

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kłobucku
z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kłobucku w rejonie ulic Jana Długosza, Zamkowej, Poprzecznej i Leonida Teligi

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr 409/XL/2022 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kłobucku w rejonie ulic Jana Długosza, Zamkowej, Poprzecznej i Leonida Teligi.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kłobucku w rejonie ulic Jana Długosza, Zamkowej, Poprzecznej i Leonida Teligi nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłobuck, przyjętego uchwałą Nr 129/XV/2008 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 12 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą Nr 317/XXXIII/2013 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 20 sierpnia 2013 r., uchwałą Nr 52/IX/2015 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 29 kwietnia 2015 r. oraz uchwałą Nr 393/XXXVIII Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 20 lutego 2018 r. Plan dotyczy obszaru w północno-zachodniej części miasta Kłobuck i obejmuje część terenów w obrębie geodezyjnym Kłobuck oraz w obrębie geodezyjnym Zagórze. Obszar opracowania znajduje się po wschodniej stronie od linii kolejowej nr 131 Herby Stare – Zduńska Wola (część magistrali węglowej relacji: Katowice– Gdynia), o powierzchni ok. 45 h. Na analizowanym obszarze znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca, mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa i produkcyjna. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kłobucku w rejonie ulic Jana Długosza, Zamkowej, Poprzecznej i Leonida Teligi nie jest objęty obowiązującym miejscowym plan zagospodarowania przestrzennego.

Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono w związku ze złożonymi do Burmistrza Kłobucka wnioskami, dotyczącymi możliwości lokalizacji na wskazanym obszarze zabudowy produkcyjno-usługowej, celem ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnienia stanu istniejącego i zapisów aktualnego studium oraz ułatwienia procesu inwestycyjnego w obszarze opracowania, zgodnie z potrzebami społecznymi oraz przepisami prawa, co przyczyni się do uporządkowania i polepszenia warunków gospodarowania w tym terenie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kłobucku w rejonie ulic Jana Długosza, Zamkowej, Poprzecznej i Leonida Teligi ustala tereny budowlane: MWW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, U – teren usług, U- INS - teren usług lub stacji paliw płynnych, U-P – teren usług lub produkcji, IE – teren elektroenergetyki, IW – teren wodociągów, a także tereny: drogi zbiorczej (KDZ), drogi lokalnej (KDL), drogi dojazdowej (KDD), komunikacji kolejowej (KKK).

W trakcie procedury planistycznej – po posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Kłobucku, wyłączono z niniejszej procedury tereny na południe od ul. Wodociągowej (części dz. ew. nr: 498/4, 500/9, 501/5, 503/4, 504/1, 505/7, 505/6 i dz. ew. nr 497/2, obręb Kłobuck) i ustalono że tereny te pozostaną do opracowania w drugim etapie, a do czasu jego sporządzenia zagospodarowanie obszarów będzie odbywało się jak dotychczas, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Powyższa zmiana granicy obszaru objętego niniejszym planem została wprowadzona biorąc pod uwagę korzyści dla właścicieli gruntów na południe od ul. Wodociągowej, których fragmenty działek w obowiązującym studium przeznaczone są pod tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług

(dotychczas w granicach niniejszego planu) natomiast pozostałe fragmenty tych działek znajdują się na wyznaczonych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz faktycznie są tak zagospodarowane.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, plan uwzględnia położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 Zbiornik Częstochowa;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy uwzględnia występowanie zabytku wpisanego do rejestru zabytków w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem - istniejące ogrodzenie zespołu pałacowo-parkowego w Kłobucku-Zagórze częściowo znajduje się w obszarze planu, natomiast nie ustala wymagań ochrony dla dóbr kultury współczesnej ze względu na brak ich występowania w obszarze objętym planem;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono 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.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia niniejszego planu są zgodne z zapisami obowiązującego studium. W zachodniej części obszaru objętego planem (na działkach ew. nr: 363/10, 363/15, 363/12, 1050/2, obręb Zagórze) znajdują się istniejące przedsięwzięcia związane z gospodarowaniem odpadami (skup folii i makulatury, skup i sprzedaż złomu, stacja demontażu pojazdów), które funkcjonują w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje starosty i wojewody na prowadzenie działalności związanej z gospodarką odpadami. W związku z istniejącym zagospodarowaniem oraz z wnioskami właścicieli, w planie miejscowym na powyższych terenach dopuszcza się utrzymanie prowadzonych działalności w granicach i w zakresie w jakim dotychczas funkcjonują. W planie ustalono także zakazać lokalizacji nowych przedsięwzięć polegających na gospodarowaniu odpadami. W związku z tym iż jedna z działalności (stacja demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji wraz z wytwarzaniem, przetwarzaniem, transportowaniem i magazynowaniem odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne związanych z tą działalnością) zaliczona jest do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na terenie oznaczonym symbolem 6U-P dopuszcza się przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, które są zakazane na pozostałych terenach. Dodatkowo w planie ustala się m.in. zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi oraz iż obszar oddziaływania inwestycji nie może wykraczać poza granice działki budowlanej na której się znajduje. Dla terenu oznaczonego symbolem 3U jako przeznaczenie uzupełniające ustalono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W granicach tego terenu znajduje się istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami komunalnymi. W obowiązującym studium teren ten jest oznaczony jako PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, jednakże ustalenia i wytyczne tekstu studium z rozdziałów XIII, XXXIII i XXXIV dają możliwość dopuszczenia innego przeznaczenia terenów w planach miejscowych, w tym m. in. zapisy: „w studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania każdego z terenów, tzn., że określone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunków jej egzystencji”(…) „dopuszcza się utrzymanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcji innych niż określone w studium, jeżeli wynikają one ze stanu faktycznego...”. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie 3U wynika ze stanu faktycznego i planów inwestycyjnych gminy w zakresie powiększenia zasobów lokali komunalnych, ponadto nie będzie to powodować pogorszenia warunków zagospodarowania i ładu przestrzennego na tym terenie i terenach sąsiednich.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy oraz zaprojektowano nowe drogi, zapewniając dostęp do dróg publicznych dla nowych terenów budowlanych;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy nie przewiduje lokalizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, jedynie uzupełnienie już istniejących terenów;

- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg publicznych wyznaczonych w planie umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kłobuck”, przyjętej Uchwałą Nr 171/XVIII/2020 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 11 lutego 2020 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłobuck.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet miasta Kłobuck, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Kłobucku podjęła Uchwałę Nr 409/XL/2022 z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kłobucku w rejonie ulic Jana Długosza, Zamkowej, Poprzecznej i Leonida Teligi;
- 2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 8 sierpnia 2022 r.;
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano opinię Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8) wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z dokonanych uzgodnień i uzyskanych opinii;

Zgodnie z ustawą 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 2022 r. poz. 1029 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.