

## UZASADNIENIE

### **Uzasadnienie do uchwały w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w obrębie geodezyjnym Chorzenice (nazywanego dalej „projektem planu” lub „opracowaniem”)**

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) - nazywanej dalej „ustawą”, stwierdza się, że :

- 1) projekt planu dotyczy obszaru położonego w sołectwie Chorzenice; obszar objęty planem położony jest w zachodniej części Gminy Kłomnice i sąsiaduje z sołectwami: Witkowice od strony wschodniej, Nieznanice od strony północnej, Kłomnice od strony południowej oraz z Gminą Rędziny i Borowno od strony zachodniej;
- 2) zabudowa w granicach planu rozwija się wzdłuż dróg publicznych w środkowej i północno-wschodniej części sołectwa i ma w większości charakter rozproszony; ukształtowana, zwarta zabudowa rozwinęła się wzdłuż ul. Częstochowskiej (drogi krajowej przecinającej sołectwo ze wschodu na zachód) oraz wzdłuż ulicy Głównej w rejonie dawnego założenia dworsko-parkowego; dominuje zabudowa wielofunkcyjna, głównie mieszkaniowa z uzupełniającą zabudową usługową i związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej; działalność gospodarcza rozwija się głównie w kierunku drobnej wytwórczości rzemiosła i usług; rozwój terenów mieszkaniowych i usługowych oraz produkcyjno-usługowych odbywa się na użytkach rolnych, wzdłuż istniejących dróg; najwięcej obiektów usługowych i obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, w tym działalności związanej z prowadzoną produkcją rolniczą (przetwórstwo rolno-spożywcze) i hodowlą zwierzęcą (chów i hodowla drobiu) znajduje się wzdłuż ul. Częstochowskiej i jest obsługiwana poprzez funkcjonujące zjazdy z drogi krajowej; w rejonie dawnego założenia dworsko-parkowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków (z obiektami wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków) wykształciło się centrum usługowe; na terenie zespołu dworsko-parkowego funkcjonuje zakład opiekuńczo- wychowawczy (dom dziecka i dom dla dzieci „Słoneczny”); pozostała część obszaru objętego planem wykorzystywana jest do prowadzenia produkcji rolnej, przy czym południowy obszar objęty planem sąsiaduje z linią kolejową nr 1 – magistralną dwutorową, zelektryfikowaną, relacji Katowice – Warszawa Zachodnia; północno-zachodnia część sołectwa ograniczona jest kompleksami leśnymi, w tym lasem państwowym, które stanowią naturalną granicę rozprzestrzeniania się zabudowy;
- 3) tereny wskazane w planie do zabudowy posiadają korzystne warunki fizjograficzne do zabudowy;
- 4) w granicach obszaru objętego projektem planu obowiązują: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych gminy Kłomnice, przyjęty uchwałą nr 129/XXII/2016 Rady Gminy Kłomnice z dnia 31 marca 2016r.; sporządzony projekt planu stanowi jedynie modyfikację planu obowiązującego - zmiana zagospodarowania obszaru objętego planem ma na celu efektywniejsze gospodarowanie przestrzenią i wyznaczenie nowych terenów dla rozwoju działalności gospodarczej; realizacja planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 5) w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kłomnice (przyjętym uchwałą Nr 307.XLI.2018 z dnia 23 marca 2018r. i zmienionym w części w 2020r.) nowe tereny przeznaczone do zabudowy zostały oznaczone jako tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej; sporządzony projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium;
- 6) w granicach planu wyznaczono w oparciu o wnioski konserwatora zabytków i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2016 r. rejon występowania stanowisk archeologicznych, podtrzymano wyznaczoną w obowiązującym planie z 2016 r. ochronę konserwatorską założenia dworsko-parkowego i obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz objęto ochroną budynki o wartościach zabytkowych;
- 7) w granicach opracowania nie występują: obszary cenne ze względów środowiskowych lub przyrodniczych, obszary narażone na występowanie zagrożeń, obszary lub obiekty chronione przez przepisy odrębne;
- 8) w rejonie opracowania nie występują 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 występowania poważnych awarii;
- 9) obszar objęty planem ma zapewnioną obsługę komunikacyjną w oparciu o istniejący układ dróg; ustalenia projektu planu uwzględniają istniejący układ komunikacyjny i jego parametry, a także występujące potrzeby w zakresie obsługi komunikacyjnej; wyznaczenie nowych terenów pod

