

Uzasadnienie
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
położonego w Kłobucku obręb Zakrzew-Zachód

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 z późn. zm.) – dalej „ustawa z dnia 7 lipca 2023 r.” stwierdza się, że:

1)	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kłobucku obręb Zakrzew-Zachód - dalej „projekt planu” lub „opracowanie”:
a)	<p>stanowi realizację uchwały Nr 554/LXII/2023 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 27 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opracowaniem objęto obszar o powierzchni ok. 162 ha.</p> <p>Sporządzenie projektu planu ma na celu:</p> <ul style="list-style-type: none">– ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów pozwalających na rozwój tego rejonu Kłobucka, z zachowaniem ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami przyjętymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłobuck, w sposób uwzględniający istniejącą zabudowę,– zabezpieczenie możliwości realizacji obwodnicy drogowej miasta Kłobucka,– uwzględnienie występujących w tym rejonie uwarunkowań. <p>W sporządzonym projekcie planu:</p> <ul style="list-style-type: none">– w oparciu o istniejący układ komunikacyjny oraz w sposób uwzględniający istniejącą zabudowę wyznaczono tereny dla lokalizacji zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz usługowej, oznaczone symbolami: MN, MN-U, MN-RZM, RZM,– w sąsiedztwie zbiornika wodnego Zakrzew, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium dopuszczono do lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej lub zabudowy letniskowej oraz usług, z dużym udziałem zieleni, wyznaczając teren oznaczony symbolem ML-Z,– wyznaczono tereny usługowe, oznaczone symbolem UT (teren dla lokalizacji zabudowy usługowej związanej ze zbiornikiem wodnym) i US (teren istniejącego boiska sportowego),– ustalono sposób zagospodarowania terenów rolniczych, jako terenów: dopuszczonych do lokalizacji zabudowy związanej z rolnictwem (oznaczonych symbolem RZ), terenów rolnictwa bez prawa zabudowy (oznaczonych symbolem RN), terenów rolnictwa z zielenią, dopuszczonych do zalesienia (oznaczonych symbolem RN-Z) oraz terenów zieleni, obejmujących tereny rolnicze użytkowane jako łąki i pastwiska lub tereny zieleni naturalnej (oznaczonych symbolem Z),– wydzielono tereny istniejących lasów (oznaczone symbolem L) oraz teren cieków wodnych Biała Oksza (oznaczonego symbolem WS),– wydzielono pasy drogowe istniejących dróg publicznych i wewnętrznych (oznaczając je symbolami KDZ, KDL, KDD, KR) wraz z wydzieleniem działki niezbędnej dla lokalizacji przepompowni ścieków (oznaczonej symbolem IKP),– wyznaczono pasy terenów pozwalających na realizację w okresie perspektywicznym drogowej obwodnicy miasta Kłobucka, po jego południowej stronie – oznaczonych w projekcie planu symbolami KD-Z – jako tereny dróg publicznych i zieleni. <p>W sporządzonym projekcie planu określono sposób zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów w oparciu o kierunki i wskaźniki zagospodarowania zawarte w Studium, z dostosowaniem ustaleń projektu planu do aktualnego sposobu zabudowy i zagospodarowania działek, utrzymując istniejące funkcje zabudowy, inne jak ustalone w Studium,</p>
b)	uwzględnić występujące w granicach opracowania stanowiska archeologiczne, w tym stanowiska wpisane do rejestru zabytków, poprzez oznaczenie ich lokalizacji na rysunku planu wraz z wyznaczeniem wokół stanowisk stref ochrony archeologicznej, z przywołaniem przepisów odrębnych chroniących te tereny,
c)	chronić najcenniejsze zasoby środowiska przyrodniczego, w tym poprzez wprowadzenie ochrony przed przekształceniami terenu doliny Białej Okszy oraz terenów podmokłych łąk – miejsce występowania gruntów pochodzenia organicznego,

