

UZASADNIENIE
do Uchwały nr.. Rady Gminy Kłoczew z dnia.. r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla nieruchomości zlokalizowanych w miejscowości Stare Zadybie - Etap I

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy Kłoczew jest wynikiem realizacji uchwały nr XII/93/2025 Rady Gminy Kłoczew z dnia 21 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanych w miejscowości Stare Zadybie.

W wyniku uchwalenia planu, w jego granicach tracą moc prawną ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłoczew przyjętego uchwałą nr VI/39/2024 Rady Gminy Kłoczew z dnia 23 października 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanych w miejscowości Stare Zadybie – Etap I.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod: teren produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej lub składów i magazynów, teren drogi dojazdowej oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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. Natomiast w myśl art. 67 ust.3 pkt 2 lit. a 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 zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych wyłączony został obowiązek sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wyłączony został obowiązek stwierdzenia przez Radę Gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza w tym zakresie ustaleń Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Do planu stosuje się przepisy przejściowe zawarte w art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.).

Plan miejscowy 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 20.08.2025 r., przez Starostwo Powiatowe w Rykach, licencja nr GK.6642.887.2025_0616_N na podstawie wniosku o udostępnienie danych zgromadzonych w rejestrze publicznym. Rysunek planu sporządzono w układzie PUWG 2000, strefa 7 (EPSG 2178).

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. W terminie, o którym mowa w art.13i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły wnioski wymagające rozpatrzenia.

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

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zaszła potrzeba uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Przeprowadzono konsultacje społeczne dotyczące projektu planu w dniach od r. do r.

Spotkania otwarte nad przyjętymi rozwiązaniami odbyły się w dniach r. i r.

*Do konsultowanego projektu wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Kłoczew.**

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

*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 2026 r. poz. 670) 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

Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz 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.

7) Prawo własności

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

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

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

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.

Zapisy 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. 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 fragment obrębu Stare Zadybie, który zasadniczo jest dobrze skomunikowany 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 planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, zgodnie z §10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przekształcenie znacznej części analizowanego obszaru na tereny produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej lub składów i magazynów stanowić będzie inwestycję korzystną dla gminy. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym. 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 dla nieruchomości zlokalizowanych w miejscowości Stare Zadybie, 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanych w miejscowości Stare Zadybie - Etap I.