- zabudowę, odbywa się poprzez uzupełnienie terenów wolnych od zabudowy przy istniejących i projektowanych ciągach komunikacyjnych, a wprowadzenie nowych terenów poza tym obszarem dokonywane jest w sposób zapewniający zwartość zabudowy; nowe tereny przeznaczone w planie do zabudowy wzdłuż drogi krajowej – mają zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i projektowany system dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych;
- 10) w granicach obszaru objętego planem, tereny zabudowane i wskazane do utrzymania istniejącej funkcji są uzbrojone, pozostałe tereny przeznaczone do zabudowy są położone w zasięgu sieci wodociągowej i sieci elektroenergetycznej;
  - 11) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się:
    - a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury
    - b) walory architektoniczne i krajobrazowe
    - c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych
    - d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
    - e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych
    - f) walory ekonomiczne przestrzeni
    - g) prawo własności
    - h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa
    - i) potrzeby interesu publicznego
    - j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
    - k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej
    - l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych
    - m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.  
- odnosząc się do w/w zapisów należy stwierdzić, że w projekcie planu miejscowego wszelkie wyżej opisane wymagania zostały uwzględnione w zakresie jakiego dotyczy niniejsza uchwała;
  - 12) ustalenia planu zawierają zapisy zawarte w art. 1 ust. 4 ustawy, zgodnie z którym, w przypadku sytuowania nowej zabudowy konieczne jest uwzględnienie ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni: projektem planu objęto obszar całego sołectwa z ukształtowaną zabudową uwzględnioną w planie zagospodarowania przestrzennego z 2016r.; w obszarze objętym projektem planu wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę odbywa się poprzez uzupełnienie terenów wolnych od zabudowy przy istniejących i projektowanych ciągach komunikacyjnych, a wprowadzenie nowych terenów poza tym obszarem dokonywane jest w sposób zapewniający zwartość zabudowy i w sposób zapewniający obsługę komunikacyjną układem dróg lokalnych, z wyłączeniem dalszej obsługi komunikacyjnej nowych terenów z drogi krajowej;
  - 13) ustalenia planu zostały zapisane w sposób uwzględniający istniejące w rejonie poszczególnych nowoprojektowanych terenów wskaźniki zagospodarowania i gabaryty obiektów budowlanych oraz w sposób sankcjonujący przyjęte wskaźniki w planie miejscowym sporządzonym w 2016 r. z jednoczesną ich modyfikacją w zakresie zwiększenia min. wskaźnika zieleni biologicznie czynnej w granicach terenów niskiej intensywności zabudowy; ustalenia te pozwalają na zachowanie obszaru objętego opracowaniem jako obszaru zabudowy niskiej, ze zróżnicowanym wskaźnikiem intensywności zabudowy;
  - 14) w projekcie planu wprowadzono ustalenia pozwalające, w przypadku lokalizacji nowej zabudowy usługowej, produkcyjnej i związanej z działalnością gospodarczą, na uwzględnienie: wymagań ładu przestrzennego; projekt planu pozwala na funkcjonowanie istniejącej zabudowy, a także na lokalizację nowej zabudowy jako uzupełnienia zabudowy istniejącej; jednocześnie w projekcie planu wprowadzono szereg regulacji mających chronić w maksymalny sposób istniejącą w rejonie nowych inwestycji, zabudowę mieszkaniową przed niekorzystnym oddziaływaniem zabudowy o innych funkcjach, w tym poprzez wprowadzenie w projekcie planu nakazów realizacji w przypadku odmiennych funkcji pasów zieleni izolacyjnej oraz zakazu lokalizacji zabudowy określonego rodzaju, a także poprzez wprowadzenie ograniczeń w zakresie dopuszczonych gabarytów obiektów budowlanych oraz powierzchni zabudowy; należy podkreślić, że wprowadzone regulacje (ograniczenia i zakazy) zostały wprowadzone na mocy upoważnienia ustawowego wynikającego z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, mają charakter powszechny i mieszają się w granicach władztwa planistycznego gminy;

