

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Kłobucku Nr z dnia r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowościach Libidza i Gruszewnia - na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowościach Libidza i Gruszewnia został sporządzony na podstawie uchwały Nr 240/XXVII/2016 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowościach Libidza i Gruszewnia. Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłobuck (Nr 393/XXXVIII/2018 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 20 lutego 2018 r.).

Celem uchwalenia planu miejscowego jest uporządkowanie istniejącego zagospodarowania tego obszaru, a także objęcie ustaleniami planistycznymi terenów, które nie są objęte żadnym obowiązującym miejscowym planem. Plan wprowadza nową zabudowę mieszkaniową i usługową, a także porządkuje układ komunikacyjny.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 listopada 2018 r. do 10 grudnia 2018 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły 2 uwagi, które zostały uwzględnione w części. Projekt planu został skorygowany i ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 lutego 2019 r. do 8 marca 2019 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęła 1 uwaga, nie została uwzględniona.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowościach Libidza i Gruszewnia realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:

• zgodnie z art. 1 ust. 2:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokości zabudowy i geometrii dachu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez określenie gabarytów zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wyznaczenie obszaru zagrożonego podtopieniem, wskazanie położenia na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 325 Zbiornik Częstochowa oraz w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody Wierzchowisko, poprzez nakaz ochrony powierzchniowych cieków naturalnych i rowów melioracyjnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: poprzez określenie zabytków archeologicznych wraz ze strefą obserwacji archeologicznej, określenie przedmiotu ich ochrony oraz nakazów i zakazów dla tych zabytków, nie określono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - nie występują one na obszarze opracowania;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan nie jest położony w strefie uzdrowiskowej, bezpieczeństwo ludzi i mienia realizowane będzie poprzez uwzględnianie ustawy Prawo Budowlane, potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione zostały poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: poprzez uwzględnienie położenia terenów, istniejących dróg i infrastruktury technicznej, wprowadzając odpowiednie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy umożliwiając zrównoważony rozwój obszaru;
- 7) prawo własności: poprzez uwzględnienie istniejącej zabudowy, istniejących podziałów ewidencyjnych oraz wniosków właścicieli nieruchomości;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze nie ma obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa; organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu oraz otrzymały projekt planu do uzgodnienia;
- 9) potrzeby interesu publicznego – zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłobuck „na obszarze gminy do obszarów przestrzeni publicznej zaliczono Rynek im. Jana Pawła II w Kłobucku” znajduje się on poza obszarem planu;
- 1) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; w planie nie wprowadzono zapisów uniemożliwiających rozwój sieci szerokopasmowych;
- 2) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu, w tym w postaci elektronicznej;
- 3) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: poprzez umożliwienie zapoznania się z dokumentacją sprawy (znajdującą się w Urzędzie Miejskim);
- 4) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – obszar ma zapewnioną wodę z istniejącej sieci wodociągowej;

- **zgodnie z art. 1 ust. 3:**

Po ogłoszeniu o przestąpieniu do sporządzania planu nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły 2 uwagi, które zostały uwzględnione w części. Projekt planu został skorygowany i ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęła 1 uwaga, nie została uwzględniona.

- **zgodnie z art. 1 ust. 4:**

Tereny mieszkaniowe w obrębie obszaru objętego planem zostały wyznaczone jako uzupełnienie i kontynuację istniejącego zagospodarowania.

Wyznaczone tereny mają dostęp do dróg publicznych, w kilku przypadkach poprzez drogi wewnętrzne. Transport publiczny na obszarze objętym planem odbywa się istniejącymi drogami i możliwe jest jego wykorzystanie jako podstawowego środka transportu.

Obszar jest dobrze skomunikowany i posiada możliwość pełnego uzbrojenia.

Projekt planu uwzględnia powyższe uwarunkowania, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią.

2. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wydatki i dochody gminy związane z procesem transformacji terenu po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są realizowane w dłuższym okresie czasu. Wynika to zarówno z możliwości finansowych gminy i przeprowadzania wymaganych procedur, jak również z czasu trwania samej transformacji terenu, uwarunkowanego przede wszystkim zachowaniami właścicieli nieruchomości położonych na obszarze planu. Ponadto niektóre dochody i wydatki są ograniczone w czasie i obwarowane ustaleniami ustawowymi np. opłatą planistyczną, pobieraną do 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Ewentualny koszt dla gminy w związku z uchwaleniem planu może być związany z budową dróg i infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowościach Libidza i Gruszewnia uważa się za uzasadnione.