d)	uwzględnić ograniczenia określone przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, poprzez oznaczenie lokalizacji terenów leśnych na rysunku planu, z wprowadzeniem zakazu dla lokalizacji zabudowy na tych terenach,
e)	uwzględnić występujący przy ulicy Żabiej pomnik przyrody – poprzez oznaczenie lokalizacji tego drzewa na rysunku planu, z przywołaniem przepisów chroniących ten obiekt,
f)	uwzględnić występujące w granicach opracowania ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w tym występowanie: <ul style="list-style-type: none"> – terenów narażonych na ponadnormatywny hałas i drgania położonych w sąsiedztwie istniejącej linii kolejowej oraz terenów zarezerwowanych dla budowy w okresie perspektywicznym obwodnicy drogowej; w sporządzonym projekcie planu, kierując się przepisami prawa ochrony środowiska, określono warunki jakie musi spełnić zabudowa i zagospodarowanie tych terenów, w maksymalnym zakresie chroniąc zdrowie i życie ludzi przed hałasem, – napowietrznych linii elektroenergetycznej 110kV, w tym poprzez wyznaczenie wzdłuż tych linii pasów technologicznych oraz wprowadzenie szczegółowych ustaleń określających ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów położonych w granicach pasów technologicznych.
2)	Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o pzp:
a)	wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 6 tekstu planu,
b)	wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji §7 tekstu planu,
c)	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji §8 tekstu planu,
d)	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zrealizowano w ustaleniach zawartych w §7 ust. 5 - 7 oraz w §10 ust. 9 tekstu planu,
e)	walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zrealizowano w szczególności poprzez dostosowanie funkcji i parametrów dopuszczanej planem zabudowy do zagospodarowania terenów sąsiednich, a także poprzez zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenów,
f)	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji §11 tekstu planu,
g)	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 instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania, uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień, <i>ogłoszenie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, o terminie i miejscu dyskusji publicznej, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, umożliwienie zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących projektu planu miejscowego,</i>
h)	zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zrealizowano poprzez procedury wymagane ustawą o pzp oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
i)	ze względu na brak uwarunkowań, w projekcie planu nie wprowadzono wymagań dotyczących: ochrony dóbr kultury współczesnej, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,
j)	przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w tym dostosowano przeznaczenie poszczególnych terenów do występujących uwarunkowań,
k)	w projekcie planu do zabudowy mieszkaniowej wyznaczono obszary o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, położone w sąsiedztwie urządzonych dróg publicznych, w zasięgu istniejącego uzbrojenia. Wymagana rozbudowa dróg i uzbrojenia będąca skutkiem uchwalenia projektu planu uwzględnić możliwości finansowe gminy.

3)	W obecnej kadencji Rady Miejskiej w Kłobucku nie przeprowadzono oceny aktualności Studium i planów miejscowych.
4)	<p>Na potrzeby projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Przeprowadzona ocena jakościowych cech środowiska przyrodniczego pozwala na stwierdzenie, że środowisko przyrodnicze sprzyja realizacji ustaleń projektu planu.</p> <p>Zakres ustaleń wprowadzonych w projekcie planu nie daje żadnych podstaw do obaw, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> – oddziaływanie na środowisko spowodowane w wyniku realizacji tych ustaleń mogło mieć jakikolwiek wpływ na cele i przedmiot obszarów NATURA 2000, a także na ich integralność, – realizacja tych ustaleń miała negatywny wpływ na funkcjonowanie korytarzy ekologicznych. <p>Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne nie ingerują niekorzystnie w istniejące uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, umożliwiając realizację nowych inwestycji, w sposób eliminujący możliwość kumulacji emisji lub negatywnego wpływu na zdrowie osób zamieszkałych i pracujących na terenach sąsiadujących. Nie przewiduje się wystąpienia znaczącego oddziaływania na środowisko jako skutku realizacji ustaleń projektu planu – oddziaływanie powodowane przez zabudowę zrealizowaną w granicach obszaru będzie nieznaczne, nie będzie wykraczać poza granice nieruchomości i będzie mieścić się w granicach wielkości dopuszczonych przepisami odrębnymi, a skala tego oddziaływania będzie nieistotna dla środowiska.</p>
5)	<p>Na potrzeby projektu planu oszacowane zostały skutki finansowe jego uchwalenia.</p> <p>Jak wynika prognozy, zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą, dopuszczenie do zabudowy nowych terenów, wiąże się z realizacją dodatkowych odcinków sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.</p> <p>Z prognozy wynika, że uchwalenie projektu planu może wpływać docelowo dodatnio na budżet gminy głównie poprzez zwiększone dochody z podatków od nieruchomości.</p> <p>Dochodem dla gminy może być kwota uzyskana z naliczonej opłaty planistycznej – w przypadku dokonania zbycia gruntów przeznaczonych na cele zabudowy w ciągu 5 lat od wejścia planu w życie.</p>
6)	<p>Opracowanie projektu planu zostało wszczęte i nie zakończone przed 24 września 2023 r. t.j. przed dniem wejścia w życie 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 z późn. zm.).</p> <p>Na mocy przepisów przejściowych do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r.:</p>
a)	w związku z wystąpieniem o opinie i uzgodnienia projektu planu po dniu 24 września 2023 r. w sporządzonym projekcie planu mają zastosowanie przepisy przywołane w art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. w aktualnym brzmieniu,
b)	zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4, do czasu wejścia w życie planu ogólnego, do spraw opracowania i uchwalenia projektu planu w pozostałym zakresie stosuje się przepisy ustawy o pzp w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r. (z wyłączeniem obowiązku lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE zgodnie z ustaleniami Studium).
7)	Projekt planu jest sporządzany zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w brzmieniu z dnia 24 grudnia 2021 r. Dz. U. z 2021r. poz. 2404).