- 15) w sporządzonym projekcie planu wyznaczono w niezbędnym zakresie nowe drogi publiczne potrzebne dla obsługi nowo projektowanych terenów produkcyjno-usługowych, co wiąże się z koniecznością wykupu terenów dla ich realizacji przez gminę;
- 16) ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ sporządzający projekt planu, zgodnie z zapisami zawartymi w art. 1 ust 3 ustawy: zważył interes publiczny i interesy prywatne zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:
  - a) w pracach nad koncepcją, a później projektem planu kierowano się w szczególności zasadami:
    - nie naruszania praw nabytych właścicieli terenów (np. zachowanie możliwości dotychczasowego sposobu użytkowania terenów oraz utrzymanie wyznaczonych w obowiązującym planie wskaźników intensywności zabudowy w granicach terenów zainwestowanych, o skoncentrowanej zabudowie),
    - równego traktowania właścicieli (np. przy ustalaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania dla terenów podobnych), ograniczanie do niezbędnego minimum ingerencji w tereny prywatne,
  - b) uwzględniono ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu poprzez utrzymanie dotychczasowych funkcji na terenach zabudowanych oraz wskazanie kierunków ich dalszego rozwoju; wyodrębniono ponadto wartościowe elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów, a także określono zasady ich ochrony i wykorzystania;
  - c) wzięto pod uwagę ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wyniki analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, określonych m. in. w prognozach skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz w prognozach oddziaływania na środowisko;
- 17) uwzględniono występujące interesy publiczne, z zachowaniem zasady określonej w art.6 ust. 2 ustawy; po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu nie wpłynęły żadne wnioski właścicieli nieruchomości, lub osób/ jednostek zainteresowanych lokalizacją inwestycji w granicach obszaru objętego opracowaniem;
- 18) na potrzeby projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, z której wynika, że wprowadzone rozwiązania nie spowodują naruszenia równowagi przyrodniczej oraz nie stworzą zagrożeń dla zdrowia ludzi; jak wynika z prognozy, rozwiązania planistyczne projektu planu chronią tereny przed negatywnym oddziaływaniem obiektów usługowych, produkcyjnych i związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, a także ograniczają niekontrolowany i chaotyczny proces inwestycyjny, umożliwiają również dalszy rozwój w granicach terenów istniejącej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej;
- 19) w trakcie sporządzania planu podano do publicznej wiadomości:
  - a) Informacje o przystąpieniu do opracowania projektu planu i o jego przedmiocie oraz możliwości składania wniosków poprzez ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na stronie BIP Urzędu Gminy Kłomnice, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy,
  - b) Informacje o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz o miejscu, w którym jest ona wyłożona do publicznego wglądu wraz z podaniem informacji o sposobie, miejscu i terminie składania wniosków, a także informacji o organie właściwym do rozpatrzenia uwag poprzez ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na stronie BIP Urzędu Gminy Kłomnice, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 20) projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez upoważnione do tego organy;
- 21) w trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły trzy uwagi; wójt Gminy Kłomnice postanowił o uwzględnieniu jednej uwagi i o nieuwzględnieniu dwóch, z uwagi na brak zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 22) w trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu *oraz uzyskał społeczną akceptację – do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły/wpłynęły uwagi, w związku z powyższym nie zaistniała/zaistniała konieczność rozpatrzenia uwag;*
- 23) zgodność z wynikami analizy określonej w art. 32 ust. 1 ustawy: Gmina Kłomnice nie podjęła uchwały na podstawie art. 32 ust 2 i 3 ustawy w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych gminy i nie posiada przyjętej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kłomnice; analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w tym analiza i ocena aktualności

dokumentów planistycznych z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany planów miejscowych, była przeprowadzona w 2017 r. w trakcie opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy; przeprowadzone wówczas analizy wykazały konieczność rozpoczęcia i kontynuowania procedur planistycznych w celu określenia nowej struktury funkcjonalno-przestrzennej; przystąpienie do opracowywania planu miejscowego na przedmiotowym obszarze jest efektem przyjęcia przez Radę Gminy Kłomnice w 2018 r. - nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w którym wyznaczone zostały przy akceptacji społecznej, dodatkowe tereny dla potrzeb rozwoju nowych funkcji;

- 24) zapewnienie uwzględnienie zasad uniwersalnego projektowania zawarto w § 5 ust. 10 uchwały;
- 25) sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, że uchwalenie planu spowoduje konieczność realizacji przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy; uchwalenie planu miejscowego wpłynie na podniesienie wartości gruntów, a w przypadku realizacji poszczególnych inwestycji przyczyni się do zwiększenia dochodów gminy z tytułu podatków od nieruchomości.