

UZASADNIENIE
do Uchwały nr..... Gminy Kłoczew z dnia..... r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Kłoczew – Etap 1

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy Kłoczew jest wynikiem realizacji uchwały nr LXXI/492/2023 Rady Gminy Kłoczew z dnia 20 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłoczew. W trakcie opracowywania miejscowego planu nastąpiła konieczność podziału obszaru, więc Wójt Gminy Kłoczew podjął decyzję o podziale terenu objętego uchwałą na Etap 1 i Etap 2.

W wyniku uchwalenia planu, w jego granicach tracą moc ustalenia uchwał Rady Gminy Kłoczew:

- nr XXVIII/160/2005 z dnia 28 stycznia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłoczew,
- nr VIII/38/2007 Rady Gminy Kłoczew z dnia 21 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłoczew,
- nr VII/30/2011 Rady Gminy Kłoczew z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłoczew,
- nr XXIII/164/2016 Rady Gminy Kłoczew z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłoczew – etap I,
- nr XLII/317/2018 Rady Gminy Kłoczew z dnia 29 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłoczew – etap II,
- nr VII/48/2019 Rady Gminy Kłoczew z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłoczew – etap III.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, usług, usług gastronomii, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultu religijnego, usług lub produkcji, usług lub obsługi komunikacji, dróg zbiorczych, dróg dojazdowych, komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingu, wodociągów, ujęcia wód, oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów lub zakładu unieszkodliwiania odpadów, punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, rolnictwa z zakazem zabudowy, zabudowy zagrodowej, akwakultury i obsługi rybactwa, wód powierzchniowych śródlądowych, lasu oraz cmentarza czynnego.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie aktu prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem i wyjść naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców i inwestorów, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłoczew stwierdzono, iż zmiana planu nie narusza ustaleń zawartych w Studium w zakresie, w jakim Rada Gminy posiada obecnie powyższe kompetencje.

Plan został opracowany w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z §5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na mapie w postaci wektorowej, wydanej w dniu 26.02.2024 r. przez Starostwo Powiatowe w Rykach, licencja nr GK.6642.297.2024_0616_P na podstawie wniosku o udostępnienie danych zgromadzonych w rejestrze publicznym. Rysunek planu sporządzono w układzie PUWG 2000, strefa 7 (EPSG 2178).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1130 ze zm.). Do uchwały stosuje się 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 ze zm.).

W trakcie realizacji planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i na tablicy Urzędu Gminy Kłoczew o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz o terminie składania wniosków.

*Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie, w tym m.in. Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.**

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

Przeprowadzono konsultacje społeczne dotyczące projektu planu w dniach od r. do r. nad przyjętymi rozwiązaniami w dniu r. Do konsultowanego projektu wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Kłoczew.* W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.*

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

W planie miejscowym uwzględniono wymagania ochrony środowiska poprzez ustalenia związane z ochroną środowiska dla całego obszaru objętego opracowaniem. W ustaleniach planu uwzględniono, iż obszar objęty planem położony jest w całości w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W ustaleniach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim ustalenia dla:

- obiektów, budynków i obszarów wpisanych do rejestru zabytków,
- obiektów, budynków i obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- obiektów i obszarów objętych ochroną ustaleniami planu,
- stanowisk archeologicznych.

Na obszarze objętym ustaleniami zmian planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Ustalenia planu w zakresie wyznaczania miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Granie opracowania obejmują tereny częściowo zainwestowane położone w granicach oraz otoczeniu struktury funkcjonalno-przestrzennej poszczególnych wsi i obejmują m.in. tereny istniejącej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. Ustalenia planu miejscowego zakładają wykorzystanie potencjału terenów do ich dalszego rozwoju.

7) Prawo własności

Uwzględniono prawo własności poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych w trakcie, których uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.*

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny, dla których należało ustalić zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie miejscowym ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należącej do zadań własnych gminy. W ustaleniach planu zabezpieczono tereny niezbędne dla realizacji celu publicznego, w tym tereny pod rozbudowę układu komunikacyjnego.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami rozdziału 1a oraz art. 17 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do planu, zorganizowania konsultacji społecznych, w tym zorganizowania,, wyznaczenia terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu.* Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

Na terenie objętym projektem planu miejscowego w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu. Wszystkie tereny położone w strefach ochrony sanitarnej cmentarza o szerokościach 50 m i 150 m posiadają dostęp do sieci wodociągowej.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, zapewniają konieczność ochrony zasobów wodnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”, przed zanieczyszczeniem.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy 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 w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych i prawnych przy uwzględnieniu złożonych wniosków. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na wyznaczeniu elementów publicznego układu komunikacyjnego oraz dopuszczeniu lokalizacji infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców w media.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- W ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o istniejący układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg publicznych i dróg wewnętrznych.
- Nowa zabudowa zlokalizowana jest w sposób umożliwiający mieszkańcom i użytkownikom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.
- Rozwiązania przestrzenne zaproponowane w planie nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego.
- Obszar opracowania obejmuje pięć obrębów ewidencyjnych, które zasadniczo są dobrze skomunikowane z istniejącą siecią dróg publicznych. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Gmina Kłoczew nie sporządzała analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

*Analizę wpływu ustaleń zmian planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmian planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przyjęte rozwiązania mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju nowoprojektowanych terenów oraz stworzenie dogodnych warunków funkcjonowania dla mieszkańców, inwestorów i użytkowników gminy. **

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kłoczew – Etap 1, jest zgodny z polityką przestrzenną gminy oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłoczew.

Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Kłoczew uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy Kłoczew przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłoczew – Etap 1.*

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej