

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

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy Kłoczew jest wynikiem realizacji uchwały nr LXVII/470/2023 Rady Gminy Kłoczew z dnia 3 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanych w miejscowości Stare Zadybie.

W trakcie opracowywania miejscowego planu nastąpiła konieczność podziału obszaru, więc Wójt Gminy Kłoczew podjął decyzję o podziale terenu objętego uchwałą na Etap I i Etap II.

W wyniku uchwalenia planu, w jego granicach tracą moc prawną ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłoczew przyjętego uchwałą nr XXVIII/160/2005 Rady Gminy Kłoczew z dnia 28 stycznia 2005 r. zmieniona uchwałą nr XXXV/264/2017 z dnia 28 lipca 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłoczew.

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), 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 zapisami 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.

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 zasadniczej pozyskanej w postaci wektorowej: licencja nr GK.6642.295.2024_0616_P z dnia 26.02.2024 r.

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. 977 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).

W trakcie przygotowywania projektu planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

*W oparciu o art. 42 ustawy 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.**

Projekt planu został poddany partycypacji społecznej poprzez konsultacje społeczne. Konsultacje społeczne odbyły się w terminie od ... r. do ... r., a panel ekspercki poprzedzony prezentacją projektu planu miejscowego odbył się w dniu ... r. W ramach prowadzonej partycypacji społecznej

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

przeprowadzono także badanie ankietowe w wyznaczonym terminie, którego wyniki zawarte są w Raporcie podsumowującym przebieg konsultacji społecznych. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły jakiegokolwiek / wpłynęły uwagi do projektu planu.

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.

*W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych o powierzchni... ha na mocy decyzji ... z dnia ... r. oraz gruntów leśnych o powierzchni ... ha na mocy decyzji ... z dnia ... r.**

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. Granice opracowania obejmują tereny niezainwestowane położone w granicach działek o nr ewid. 402, 403/1, 374/2, 431/1, 435/6, 435/8, 435/9, 435/4, 437, 438/1, 438/2, 439, 440/1, 632, 535/1, 965/1, 535/2, 571/3, 571/4, 571,2 542, 543 w obrębie Stare Zadybie w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, zabudowy przemysłowej oraz terenów otwartych i rolnych. Ustalenia planu miejscowego zakładają wykorzystanie potencjału terenów do ich dalszego rozwoju.

7) Prawo własności

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez uwzględnienie wniosków właścicieli gruntów oraz poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych.

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

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

Udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym zapewniono zgodnie z przepisami Rozdziału 1a, art. 17 pkt 1 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, przeprowadzenie konsultacji społecznych, przeprowadzenie badania ankietowego, zorganizowanie panelu eksperckiego, wyznaczenie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi oraz uzupełnić ankiety 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.

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 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 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, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze ...**

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia

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

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanych w miejscowości Stare Zadybie - Etap I.**

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