

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla miejscowości Klembów w gminie Klembów – Obszar „A”** sporządzony został na podstawie uchwał Rady Gminy Klembów Nr XII.149.2020 z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów w gminie Klembów i Nr XXIII.265.2021 z dnia 1 lutego 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XII.149.2020 Rady Gminy Klembów z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów w gminie Klembów.

Celem sporządzonego planu jest wprowadzenie ustaleń planu pozwalających na przeznaczenie obszaru na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz na tereny aktywności gospodarczej (usługi oraz działalność produkcyjna, przetwórcza, magazyny, bazy, składy itp.) a także uporządkowanie obsługi komunikacyjnej terenu, przy zachowaniu wymogów aktualnego stanu prawnego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz.503) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Klembów (zatwierdzonego uchwałą Nr XXV.300.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 kwietnia 2017 r. Zgodnie ze Studium obszar przeznacza się w większości pod tereny wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej (MM), tereny wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU). Miejscowo wyznaczono tereny aktywności gospodarczej (AG). - usługi oraz działalność produkcyjną, przetwórczą, magazyny, bazy, składy itp. oraz tereny poprawy jakości życia mieszkańców (TG). W centrum obszaru znajduje się teren cmentarza. Wskazano także tereny IT i ITW – tereny infrastruktury technicznej. Pozostała część obszaru to tereny rolne i tereny lasów.

Istotnym uwarunkowaniem dla obszaru jest przebieg przez obszar rurociągów produktów naftowych oraz ich stref bezpieczeństwa.

W Studium wskazano granice projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Rządzy”. Środkowa część obszaru planu (wzdłuż rzeki Rządzy) to obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

Analizowany teren zajmuje obszar w granicach miejscowości Klembów o powierzchni ok. 516,69 ha. Jest on położony w centralnej części gminy Klembów. Obszar położony jest u zbiegu dróg powiatowych – ul. Gen. Fr. Żymirskiego i ul. Jana Pawła II, na północ od rzeki Rządzy.

Obszar planu jest częściowo zainwestowany. Wzdłuż dróg powiatowych i gminnych położone są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oraz pojedyncze działki zabudowy usługowej. Reszta obszaru częściowo wykorzystywana jest rolniczo, częściowo to łąki i pastwiska położone wzdłuż rzeki Rządzy i Cienkiej, a także tereny lasów.

Obszar planu jest w części objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, wieś gminna Klembów (Uchwała Nr XXII/69/2003 z dnia 11 września 2003 roku). W planie tym wyznaczono tereny przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU), tereny zabudowy mieszkaniowej (M), usług ogólnogminnych (U), oświaty (O), kultu religijnego (UK), produkcji i usług technicznych (PU), cmentarza (C), rekreacji zbiorowej (TR), wód otwartych (Ww), stref technicznych (T) oraz dróg powiatowych (KPI) i gminnych (KGd).

Wyznaczono strefy ograniczeń zabudowy oraz granice strefy obserwacji archeologicznej.

Dla części obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, wieś gminna Klembów, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXII/69/2003 z dnia 11 września 2003 roku oraz Zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, zatwierdzonej Uchwałą Nr XXXVI/131/98 z dnia 30 kwietnia 1998 roku. Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego PERN "PRZYJAŹŃ" – Uchwała Nr XIV/80/2003 z dnia 2003-11-12 obejmujące strefy bezpieczeństwa rurociągów są wyłączone z obszaru opracowania.

Intencją uchwały o przystąpieniu do opracowywania planu miejscowego było również dostosowanie sposobu zagospodarowania nieruchomości położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia

powodziowego do obowiązujących przepisów, uporządkowanie zasad zagospodarowania terenów oraz realizacji dróg i infrastruktury technicznej.

W projekcie planu wyznaczono tereny przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, tereny poprawy jakości życia mieszkańców oraz tereny obiektów produkcji, składów i magazynów. Wskazano także tereny infrastruktury technicznej.

W stosunku do planu obowiązującego zwiększono udział terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Wyznaczono granice terenów o podwyższonych walorach przyrodniczych. Wyznaczono granice terenów o ograniczonym użytkowaniu (tereny zagrożenia powodziowego).

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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz.503), a w szczególności z:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
 - a) sporządzony plan miejscowy określa cechy elementów zagospodarowania przestrzennego oraz określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów mające wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury,
 - b) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy gminy takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,
 - b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
 - c) na obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody w związku z tym odstąpiono od ustalania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych,
 - d) na obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których ustalono przede wszystkim funkcję terenów rolnych i ustalono zagospodarowanie na warunkach przepisów odrębnych. Tam, gdzie obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują tereny o innej funkcji (tereny 3UP, 1ITK, 2KDZ) wyznaczono linie zabudowy poza nimi,
 - e) na obszarze planu nie występują tereny górnicze ani obszary osuwania się mas ziemnych w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
 - f) na obszarze planu występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i w związku z tym było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków, a także stanowiska archeologiczne. Dla tych obiektów i terenów plan ustala zasady ochrony;
- 5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób

- niepełnosprawnych, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi;
- 6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i z uwzględnieniem prawa własności – po wykonaniu analiz komunikacyjnych, w sporządzonym planie miejscowym wyznaczając tereny pod układ komunikacyjny położono nacisk na maksymalne wykorzystanie gruntów komunalnych;
 - 7) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 8) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa dróg oraz lokalizacja urządzeń transportu publicznego i infrastruktury technicznej;
 - 9) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
 - 10) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania 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 Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków do planu, które można było składać do dnia 1 czerwca 2020 r. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Wpłynęło 8 wniosków formalnych do planu, które zostały rozpatrzone na etapie projektu planu;
 - 11) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury. 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 Gminy;
 - 12) z uwzględnieniem potrzeb 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.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projektowanie terenów pod lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej uwzględniało wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach gminy w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych oraz poprzez zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Klembów na lata 2015-2019 przyjętej uchwałą Nr XI.137.2019 Rady Gminy Klembów z dnia 19 grudnia 2019 r. W analizie stwierdzono, iż obowiązujący plan będzie wymagał aktualizacji „w związku z przekazaniem gminie map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej”.

Wyniki analizy uwzględniają wnioski złożone przez właścicieli nieruchomości znajdujących się w obrębie Klembów o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Procedura planistyczna przebiega zgodnie z art. 17 (pkt 1-5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 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 (t.j. Dz.U. 2022 poz1029).

Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.