

Uzasadnienie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Kamyk – etap I

Na podstawie art. 15 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) – dalej „ustawa o pzp”, w związku z 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), stwierdza się, że:

1)	Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Kamyk – etap I (nazywany dalej „zmianą planu” lub „opracowaniem”):
a)	<p>stanowi realizację uchwały nr 579/LXV/2023 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 19 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Przedmiotem opracowania jest dokonanie zmiany poszczególnych zapisów części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr 246/XXVII/2020 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Kamyk – etap I (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2021 r. poz. 240), odnoszących się do terenu położonego w miejscowości Kamyk u zbiegu ulic Grunwaldzkiej i Strażackiej, oznaczonego na rysunku obowiązującego planu z 2020 r. symbolem 5U.</p> <p>Projektowana zmiana ma na celu dostosowanie ustaleń obowiązującego planu z 2020 r. do faktycznego sposobu użytkowania terenu, poprzez umożliwienie lokalizacji w granicach terenu oznaczonego symbolem 5U obok nieuciążliwej zabudowy usługowej również zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z dostosowaniem ustalonych planem wskaźników urbanistycznych do faktycznego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu.</p> <p>Projektowana zmiana planu nie wiąże się z dokonaniem zmiany części graficznej obowiązującego planu z 2020 r.</p>
b)	<p>dotyczy terenu:</p> <ul style="list-style-type: none">– zabudowanego budynkami o funkcji usługowej (sklep) i usługowo-mieszkaniowej, o dużej intensywności zabudowy, przylegającego do działek zabudowanych, z zwartą zabudową wielofunkcyjną mieszkaniowo-usługową, tworzącą pierzeję,– obejmującego dwie nieruchomości:<ul style="list-style-type: none">➤ działkę nr ew. 983 obręb 0005 Kamyk, o pow. 278 m², w stanie istniejącym zabudowaną na ok. 75% powierzchni działki, w pełni utwardzoną, oznaczoną w ewidencji gruntów jako teren budowlany (B i Bi),➤ działki nr ew. 80/1 i 81/5 obręb 0005 Kamyk, o pow. 500 m², w stanie istniejącym zabudowane na ok. 64% powierzchni działek, w pełni utwardzone, oznaczone w ewidencji gruntów jako teren budowlany (B),– położonego przy drogach publicznych – ulicy Grunwaldzkiej (droga wojewódzka nr 491) i ulicy Strażackiej (droga gminna), w pełni uzbrojonego,– nie objętego ochroną prawną chroniącą obiekty lub obszary cenne przyrodniczo, nie powiązanego z: obszarami Natura 2000, korytarzami ekologicznymi oraz przebiegającą w sąsiedztwie doliną rzeczną Kocinki,– nie stanowiącego obszaru o szczególnych właściwościach naturalnych lub posiadającego znaczenie dla dziedzictwa kulturowego, położonego poza granicami stanowisk archeologicznych lub stref ochrony konserwatorskiej,– nie chronionego na podstawie innych przepisów odrębnych, w szczególności jest położony poza granicami stref ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Łobodno.– na którym nie występują istniejące istotne negatywne zagrożenia na środowisko lub zdrowie ludzi mogące powodować ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu. Teren opracowania jest położony w znacznej odległości od istniejących w tym rejonie linii elektroenergetycznych i cementarza, nie sąsiaduje z terenami produkcyjnymi lub innymi obiektami uciążliwymi, takimi jak stacje paliw. Obszar opracowania może być narażony na występowanie podwyższonego poziomu hałasu spowodowanego przez ruch pojazdów prowadzony w pasie drogi wojewódzkiej,

