

## **UZASADNIENIE DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W KŁOBUCKU**

**NR ..... Z DNIA .....**

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Łobodnie przy ulicy Nadrzecznej**

Uzasadnienie, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) - nazywanej dalej "ustawą":

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren o powierzchni wynoszącej około 2,56 ha położony w granicach działki nr ew. 120, obręb Łobodno, pomiędzy ulicami Nadrzeczną i Polną, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 131/XIV/2019 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 12 listopada 2019r. Południowa część działki nr ew. 120 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, ogrodzona i w części utwardzona. W głębi działki zostało wydane pozwolenie na budowę dla realizacji dużej hali produkcyjnej. W środkowej i północnej części działki nr ew. 120 jest wykorzystywana na cele rolnicze.
2. Teren opracowania stanowi obszar o pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i jest dobrze przygotowany do zabudowy - posiada dostęp do dróg publicznych oraz sieci: wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.
3. W rejonie opracowania nie występują obszary cenne ze względów środowiskowych lub przyrodniczych oraz ograniczenia środowiskowe dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów w tym zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii lub elektrownie wiatrowe, w rejonie opracowania nie zostały też wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania. Jedyne ograniczenia w zagospodarowaniu obszaru objętego projektem planu związane są z jego położeniem w granicach obszaru B terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Łobodno oraz związane są z występowaniem w granicach opracowania zabytków archeologicznych.
4. Obszar opracowania objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu miejscowości Łobodno – etap I przyjętym uchwałą Nr 124/XV/205 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 17 listopada 2015r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2016r. poz. 163) i w całości jest przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
5. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłobuck przyjętym uchwałą Nr 129/XV/2008 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 12 lutego 2008r. zmienionym uchwałami Rady Miejskiej w Kłobucku: Nr 317/XXXIII/2013 z dnia 20 sierpnia 2013 r., Nr 52/IX/2015 z dnia 29 kwietnia 2015 r. oraz Nr 393/XXXVIII z dnia 20 lutego 2018 r., teren objęty opracowaniem został przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej oraz dla: zabudowy usługowej, w tym handlu, rzemiosła, usług nieuciążliwych, zabudowy związanej z produkcją w gospodarstwach rolnych, zieleni urządzonej z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, zieleni izolacyjnej, dróg, placów, ciągów pieszo-jezdnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Zgodnie z ustaleniami Studium w granicach opracowania dopuszcza się funkcjonowanie zakładów rzemieślniczych i drobnej wytwórczości, jeżeli nie pogarszają warunków zamieszkiwania i nie stanowią uciążliwości dla sąsiednich terenów.
6. Podjęcie planu zostało zainicjowane wnioskami właścicieli działki objętej opracowaniem. Sporządzenie projektu planu ma na celu dokonanie niewielkich korekt w obowiązującym planie miejscowym z 2015r. w zakresie pozwalającym na dostosowaniu ustaleń planu do faktycznego sposobu użytkowania oraz wydanych w granicach tego obszaru prawomocnych pozwoleń na budowę.
7. Sporządzony projekt planu uwzględnia złożone wnioski i dopuszcza w granicach działki nr ew. 120 lokalizowanie zabudowy o różnych funkcjach, w zakresie wprost odpowiadającym ustaleniom obowiązującego Studium. W projekcie planu wprowadzono szczegółowe regulacje pozwalające na bezkonfliktowe funkcjonowanie na terenie działki nr ew. 120 obok zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usług nieuciążliwych i zabudowy związanej z prowadzeniem drobnej wytwórczości, w sposób nie pogarszający warunków zamieszkiwania i nie powodujący uciążliwości dla sąsiednich terenów. W granicach działki nr ew. 120 dopuszczono zabudowę niską, o niskiej intensywności zabudowy i wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnej.

8. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy:
- a) wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zrealizowano poprzez regulacje zawarte w §5 tekstu planu,
  - b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez regulacje zawarte w §6 tekstu planu,
  - c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zrealizowano poprzez wyznaczenie na rysunku planu istniejącego stanowiska archeologicznego i strefy ochrony konserwatorskiej OW oraz poprzez wprowadzenie odpowiednich regulacji w §7 ust. 2 i 3 tekstu planu,
  - d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, zrealizowano poprzez wprowadzenie ograniczeń w §6 ust. 6 tekstu planu oraz poprzez wprowadzenie szczególnych regulacji dotyczących lokalizacji nowej zabudowy usługowej i związanej z prowadzeniem drobnej wytwórczości zawartych w §12 pkt 3 tekstu planu,
  - e) wymagania dotyczące potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji §8 ust. 5 pkt 3 lit. a tekstu planu,
  - f) walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności zrealizowano w szczególności poprzez umożliwienia wykorzystania terenu opracowania zgodnie z jego faktycznym sposobem użytkowania i wydanymi pozwoleniami na budowę, uwzględniając możliwość perspektywicznego zagospodarowania tego terenu,
  - g) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji §9 tekstu planu,
  - h) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano poprzez wprowadzenie odpowiednich regulacji w §7 ust. 1 tekstu planu,
  - i) ze względu na brak uwarunkowań, w planie nie wprowadzono wymagań dotyczących: ochrony gruntów leśnych, obiektów i obszarów objętych ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, dóbr kultury współczesnej, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,
  - j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez:
    - > ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
    - > zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania,
    - > uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień,
    - > ogłoszenie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o: wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (7 dni przed dniem wyłożenia), o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz informacji dotyczących sposobu wnoszenia uwag do projektu planu,
    - > wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu na okres 21 dni i zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu wraz z umożliwieniem zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
    - > umożliwienie zainteresowanym udziału w pracach Rady Miejskiej związanych z podjęciem decyzji dotyczącej przeznaczenia w planie terenu objętego planem.
9. Organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, a także uwzględnił analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. *Do sporządzanego projektu planu nie zgłoszono żadnych wniosków i uwag.*
10. Rada Miejska w Kłobucku Uchwałą Nr 171/XVIII/2020 z dnia 11 lutego 2020r. podjęła na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy uchwałę w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłobuck. Fakt prowadzenia prac przy sporządzaniu projektu planu w miejscowości Łobodno (jako jednego ze sporządzanych 5 projektów planów, obejmujących obszary o największym ruchu budowlanym) został uwzględniony w tym dokumencie. Zgodnie z wynikami analiz o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy w pierwszej kolejności należy dokończyć trwające procedury planistyczne

11. Projekt planu został sporządzony w sposób uwzględniający zasady uniwersalnego projektowania, tak aby mógł być używany przez wszystkich ludzi, w możliwie szerokim zakresie, bez potrzeby adaptacji lub specjalnego projektowania - w zakresie jaki należy do zagadnień związanych z opracowaniem i funkcjonowaniem planów miejscowych.
12. Na potrzeby projektu planu oszacowane zostały skutki prawne jego uchwalenia. Jak wynika ze sporządzonej prognozy skutków finansowych – uchwalenie planu nie spowoduje konieczności realizacji przez gminę dodatkowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz budowy nowych dróg publicznych. Uchwalenie planu może wpływać nieznacznie dodatnio na budżet gminy, poprzez zwiększone dochody z podatków od nieruchomości.