

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XLVI.493.2023 Rady Gminy Klembów z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobczyn w gminie Klembów – obszar „A”. Obszar planu zlokalizowany w południowej części gminy w miejscowości Dobczyn. W obszarze objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dobczyn w gminie Klembów, przyjęty Uchwałą nr XXXII.407.2018 Rady Gminy Klembów z dnia 27 marca 2018 r. Opracowanie nowego planu miejscowego ma na celu przede wszystkim aktualizację układu drogowego wraz ze zmianą kategorii poszczególnych dróg. Projekt planu miejscowego uwzględnia również planowany przebieg inwestycji drogowej polegającej na budowie wiaduktu w ciągu drogi powiatowej nad linią kolejową – dotyczy to terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem KDZ. W planie miejscowym nie występują obiekty zabytkowe, obiekty dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021, poz. 2404). Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą 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. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Gminy Klembów Uchwały Nr XLVI.493.2023 z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobczyn w gminie Klembów – obszar „A”, kolejno:

- ogłoszono dnia 12 czerwca 2024 r. w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- wystąpiono o opinie o projekcie planu miejscowego do gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej,
- wystąpiono o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 10 grudnia 2025 r. do 5 stycznia 2026 r. oraz wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 17 grudnia 2025 r.,

- wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu – do dnia 20 stycznia 2026 r.,

.....

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, nieprzekraczalnej linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki elewacji i dachów obiektów;
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w tym parametry kształtowania zabudowy;
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej;
 - b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
 - c) pozostałe zapisy określone w § 9 planu miejscowego;
- 4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez określenie zasad ochrony środowiska, wskazanie korzystania z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rozwiązań ograniczających emisję zanieczyszczeń oraz wskazaniem połączenia obszaru planu miejscowego z układem transportowo-komunikacyjnym gminy oraz układem ponadlokalnym poprzez drogi publiczne, co zapewni odpowiednie warunki w sytuacjach kryzysowych;
- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez utrzymanie przeznaczenia terenów inwestycyjnych w nawiązaniu do obowiązującego w tym obszarze planu miejscowego;
- 6) **prawo własności** poprzez wyznaczenie poszczególnych funkcji terenów zgodnie z oczekiwaniami właścicieli gruntów, przy jednoczesnym uwzględnieniu optymalnych rozwiązań komunikacyjnych;
- 7) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi instytucjami;
- 8) **potrzeby interesu publicznego** wskazując w projekcie planu przeznaczenie terenów oraz uzupełniając zapisy uchwały umożliwiające realizację infrastruktury technicznej;
- 9) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
- 10) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez ogłoszenie w prasie i na stronie internetowej Urzędu Gminy Klembów oraz obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
 - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
 - b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

- c) wyłożeniu projektu do publicznego wglądu oraz wyznaczeniu terminu na składanie uwag;
- c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

11) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

12) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez wskazanie zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności lub z ujęcia indywidualnego.

Umożliwiając sytuowanie nowych terenów inwestycyjnych uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez wskazanie kontynuacji terenów inwestycyjnych, wyznaczonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów oraz obowiązującym na tym obszarze planie miejscowym.

Podczas procedowania projektu planu miejscowego Wójt Gminy Klembów wyważył interesy prywatne i interes publiczny.

Plan miejscowy zgodny jest z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Klembów w latach 2015-2019”, przyjętą Uchwałą nr XI.137.2019 Rady Gminy Klembów z dnia 19 grudnia 2019 r. Ze wskazanego dokumentu wynika potrzeba realizacji planów miejscowych w terenach, które m.in. w nowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczono pod nowe kierunki rozwoju. Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie technik w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, jak dotąd nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

Po uchwaleniu planu miejscowego a następnie jego zainwestowaniu zwiększą się wpływy do budżetu gminy Klembów, co w perspektywie wieloletniej zbilansuje ewentualnie poniesione koszty wynikające z potrzeby rozbudowy czy przebudowy sieci infrastruktury technicznej czy drogowej.