c)	<p>został opracowany zgodnie z zasadami określonymi 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). W związku z faktem, że postępowanie związane z opracowaniem zmiany planu zostało wszczęte przed dniem wejścia w życie zmian wprowadzonych ww. ustawą, a przed dniem w życie ww. ustawy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia, sporządzając projekt zmiany planu zastosowano zasady określone w:</p> <ul style="list-style-type: none"> – pkt 1 – zastosowano nowe definicje zawarte w art. 2 pkt 28-35 ustawy o pzp oraz nowy zakres określony w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o pzp, – pkt 2 i 4 – pozostałe przepisy ustawy o pzp, w tym przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy o pzp, zastosowano w brzmieniu dotychczasowym,
d)	<p>został opracowany z zachowaniem zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłobuck w zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – przeznaczenia terenu – określono teren usług (zgodnie z podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu określonym w Studium), – przeznaczenia uzupełniającego – określono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (zgodnie z dopuszczeniem zawartym w Studium dla uzupełnienia przeznaczenia innymi funkcjami, które nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunków jej egzystencji). Dopuszczenie do lokalizacji na terenie opracowania oprócz zabudowy usługowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie pogorszy warunków funkcjonowania zabudowy usługowej. Biorąc pod uwagę skalę wprowadzonych zmian oraz fakt, że teren opracowania znajduje się na obszarze z zabudową mieszkaniowo-usługową, o dominującej funkcji mieszkaniowej, dopuszczona zmianą planu funkcja mieszkaniowa jednorodzinna nie jest przeciwstawna zabudowie usługowej, – ustalonych wskaźników urbanistycznych: maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz ustalonych wskaźników i zasad dotyczących parkowania – stanowią utrzymanie istniejących na terenie opracowania wskaźników (stanowią o utrzymaniu istniejącej zabudowy),
e)	<p>wyłącza z § 20 części tekstowej obowiązującego planu z 2020 r. teren będący przedmiotem opracowania, oznaczony na rysunku planu symbolem 5U. Dotychczas ustalenia § 20 określały przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy a także zasady obsługi komunikacyjnej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 6U i 10U, po dokonaniu zmiany planu, ustalenia § 20 będą wiążące dla terenów oznaczonych symbolami od 1U do 4U, 6U i 10U. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U projekt zmiany określa odrębne ustalenia, zostały one wprowadzone do części tekstowej obowiązującego planu z 2020r. po § 20 i oznaczone jako § 20a,</p>
f)	<p>w § 20a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ustalono przeznaczenie terenu oraz przeznaczenie uzupełniające terenu, – ograniczono rodzaj dopuszczonych w granicach terenu usług, zgodnie z obecnie obowiązującym poziomem 2 klasy przeznaczenia terenu usług, – wyłączono stosowanie części definicji z obowiązującego planu z 2020r. – obecnie w tym zakresie obowiązujące są definicje zawarte w ustawie o pzp, – określono rodzaje obiektów jakie mogą towarzyszyć zabudowie dopuszczonej planem, – określono zasady dotyczące lokalizacji zabudowy o poszczególnych funkcjach, – w związku z faktem, że teren opracowania obejmuje teren w stanie istniejącym w całości zabudowany i utwardzony w sposób trwały, ze względu na eksponowane położenie terenu, w sąsiedztwie obszaru objętego ochroną konserwatorską, dla ochrony walorów krajobrazowych wprowadzono ustalenia dotyczące sposobu urządzenia terenu zielenią, – w związku z położeniem terenu w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej i potencjalnej możliwości występowania przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu, dla terenu 5U wprowadzono szczegółowe regulacje w zakresie ochrony przed hałasem, – ustalono zasady parkowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy w sposób uwzględniający istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania działek objętych opracowaniem,

	g) zapisy § 20a w maksymalnie możliwym zakresie zachowują ustalenia szczegółowe obowiązującego planu z 2020 r. dla terenu objętego opracowaniem, w sposób zachowujący dotychczasową wartość gruntów,
	h) w części dla obszaru objętego opracowaniem wiążące są ustalenia ogólne zawarte w obowiązującym planie z 2020r. w tym w zakresie sposobu kształtowania zabudowy od strony dróg publicznych oraz w zakresie zasad dotyczących obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
2)	Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z wymogami wynikającymi w z art. 1 ust. 2-4 ustawy o pzp, w zakresie dostosowanym do przedmiotu opracowania. Przy sporządzaniu projektu zmiany planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przed wprowadzeniem zmian do ustawy o pzp: art. 8c i d oraz art. 17 - 19 ustawy o pzp. Do sporządzanego projektu zmiany planu nie wpłynęły żadne wnioski, o których jest mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o pzp. Na mocy art. 67 ust. 3 pkt 4 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 związku z faktem, że postępowanie związane z opracowaniem zmiany planu zostało wszczęte przed dniem wejścia w życie zmian wprowadzonych ww. ustawą, nie występuje obowiązek udostępniania danych o zmianie planu w sposób i w zakresie określonym w art. 52 ust. 3 ww. ustawy.
3)	Po przeprowadzeniu postępowania z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Katowicach i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kłobucku, na podstawie art. 48 ust. 1 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 (Dz. U. z 2023 r. poz.1094 z późn. zm.), dla sporządzanego projektu zmiany planu odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.