

## **UZASADNIENIE DO UCHWAŁY RADY GMINY KŁOMNICE**

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Garnek przy ulicy Projektowej**

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. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje nieruchomość składającą się z działek nr ew. 125 i 129 wraz z fragmentem działki nr ew. 130 (rów), położone w miejscowości Garnek przy ulicy Projektowej, o powierzchni ok. 3,54 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 172/XX/2020 Rady Gminy Kłomnice z dnia 3 lipca 2020 r. Projekt obejmuje tereny porolnicze, niezabudowane, niezadrzewione. Północna część obszaru stanowi teren zieleni niskiej nieurządzonej, południowa część została przekształcona – w sąsiedztwie Starej Wiercicy wykonano staw. Na fragmentach działki nr ew. 129 istnieje rzeka Stara Wiercica (przebieg rzeki nie pokrywa się z jej działką ewidencyjną).
2. Obszar objęty projektem planu leży na obrzeżach terenów zabudowanych miejscowości Garnek, od strony północnej sąsiaduje z drogą gminną, ulicą Projektową, za ulicą zlokalizowane są tereny produkcyjno-usługowe, głównie składy. Po stronie wschodniej, wzdłuż ulicy Projektowej zlokalizowana jest przyuliczna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i nieliczna zagrodowa, w głębi tereny są niezabudowane. Po południowej i wschodniej stronie występują tereny niezabudowane rolnicze z rzeką Starą Wiercicą.
3. Obszar opracowania przylega do obszaru o pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i jest dobrze przygotowany do lokalizacji zabudowy o różnych funkcjach - posiada dostęp do drogi publicznej oraz posiada możliwość obsługi z sieci wodociągowej i elektroenergetycznej.
4. W rejonie opracowania nie występują obszary cenne ze względów środowiskowych lub przyrodniczych oraz ograniczenia środowiskowe dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów w tym zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz elektrownie wiatrowe i obszary ograniczonego użytkowania. W tym rejonie nie występują obszary w sposób istotny narażone na zjawiska suszy, tereny leśne i chronione grunty rolne. Obszar objęty projektem planu jest położony:
  - 1) częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ );
  - 2) częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ );
  - 3) poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią obejmującym obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w którym wybudowano trasę wału.
5. Obszar opracowania objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Kłomnice, przyjętym uchwałą nr 129/XXII/2016 Rady Gminy Kłomnice z dnia 31 marca 2016r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2016r., poz. 2284) i jest oznaczony:
  - 1) 50 m wzdłuż ulicy Projektowej - jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej;
  - 2) w środkowej części - jako tereny zieleni nie przeznaczone do zabudowy;
  - 3) od strony Starej Wiercicy - jako tereny wód powierzchniowych śródlądowych wraz z zielenią towarzyszącą nie przeznaczone do zabudowy.
6. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłomnice przyjętym przez Radę Gminy Kłomnice Uchwałą Nr 137/XVII/2020 z dnia 27 lutego 2020 r. z późn. zm.:
  - 1) teren położony poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oznaczono PU,
  - 2) w nawiązaniu do granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi  $p=10\%$  wyznaczono pas terenu o szerokości ok. 50 – 85 m oznaczony ZP,
  - 3) pas terenu o szerokości ok. 40 – 90 m od Starej Wiercicy oznaczono RP.
7. Podjęcie planu zostało zainicjowane wnioskami właścicieli działek objętych opracowaniem. Sporządzenie projektu planu ma na celu korektę ustaleń w obowiązującego planu z 2016 r. - teren o pow. ok. 1,38 ha przylegający do ul. Projektowej został przeznaczony na cele usługowe, w tym takie jak sala bankietowa z hotelem i basenem, z dopuszczeniem możliwości zagospodarowania tego terenu dla zabudowy związanej z prowadzeniem wytwórczości. Teren położony w głębi, o powierzchni ok. 0,64 ha, został dopuszczony do zagospodarowania na cele rekreacyjne. Teren w sąsiedztwie Starej Wiercicy zachował swoje dotychczasowe użytkowanie. Jednocześnie w projekcie planu zaktualizowano granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wprowadzono regulacje mające na celu ochronę projektowanej zabudowy przed wodami powodziowymi oraz wprowadzono zakazy dla zmian zagospodarowania terenów utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe.

8. 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,
  - c) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, zrealizowano poprzez wprowadzenie ograniczeń w §8 ust. 2-5 tekstu planu, wprowadzając szczegółowe regulacje w zakresie zagospodarowania terenów położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią a także poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w §7 tekstu planu,
  - d) wymagania dotyczące potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji §10 pkt 1 lit a tiret trzecie tekstu planu,
  - e) walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności zrealizowano w szczególności poprzez umożliwienie lokalizacji zabudowy w oparciu o ustalenia obowiązującego Studium,
  - f) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz w zakresie zaopatrzenia ludności w wodę, zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji §11 tekstu planu,
  - g) ze względu na brak uwarunkowań, w planie nie wprowadzono wymagań dotyczących: ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeb interesu publicznego a także obiektów i obszarów objętych ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
  - h) 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 sposobie przeprowadzenia 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.*
9. Organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, a także uwzględnił analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do sporządzanego projektu planu *zgłoszono/ nie zgłoszono wniosków i uwag.*
10. 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. (ze zmianami wprowadzonymi w 2020 r.).
11. 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.
12. Na potrzeby projektu planu oszacowane zostały skutki finansowe jego uchwalenia. Jak wynika ze sporządzonej prognozy skutków finansowych – uchwalenie planu nie spowoduje konieczności 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, nie wymaga zmian w zakresie dotychczasowych rozwiązań transportowych w tym w zakresie transportu zbiorowego. Uchwalenie planu może wpływać nieznacznie dodatnio na budżet gminy, poprzez zwiększone dochody z podatków od nieruchomości.