

UZASADNIENIE w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obręb geodezyjny Witkowice – etap II

Uzasadnienie, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) - nazywanej dalej "ustawą":

1. Sporządzony projekt planu stanowi II etap realizacji uchwały Nr 331.XLIII.2018 Rady Gminy Kłomnice z dnia 22 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obręb geodezyjny Witkowice.
2. Obszar objęty opracowaniem położony jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłomnice, przyjętego uchwałą nr 129/XXII/2016 Rady Gminy Kłomnice z dnia 31 marca 2016r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego 2016, poz. 2284). Rada Gminy Kłomnice Uchwałą Nr 307.XLI.2018 z dnia 23 marca 2018r. przyjęła nowe, zmienione Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym wprowadzono szereg zmian w stosunku do ustaleń planu z 2016r. Sporządzony projekt uwzględnia te zmiany, funkcje poszczególnych terenów mieszczą się w kierunkach zagospodarowania ustalonych w Studium.
3. Projekt planu miejscowego obejmuje obszar o powierzchni ok. 273 ha – teren obrębu geodezyjnego Witkowice, z wyłączeniem niewielkiego obszaru położonego na obrzeżach Witkowic, pomiędzy drogą powiatową (ulicą Leśną i Witkowską) oraz drogą wewnętrzną (ulicą Polną) o powierzchni ok. 7,25 ha objętego I etapem sporządzania planu.
4. W granicach opracowania znajdują się: zabudowania miejscowości Witkowice zlokalizowane wzdłuż dróg: krajowej (ul. Częstochowskiej), powiatowej (ul. Mstowskiej, ul. Leśnej i fragment ul. Głównej) oraz dróg stanowiących własność gminy (ul. Głównej, ul. Kwiatowej, ul. Słonecznej, ul. Ogrodowej, ul. Spokojnej i ul. Polnej); grunty rolne, w znaczącej części użytkowane rolniczo, jedynie w niewielkiej części odłogowane. Wśród zabudowy dominuje zabudowa wielofunkcyjna, z występowaniem na jednym terenie jednocześnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z uzupełniającą zabudową usługową lub drobną wytwórczością. Zabudowa usługowa jako jedyna lub przeważająca funkcja zagospodarowania nieruchomości występuje w rejonie drogi krajowej, są to tereny: szkoły z zapleczem sportowym, kościoła, stacji obsługi pojazdów, kilku niewielkich sklepów. Zabudowa związana z prowadzoną działalnością produkcyjno-usługową występuje tylko w ograniczonej skali; jako dominująca funkcja terenu występuje w rejonie drogi krajowej, dotyczy to produkcji i handlu zniczami oraz handlu kamieniem i opalem. Wśród zabudowy zagrodowej dominuje zabudowa niskotowarowa, w znaczącej części obejmująca gospodarstwa prowadzące wyłącznie produkcję roślinną lub obejmuje gospodarstwa prowadzące hodowlę w bardzo ograniczonym zakresie, głównie na własne potrzeby. Występuje tylko kilka gospodarstw prowadzących produkcję rolniczą w większym zakresie, przy czym w większości jest to produkcja roślinna, w tym ogrodnictwo. Charakterystyczne jest, że jednocześnie z prowadzeniem produkcji ogrodniczej prowadzona jest w obrębie nieruchomości działalność usługowa, w tym handel.
5. Teren opracowania stanowi obszar o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i jest dobrze przygotowany do zabudowy - posiada dostęp do dróg publicznych i możliwość uzbrojenia.
6. W rejonie opracowania nie występują:
 - a) obszary cenne ze względów środowiskowych lub przyrodniczych oraz obszary lub obiekty chronione przez przepisy odrębne - za wyjątkiem występowania miejscowo gleb rolnych III klasy bonitacyjnej. w sporządzonym projekcie uwzględniono to ograniczenie - tereny te zachowują przeznaczenie rolnicze),
 - b) obszary narażone na występowanie zagrożeń i ograniczenia środowiskowe dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym nie występują zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii lub elektrownie wiatrowe, nie zostały wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania,
 - c) wschodnią część obszaru opracowania przecinają linie elektroenergetyczne najwyższych napięć, przy ulicy Leśnej istnieje ujęcie wody (planowane do wyłączenia z eksploatacji jako źródło zasilania gminnej sieci wodociągowej, przewidywane do zachowanie jako ujęcie awaryjne), w południowej części obszaru sołectwa Witkowice istnieje teren stanowiący własność gminy rezerwowany w dotychczasowych dokumentach planistycznych dla budowy cmentarza – w sporządzonym projekcie planu uwzględniono te ograniczenia oraz wprowadzono w tym zakresie niezbędne regulacje.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy:
 - a) wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zrealizowano poprzez regulacje zawarte w §5 tekstu planu,
 - b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez regulacje zawarte w §6 tekstu planu; ustalenia planu dla poszczególnych terenów zostały zróżnicowane, w sposób uwzględniający uwarunkowania związane z występowaniem chronionych gleb III klasy bonitacyjnej,

- c) wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zrealizowano poprzez regulacje zawarte w §7 tekstu planu,
- d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, zrealizowano poprzez wprowadzenie ograniczeń w §6 i 8 tekstu planu,
- e) wymagania dotyczące potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji §10 pkt 2 lit. b tekstu planu,
- f) walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności zrealizowano w szczególności poprzez umożliwienie wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami Studium, uwzględniając możliwość perspektywicznego zagospodarowania terenów a także poprzez dostosowanie szerokości pasów drogowych dróg do istniejącej zabudowy,
- g) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz w zakresie zaopatrzenia ludności w wodę, zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji §11 tekstu planu,
- h) ze względu na brak uwarunkowań, w planie nie wprowadzono wymagań dotyczących: ochrony gruntów leśnych, ochrony dóbr kultury współczesnej, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa a także obiektów i obszarów objętych ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
- i) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz 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 instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania,
 - uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień,
 - ogłoszenie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o: wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz informacji dotyczących sposobu wnoszenia uwag do projektu planu,
 - wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu wraz z umożliwieniem zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
 - umożliwienie zainteresowanym udziału w pracach Rady Gminy związanych z podjęciem decyzji dotyczącej przeznaczenia w planie terenu objętego planem.
8. Organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, a także uwzględnił analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
9. W obecnej kadencji Rady Gminy Kłomnice nie przeprowadzono dotychczas oceny aktualności studium i planów miejscowych zgodnie z art. 32 ustawy - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący większość obszaru gminy Kłomnice został uchwalony w 2016 r., a kompleksowa zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłomnice została przyjęta w 2018 r.
10. Projekt planu został sporządzony w sposób uwzględniający zasady uniwersalnego projektowania, tak aby mógł być używany przez wszystkich ludzi, w możliwie szerokim zakresie, bez potrzeby adaptacji lub specjalnego projektowania, w zakresie jaki należy do zagadnień związanych z opracowaniem i funkcjonowaniem planów miejscowych, w szczególności organy sporządzające projekt planu zadbały o możliwość realizacji wzdłuż drogi krajowej pasów terenów przeznaczonych dla ruchu rowerów i pieszych w tym osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich.
11. Na potrzeby projektu planu oszacowane zostały skutki finansowe jego uchwalenia. Jak wynika ze sporządzonej prognozy skutków finansowych, uchwalenie planu będzie się wiązać z koniecznością realizacji przez gminę dodatkowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz budowy nowych dróg publicznych – przy czym zakres tych inwestycji mieści się w możliwościach finansowych gminy. Uchwalenie planu może wpływać dodatnio na budżet gminy, głównie poprzez zwiększone dochody z podatków od nieruchomości.