

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla części miejscowości Krusze w gminie Klembów – obszar „A”** sporządzony został na podstawie uchwały Nr VII.63.2024 Rady Gminy Klembów z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Krusze w gminie Klembów – obszar „A”.

Analizowany teren zajmuje ok. 950,76 ha w północno-wschodniej części gminy Klembów, wzdłuż jej granicy z gminą Dąbrówka i Tłuszcz. Granica obszaru od północy i wschodu to równocześnie granica gminy Klembów, od południa granicę stanowią tereny rzeki Cienkiej. Przez obszar w kierunku wschód – zachód przebiega linia kolejowa. Tereny zabudowy zlokalizowane są wzdłuż głównych dróg. Znajduje się tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i punktowo usługowa. Pozostała część obszaru planu miejscowego to tereny rolne i leśne.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, (Uchwała Nr XXV.300.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 kwietnia 2017 r. ze zmianami). Zgodnie ze Studium dla przedmiotowych obszarów wskazano kierunek przeznaczenia pod: tereny MM (wielofunkcyjna zabudowa mieszkaniowo-usługowa wraz z zabudową zagrodową), MU (wielofunkcyjna zabudowa mieszkaniowo-usługowa), ML (tereny rekreacji indywidualnej), AG (tereny aktywności gospodarczej - produkcyjno-usługowo-składowe), IE (tereny infrastruktury technicznej), TG (tereny poprawy jakości życia mieszkańców). W Studium wskazano także tereny wód, lasów, rolnicze oraz tereny komunikacji kolejowe i drogowe.

Na podstawie powyższych ustaleń SUIKZP w projekcie planu miejscowego wyznaczono szczegółowe przeznaczenie pod tereny MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), MN-U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług), RZM (teren zabudowy zagrodowej), P-U (teren produkcji lub usług), U (teren usług), IE (teren elektroenergetyki), RN (teren rolnictwa z zakazem zabudowy), ZN (teren zieleni naturalnej), L (teren lasu), WS (teren wód powierzchniowych śródlądowych) oraz tereny komunikacji (droga główna KDG, droga zbiorcza KDZ, droga lokalna KDL, droga dojazdowa KDD, komunikacja drogowa wewnętrzna KR).

Obszar opracowania jest w części objęty ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. W pozostałej części obszaru inwestycje realizowane są na podstawie indywidualnych decyzji administracyjnych.

Celem sporządzonego planu jest umożliwienie rozwoju obszaru poprzez wyznaczenie nowych terenów oraz zasad realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, zabudowy zagrodowej i produkcji rolniczej oraz uporządkowanie zasad komunikacji, tak aby zapobiec rozpraszaniu się zabudowy poza tereny objęte infrastrukturą techniczną i drogową. Celem planu

jest także określenie zasad obsługi nowo wyznaczonych terenów zabudowy infrastrukturą techniczną i drogową, a także ochrona przed niekontrolowaną zabudową występujących w obszarze planu gruntów rolnych i leśnych.

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 (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.), 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 zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury,
 - b) sporządzony plan miejscowy zapewnia potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez wyznaczenie przeznaczenia terenów obejmującego zarówno tereny mieszkaniowe jak i tereny usług (miejsca pracy),
 - c) 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 terenu 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) w obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody, w związku z czym w projekcie planu nie wyznaczono związanych z nimi ograniczeń zabudowy,
 - d) na obszarze planu nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
 - e) na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z czym w projekcie planu nie wyznaczono związanych z nimi ograniczeń zabudowy,

- f) na obszarze planu występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – grunty leśne, w procedurze planu będzie konieczne uzyskanie zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne,
- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze zlokalizowane są obiekty ujęte w GEZ oraz zabytki archeologiczne – dla obiektów tych w projekcie planu ustalono zasady ochrony;
- 5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi;
- 6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni - przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;
- 7) z uwzględnieniem prawa własności – po wykonaniu analiz komunikacyjnych, w sporządzonym planie miejscowym wyznaczając tereny pod układ komunikacyjny położono nacisk na maksymalne wykorzystanie gruntów komunalnych;
- 8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa; obszaru planu zlokalizowany jest w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska, obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego;
- 9) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa terenów dróg oraz lokalizacja urządzeń transportu publicznego i infrastruktury technicznej;
- 10) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) z 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 14 marca 2025 r. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. W terminie wpłynęło 14 wniosków formalnych do planu od instytucji, oraz 30 wniosków od osób fizycznych. Wpłynęło także pisma uzgadniające

zakres Prognozy Oddziaływania na Środowisko od PPIS oraz RDOŚ), Wnioski zostały rozpatrzone na etapie projektu planu;

12) z 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;

13) 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.

Projektowanie nowych terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług i produkcji uwzględniało wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez: planowanie nowej zabudowy w pierwszej kolejności w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno–przestrzennej w granicach gminy w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych, a także lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz zapewnianie 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 plan ten „wymaga częściowej aktualizacji w zakresie, w którym jego ustalenia są sprzeczne ze studium”.

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 (Dz.U. 2024 poz. 1112 ze 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.

W przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istnieje określona ustawowo procedura pozwalająca na monitorowanie skutków realizacji uchwały. W celu oceny aktualności planów miejscowych, wójt gminy, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy co najmniej raz w czasie kadencji Rady.