereny użytkowane rolniczo na gruntach rolnych klas chronionych II i III, natomiast obszary północnej części gminy, również użytkowane rolniczo, stanowią użytki rolne poza klasami chronionymi. Na tych terenach rozwija się szeroko pojęta zabudowa związana z rolnictwem przez zabudowę zagrodową jak i zabudowę produkcyjną w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych. Zupełnie odmienną formę urbanistyczną prezentuje zlokalizowany w centralnej części gminy – Kurów wraz z przyległą wsią Brzozowa Gać, gdzie kształtuje się zabudowa miejska z peryferyjnymi terenami mieszkalnictwa. Miejscowość Kurów wraz z przyległymi terenami skupia blisko 50% mieszkańców całej gminy i stanowi obecną oś osadnictwa, również z uwagi na jej położenie przy trasach szybkiego ruchu.

Na terenie gminy Kurów występują różne formy ochrony przyrody uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Południowy skraj obrębu Klementowice znajduje się w otulinie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, natomiast północna część gminy położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Kozi Bór.

Obszary objęte planem zlokalizowane są przy drogach publicznych, które jednocześnie zapewniają obsługę komunikacyjną działek przeznaczonych pod zabudowę. Uzupełniając, tam gdzie było to wymagane, w obszarze planu wyznaczono tereny komunikacji wewnętrznej i dróg dojazdowych.

Na terenie gminy Kurów występuje wiele form objętych ochroną konserwatorską. W obszarze planu również mamy do czynienia zarówno ze stanowiskami archeologicznymi, obiektami wpisanymi do Gminnej Ewidencji Zabytków jak i obszarami znajdującymi się na terenie układów urbanistycznych podlegających ochronie konserwatorskiej, które wymagają uwzględnienia relacji widokowo – przestrzennych umożliwiających właściwą ekspozycję zabytków.

Plan miejscowy zgodny jest z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kurów uchwalonym uchwałą Nr XI/44/03 Rady Gminy w Kurowie z dnia 23 czerwca 2003 r., zmienionym uchwałą Nr X/53/2007 Rady Gminy Kurów z dnia 26 czerwca 2007 r. oraz uchwałą Nr XXIII/166/2008 Rady Gminy Kurów z dnia 28 października 2008 r. oraz uchwałą Nr XVI/130/2012 Rady Gminy Kurów z dnia 30 maja 2012 r. a także zmienionego uchwałą XXXVII/445/2023 Rady Gminy Kurów z dnia 23 lutego 2023 r. i uchwałą Nr II/19/2024 Rady Gminy Kurów z dnia 14 maja 2024 r. Studium umożliwia wprowadzenie nowych terenów zabudowy związanej z rolniczym charakterem gminy, jak również mieszkaniowej i usługowej związanej z ośrodkiem miejskim, zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców, Burmistrza Kurowa oraz Rady Miejskiej w Kurowie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404). Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia

3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Miasta Kurów uchwały Nr XI/96/2025 z dnia 18 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Kurów, kolejno:

- ogłoszono w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej, na stronie internetowej gminy oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,
- sporządzono projekt planu miejscowego z uzasadnieniem oraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- wystąpiono o opinie i uzgodnienia dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Kolejne punkty do uzupełniania na późniejszych etapach procedury

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez efektywne zagospodarowanie przestrzeni, poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w tym parametry kształtowania zabudowy, poprzez ustalenie oraz zachowanie użytkowania dotychczasowego w celu ochrony walorów środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych;
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin** poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez wskazanie stanowisk archeologicznych wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej, obiektu wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz zabytkowego układu urbanistycznego Kurowa;
- 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz umożliwienie połączenia obszarów opracowania z układem transportowo-komunikacyjnym gminy jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym;
- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez wykorzystanie istniejących urządzonych dróg publicznych zapewniających obsługę komunikacyjną działek budowlanych, jak również kontynuację zabudowy w obszarach częściowo zabudowanych, wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej;
- 7) **prawo własności** poprzez racjonalne wykorzystanie mienia gminnego z uwzględnianiem aspektów ekonomicznych i społecznych oraz opracowanie planu zgodnie ze złożonymi wnioskami;

8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi instytucjami;

9) **potrzeby interesu publicznego** ustalając zasady zagospodarowania pozostające w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju;

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez ogłoszenie w prasie, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej gminy, a także obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o konsultacjach społecznych,
- b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
- c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm), jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez dopuszczenie w planie miejscowym możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowych;

14) **potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** poprzez brak terenów umożliwiających realizację zakładów o zwiększonym ryzyku poważnej awarii.

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez:

- 1) wyznaczenie terenów budowlanych w bliskości wykształconego systemu komunikacyjnego gminy, jednocześnie przy dążeniu do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych w postaci wyznaczonych dróg gminnych w obszarze planu umożliwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) wskazanie terenów rozwoju zabudowy w nawiązaniu do zapisów dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wejście w życie ustaleń planu miejscowego zapewni możliwość rozwoju i zagospodarowania terenów dotychczas niezagospodarowanych. Jasne określenie zasad dotyczących przeznaczenia gruntów będzie sprzyjało planowaniu inwestycji w infrastrukturę techniczną.

Gmina Kurów w całości pokryta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uchwalonymi na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. Z uchwały nr VIII/76/2024 Rady Gminy Kurów z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kurów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika konieczność zmiany i aktualizacji planów, która dostosuje te dokumenty do obowiązujących przepisów prawa. Zatem przystąpienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Kurów jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym a jej uchwalenie stanowi wyraz kontynuacji polityki przestrzennej poprzez ukierunkowanie na przewidywany rozwój gospodarczy w terenach o zróżnicowanej presji budowlanej gminy Kurów.

Ten sam kierunek wskazuje również Strategia Rozwoju Gminy Kurów na lata 2021 – 2030 (uchwalona uchwałą Nr XXXIII/361/2022 Rady Gminy Kurów z dnia 8 czerwca 2022 r.), która jako słaby punkt określa niedostosowanie dokumentów planistycznych do wyzwań sfery społeczno – gospodarczej. Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Kurów poprawi tę sytuację. Należy zatem uchylać nowe oraz aktualizować i zmieniać obowiązujące plany miejscowe jeśli są ku temu uzasadnione przesłanki.

Uchwalenie planu będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy, jak również na demografię gminy Kurów. Pomimo nakładów finansowych jakie gmina może ponieść na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, po zainwestowaniu przedmiotowych terenów budowlanych zwiększą się dochody z podatku od nieruchomości. W przypadku podziałów nieruchomości, sprzedaży oraz podatku od czynności cywilnoprawnych również przewiduje się wpływy do budżetu gminy. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu uszczegóławia wyżej wymienione prognozy związane z wydatkami i dochodami gminy w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu zmiany planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

Biorąc pod uwagę powyżej przedstawione uzasadnienie uchwalenie planu zagospodarowania miejscowego dla wybranych obszarów w gminie Kurów jest w pełni zasadne.