

Uzasadnienie

Uzasadnienie sporządza się zgodnie z wymogami z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073)

Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Lgocie przy ul. Częstochowskiej stanowiły uchwały Nr 121/XIV/2015 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Lgocie przy ulicy Częstochowskiej oraz Nr 180/XX/2016 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 121/XIV/2015 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Lgocie przy ulicy Częstochowskiej.

Konieczność opracowania planu wynikała z potrzeby zmiany uregulowania zasad zagospodarowania terenu w celu umożliwienia zlokalizowania inwestycji, zabudowy usługowej zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłobuck, przyjętego uchwałą 52/IX/2015 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 29 kwietnia 2015 roku, Rada Miejska w Kłobucku.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) przedstawia się:

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2- 4.

- 1) **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 6 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz szczegółowe ustalenia § 5 określające m.in. funkcje terenu, wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy, wynikające z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu ruralistycznego, zgodnie z wymaganiami zasad urbanistyki i architektury.
- 2) **Walory architektoniczne i krajobrazowe:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 12 zasady kształtowania krajobrazu oraz szczegółowe ustalenia § 5 i § 6 określające m.in. wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy, wynikające z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu ruralistycznego, w celu ochrony i zachowania istniejącego krajobrazu ruralistycznego i niedopuszczenia obiektów dysharmonizujących istniejące walory przestrzeni.
- 3) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego § 11 i § 12 określające zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu oraz § 10 określający szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, przepisy regulujące szczególne warunki dla przebudowy istniejącego cieku wodnego oraz zakaz lokalizowania zabudowy w granicach obszaru zagrożonego podtopieniami. Projekt planu nie wymagał wniosku o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 4) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** teren opracowania nie jest objęty formami ochrony dóbr kultury i zabytków, posiada również walorów zabytkowych. W obszarze opracowania planu udokumentowano

stanowisko archeologiczne dla którego ustalono ochronę oraz strefę „OW” obserwacji archeologicznej. Ustalenia planu poprzez ograniczenia dotyczące zabudowy na terenie nie będą miały wpływu na sylwetę wsi oraz inne elementy objęte ochroną konserwatorską lub posiadające walory konserwatorskie poza granicami planu.

- 5) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 8 ust. 4 dotyczące miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz § 11 ust. 3 w zakresie ustalających, że dla ochrony czystości powietrza przed zanieczyszczeniami gazowymi i pyłowymi, gleb, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:
 - a) zakaz wprowadzenia zanieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
 - b) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności gospodarczej mogącej powodować poza granicami terenu przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń dla emitowanych zanieczyszczeń.
- 6) **Walory ekonomiczne przestrzeni:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonalne i maksymalne wykorzystanie przestrzeni, określenie maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, określenie linii zabudowy. Przeznaczenie terenu pod zabudowę wynika z bezpośredniego dostępu do istniejących ciągów komunikacyjnych i infrastrukturalnych. Przeznaczenie terenu nie powoduje obciążeń do budżetu gminy, wynikających z konieczności realizowania infrastruktury technicznej.
- 7) **Prawo własności:** Ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają prawa własności, zarówno właścicieli nieruchomości w granicach planu jak i nieruchomości sąsiednich. Ustalenia planu określając przeznaczenie i warunki zabudowy wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności, co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności.
- 8) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** Elementy obronności i bezpieczeństwa państwa w planie nie występują.
- 9) **Potrzeby interesu publicznego:** Zmiana planu wynika z zaspokojenia potrzeby realizacji zabudowy usługowej, jako wydzielonego terenu, tak aby ograniczyć lokalizowania usług ponadpodstawowych w strefach intensywnej zabudowy mieszkaniowej.
- 10) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** Teren planu położony przy istniejących ciągach infrastruktury technicznej, w bezpośrednim sąsiedztwie zwartego układu zabudowy wsi. Nie wymaga szczególnych inwestycji w zakresie doprowadzenia infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 9 określające zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.
- 11) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** Warunek zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 i 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie art. 54 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, w tym w szczególności umożliwienie składania wniosków i uwag.

- 12) **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** Warunek spełniony poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków, oraz udokumentowanie czynności proceduralnych.
- 13) **Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 9. Teren położony jest bliskim dostępie od wodociągu, w którym nie występują problemy z zaopatrzeniem w wodę.
- 14) **Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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:** Konieczność opracowania planu z zaspokojenia potrzeby realizacji zabudowy usługowej, jako wydzielonego terenu, tak aby ograniczyć lokalizowania usług ponadpodstawowych w strefach intensywnej zabudowy mieszkaniowej. Przeznaczenie przedmiotowych terenów nie narusza interesu publicznego, nie wpływa niekorzystnie na interesy prywatne i nie powoduje niekorzystnych skutków ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz może mieć pozytywne skutki ekonomiczne i społeczne.
- 15) **W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**
- **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:** Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę posiadają dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego. Tereny te wyznaczane były z uwzględnieniem i wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego. Teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie układu wsi jako wyznaczona strefa zabudowy usługowej
 - **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** nie dotyczy – nie przewiduje się funkcji mieszkaniowej w granicach opracowania planu.
 - **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** Warunek zapewniony poprzez zapisy § 8 ust 6, który dotyczy dopuszczenia lokalizowania tras i ścieżek rowerowych.
 - **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**
 - a) **na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:** Nowa zabudowa wprowadzana jest w bezpośrednim sąsiedztwie struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi, jako uzupełniająca układ zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej strefa usługowa.
 - b) **na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów**

przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy: Nowa zabudowa wprowadzana jest w bezpośrednim sąsiedztwie struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi, jako uzupełniająca układ zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej strefa usługowa.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Zgodny z założeniami do analizy w trakcie opracowania.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dokonuje zmiany terenów rolnych na tereny zabudowy usługowej z wykorzystaniem istniejącego układu infrastrukturalnego. Ustalenia planu skutkować wzrostem wpływu do budżety gminy wynikającym ze wzrostu podatków od nieruchomości oraz możliwym do uzyskania wpływem z opłaty planistycznej.