

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów** sporządzony został na podstawie uchwały Nr XII.152.2020 Rady Gminy Klembów z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) 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.) oraz terenu oczyszczalni ścieków, a także uporządkowanie obsługi komunikacyjnej terenu, przy zachowaniu wymogów aktualnego stanu prawnego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Projektowane przeznaczenie wymaga zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Klembów (zatwierdzonego uchwałą Nr XXV.300.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 kwietnia 2017 r. Zmiana Studium jest aktualnie w trakcie procedury, po uzgodnieniach ustawowych. 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 zmienionego uchwałą*).

Zgodnie ze Studium obszar przeznacza się pod tereny aktywności gospodarczej (AG) - usługi oraz działalność produkcyjną, przetwórczą, magazyny, bazy, składy itp., pod tereny wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (MM) oraz pod tereny wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) oraz teren oczyszczalni ścieków (IT). Istotnym uwarunkowaniem dla obszaru jest przebieg przez północną część obszaru rurociągów produktów naftowych oraz ich stref bezpieczeństwa. W Studium wskazano granice projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Rządzy”. Środkowa część obszaru planu (wzdłuż rzeki Rządzy Rasztowskiej) to obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

Obszar planu zajmuje obszar w granicach miejscowości Rasztów o powierzchni ok. 96,16 ha. Jest on położony w zachodniej części gminy Klembów. Obszar położony jest po obu stronach ul. Akacyjowej (drogi powiatowej) a jego zachodnią granicę stanowi ul. Świętojańska (także droga powiatowa). Przez obszar w kierunku wschód – zachód przepływa rzeka Rządza Rasztowska.

Obszar planu jest częściowo zainwestowany. W północno-zachodniej części obszaru, wzdłuż dróg powiatowych, położone są pojedyncze działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej. Znajduje się tu także ośrodek psychoterapii (szpital). Dalej na południe położone są obiekty usługowe (stajnia, centrum rozrywki) oraz teren magazynów. Południowa część obszaru częściowo wykorzystywana jest rolniczo, częściowo to łąki i pastwiska położone wzdłuż rzeki Rządzy Rasztowskiej.

Dla obszaru obowiązują ustalenia następujących planów miejscowych:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, części wsi Rasztów (RSP Rasztów), zatwierdzonego Uchwałą Nr V/22/2011 Rady Gminy Klembów z dnia 27 stycznia 2011 roku;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum gminy Klembów, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVI/104/2003 z dnia 9 grudnia 2003 roku;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego PERN "PRZYJAŻŃ" gmina Klembów, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIV/80/2003 z dnia 12 listopada 2003 roku.

W części objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, części wsi Rasztów (RSP Rasztów) wyznaczono tereny przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej u zabudowy usługowej MN/U, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich RM oraz tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej P/U.

Wyznaczono także rolnicze R, tereny lasów ZL, tereny wód powierzchniowych śródlądowych WS1, tereny wód powierzchniowych śródlądowych - komunalny rów lub kanał deszczowo-drenażowy WS2 oraz teren dróg publicznych (KDD — droga gminna klasy dojazdowej), KDW – teren dróg wewnętrznych, CPJ – teren ciągów pieszo-jezdných).

Wyznaczono zasięg obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi - wody powodziowej 1% oraz ustalono zakaz zabudowy w tym obszarze.

Wskazano granice strefy obserwacji archeologicznej.

W części objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego PERN "PRZYJAŹŃ" gmina KLEMBÓW – północna część obszaru - wyznaczono teren TR - strefy bezpieczeństwa rurociągu.

W części objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w sprawie zagospodarowanie centrum gminy Klembów – wyznaczono (zachodni kraniec obszaru opracowania) teren UZ-1 - zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego. Dla terenu wyznaczono jako przeznaczenie podstawowe zamknięty ośrodek opieki zdrowotnej. W północnym krańcu obszaru opracowania, wzdłuż terenu rurociągu produktów naftowych, wyznaczono teren MN - zabudowy mieszkaniowej. Ulica Akacyjowa i ul. C. K. Norwida w tym planie to droga lokalna w ciągu drogi powiatowej.

W projekcie planu wyznaczono tereny przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, teren usług zdrowia oraz tereny obiektów produkcji, składów i magazynów.

W stosunku do planu obowiązującego zwiększono udział terenów przeznaczonych pod obiekty produkcji, składów i magazynów kosztem terenów zabudowy mieszkaniowej, w części zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem.

Wyznaczono granice terenów o podwyższonych walorach przyrodniczych. Wyznaczono granice terenów o ograniczonym użytkowaniu (tereny wzdłuż rurociągów produktów naftowych i 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 funkcję terenów rolnych i ustalono zagospodarowanie na warunkach przepisów odrębnych,
 - 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 – grunty leśne, jednak ponieważ plan ustala dla nich funkcję terenów lasu nie 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 – ze względu na brak występowania obiektów i terenów, dla których plan ustalałby konieczność ochrony, sporządzony plan miejscowy nie określa ustaleń w tym zakresie;
 - 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 4 maja 2020 r. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Wpłynęło 7 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, produkcyjnej i usługowej 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.

W projekcie planu wyznaczono drogi dojazdowe z uwzględnieniem przebiegu dróg istniejących. Nie wyznaczono dróg dzielących tereny P/U ponieważ zdeterminowałyby to ich przyszłe podziały. Działki objęte terenami P/U są duże, przecięte rowami melioracyjnymi. Skomunikowanie terenów 3P/U i 6P/U zapewnione jest przez tereny przyległe należące do tego samego właściciela przez rowy, dla których w planie wprowadzono zapisy pozwalające na miejscowe przekrycie, m.in. dla realizacji przejazdów.

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 ustalone w planie przeznaczenie terenu na zachód od ul. Diamentowej w obrębie RSP Rasztów, należy zweryfikować w kontekście aktualności istniejącego i planowanego zagospodarowania tego obszaru.

Wyniki analizy uwzględniają wnioski złożone przez właścicieli nieruchomości znajdujących się w obrębie RSP Rasztów o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi na tereny przeznaczone pod działalność produkcyjno – magazynową. Położenie części obszaru w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego powoduje konieczność dostosowania sposobu zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości do jego zmienionych granic oraz do obowiązujących przepisów.

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 poz. 1029 z późn. zm.).

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.