

## UZASADNIENIE

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr 136/XII/2025 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 4 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Lgota obręb Lgota.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Lgota obręb Lgota wynika ze złożonego wniosku właścicieli przedmiotowego obszaru, którzy wnoszą o zmiany w zakresie ustaleń dotychczas obowiązującego planu, w tym m.in. wskaźników zabudowy oraz dopuszczenia OZE o większej mocy. Plan miejscowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni objętej opracowaniem oraz pełne wykorzystanie potencjału nieruchomości, jako terenu inwestycyjnego gminy Kłobuck.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Lgota obręb Lgota nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłobuck przyjętego Uchwałą Nr 393/XXXVIII/2018 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 20 lutego 2018 r w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłobuck. Studium na obszarze objętych niniejszym planem miejscowym wyznacza teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 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 ze zm.) studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do dnia 31 sierpnia 2026 r. Natomiast zgodnie z art. 67 ust. 4 pkt 1 niniejszej ustawy, od dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy, chyba że przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie ogłoszono o terminie wyłożenia do publicznego wglądu albo ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany.

W obszarze opracowania niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obecnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr 140/XIV/2019 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 12 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Lgota i Biała Dolna – etap I. Powyższy plan na analizowanym obszarze wyznacza teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> lub zabudowy usługowej.

Plan miejscowy dotyczy obszaru znajdującego się w gminie Kłobuck, obejmującego działkę ew. nr 332/6 w obrębie ewidencyjnym Lgota, w sąsiedztwie węzła nr 32 autostrady A1, o powierzchni ok. 21 ha. Wnioskodawca uzyskał na przedmiotowym terenie pozwolenie na budowę dla centrum logistycznego. Obszar opracowania planu obejmuje plac budowy centrum logistycznego „CTPark Częstochowa”. 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.

Plan miejscowy ustala tereny: U-P – teren usług lub produkcji, KDL – teren drogi lokalnej. Takie funkcje wynikają z wniosku właściciela nieruchomości objętej planem oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W terenie usług lub produkcji możliwa jest realizacja m.in. handlu wielkopowierzchniowego, składów i magazynów oraz elektrowni słonecznych. Plan dopuszcza lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym

zakazuje lokalizacji biogazowni, spalarni odpadów i elektrowni wiatrowych, za wyjątkiem mikroinstalacji. Droga lokalna w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDL, została wyznaczona zgodnie z Decyzją Nr 5/2025 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z dnia 30.04.2025 r. Przedmiotem projektowanej inwestycji drogowej jest budowa skrzyżowania drogi krajowej DK43 z drogą publiczną w miejscowości Lgota wraz z budową drogi publicznej, w celu zapewnienia komunikacji dla terenów wskazanych w obowiązującym planie miejscowym jako 3UC/U i 4UC/U – fragment terenu znajduje się w granicach obszaru opracowania niniejszego planu miejscowego, jako teren oznaczony symbolem 1U-P. Na potrzeby planu miejscowego z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego pozyskano mapę zasadniczą w postaci wektorowej, wydaną przez Starostę Kłobuckiego w dniu 12.06.2025 r., nr licencji: GKK.6642.1745.2025\_2406\_CL1. W związku z czasem trwania procedury i zachodzącymi zmianami, pozyskano dodatkowo geometrię działek ewidencyjnych, która pochodzi ze zbioru danych bazy danych EGIB, udostępnionego przez Starostę Kłobuckiego, aktualnego na dzień 15.05.2026 r.

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 2026 r. poz. 538), 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) potrzeby zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan nie narusza potrzeb zrównoważonego rozwoju;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszania podatności na zmiany klimatu – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody. Plan miejscowy uwzględnia występujące Główne Zbiorniki Wód Podziemnych. W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne zaliczone do klas I-III oraz grunty leśne, przez co nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. Na terenie planu nie występują złoża kopalin. Plan wyznacza minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określa zasady retencji wód, zaopatrzenia w ciepło;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy nie określa zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ponieważ w granicach planu nie znajdują się obiekty ujęte w gminnej oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków, rejestrze zabytków, stanowiska archeologiczne, a także brak jest dóbr kultury współczesnej;
- 6) 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;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 8) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania 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 Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 13) 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 Miejskiego. Projekt planu na każdym etapie procedury publikowany był w Biuletynie Informacji Publicznej;
- 14) 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;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – plan zakazuje lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – sporządzony plan nie narusza potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, cały obszar planu znajduje się w granicach administracyjnych miasta i obejmuje tereny, gdzie powstaje centrum logistyczne.

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.

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

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszary planu przylegają do istniejącego układu drogowego, plan wyznacza fragmenty istniejących i planowanych dróg;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – procedowany plan miejscowy nie wyznacza terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg publicznych umożliwiają lokalizację chodników i dróg dla rowerów;
- 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, bądź z możliwością ich rozbudowy.

Sporządzany plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłobuck przyjętymi 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.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może wpłynąć na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Kłobuck. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w

miejsowości Lgota obręb Lgota nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy – inwestycje mogące wpłynąć na finanse publiczne były już uwzględnione w dotychczas obowiązującym planie miejscowym, w związku z czym w związku z uchwaleniem niniejszego planu gmina nie poniesie wydatków związanych z wykupem gruntów pod drogi, budową układu drogowego oraz infrastruktury technicznej. W związku z uchwaleniem planu miejscowego gmina może uzyskać dochody wynikające z „renty planistycznej”, wzrostu podatku od nieruchomości oraz podatku od czynności cywilnoprawnych. Przewiduje się że uchwalenie niniejszego planu wpłynie pozytywnie na budżet gminy.

Plan miejscowy jest zgodny z zapisami zawartymi w „Audycie krajobrazowym województwa śląskiego” przyjętego Uchwałą nr VII/12/2/2025 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 17 marca 2025 r. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów zawarte w audycie krajobrazowym w zakresie dotyczącym ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także przeznaczenia terenów wyznaczone w obowiązującym studium. Audyt krajobrazowy dla przedmiotowego terenu nie ustala krajobrazów priorytetowych.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, 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 2026 r. poz. 538). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Kłobucku podjęła Uchwałę Nr 136/XII/2025 z dnia 4 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Lgota obręb Lgota;
- 2) 27 czerwca 2025 r. ogłoszono przez publikację w prasie, wywieszenie ogłoszenia w siedzibie urzędu, udostępnienie na stronie internetowej urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej urzędu, o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 18.07.2025 r. (w terminie nie wpłynęły żadne wnioski);
- 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;
- 5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko korekty;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.

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 2026 r. poz. 670) 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.