BURMISTRZ KŁOBUCKA

Jerzy Zdrzewski

Uzasadnienie do projektu uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowościach Libidza i Gruszewnia.

Przedkładany do uchwalenia projekt planu stanowi teren o powierzchni ok. 108,4 ha, położony w miejscowościach Libidza i Gruszewnia, opracowany na podstawie uchwały nr Nr 240/XXVII/2016 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowościach Libidza i Gruszewnia.

W granicach opracowania projektu planu położone są nieruchomości dla których obowiązują plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone:

- uchwałą nr 37/ IV/98 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 27 maja 1998 r.,
- uchwałą nr 253/XX/2014 Rady Miejskiej w Kłobucku z 28 października 2004 r. (obręb Libidza).

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu planu miejscowego zawiadomiono pismem z dnia 26 maja 2017 r.;
- ogłoszenie o przystąpieniu do opracowania projektu planu opublikowano w prasie w dniu 26 maja 2017 r. oraz poprzez obwieszczenia umieszczone na stronach internetowych urzędu, tablicy ogłoszeń urzędu wskazując w nich formę, miejsce i termin do składania wniosków (do dnia 26 czerwca 2017 r.);
- projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał akceptację Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w dniu 11.01.2018 r.;
- uzyskano wymagane opinie i uzgodnienia dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- pierwsze wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miało miejsce w dniach od 9 listopada 2018 r. do 10 grudnia 2018 r., a dyskusja publiczna odbyła się w dniu 9 listopada 2018 r. Ogłoszenie o terminie wyłożenia projektu planu, dyskusji publicznej oraz terminie, formie i miejscu składania uwag do wyłożonego projektu planu ukazało się w prasie w dniu 2 listopada 2018 r., a ponadto stosowne obwieszczenie umieszczono na stronach internetowych urzędu, tablicy ogłoszeń w urzędzie.

W wyznaczonym terminie t.j. do dnia 2 stycznia 2019 r. do wyłożonych do publicznego wglądu dokumentów złożono dwie uwagi, rozpatrzone przez Burmistrza Kłobucka zarządzeniem z 15 stycznia 2019 r.:

1. uwagę wniesioną w dniu 26 listopada 2018 r. dotyczącą działki nr 1053/6, położonej w Libidzy o:
 - a) dopuszczenie na jej terenie zabudowy mieszkaniowej szeregowej – w tej części uwagę uwzględniono,
 - b) wydzielenie w granicach przedmiotowej działki wzdłuż drogi krajowej terenu pod usługi - w tej części uwagę uwzględniono,

- c) uzupełnienia definicji zabudowy usługowej poprzez dopisanie do wymienionych usług „stacji paliw” – w tej części uwagi nie uwzględniono, ze względu na przeznaczenie terenów sąsiednich pod zabudowę mieszkaniową oraz niezgodność z ustaleniami studium;

2. uwagę wniesioną w dniu 2 stycznia 2019 r. dotyczącą terenu działki nr 1032/10 położonej w Libidzy o:

- a) uzupełnienie zapisu dot. geometrii dachu dla terenu 7MN - w tej części uwagę uwzględniono,
- b) uzupełnienie zapisu o maksymalnej powierzchni zabudowy dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych – w tej części uwagi nie uwzględniono z uwagi fakt, iż plan miejscowy dla tego terenu ustala jako podstawową funkcję mieszkaniową, a usługi jako funkcję dopuszczalną, uzupełniającą, która nie może samodzielnie zaistnieć na działce budowlanej ponadto plan ustala wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej, a nie w odniesieniu do funkcji każdego budynku realizowanego na działce,
- b) uzupełnienia zapisu o minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych - w tej części uwagi nie uwzględniono ze względów analogicznych, jak powyżej,
- c) dokonanie zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy z 15 m na 10 m mierzonej od drogi krajowej – w tej części uwagi nie uwzględniono argumentując tę kwestię dokonaniem uzgodnienia z zarządcą drogi oraz art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych narzucających lokalizowanie obiektów budowlanych na terenach niezabudowanych w odległości 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej.
- d) umożliwienia zjazdu z drogi 1KDZ na teren 7MN - uwagę w tej części jest bezprzedmiotowa, gdyż ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń zjazdów z drogi 1KDZ.

Drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miało miejsce w dniach od 8 lutego 2019 r. do 8 marca 2019 r., a dyskusja publiczna odbyła się w dniu 1 marca 2019 r. Ogłoszenie o terminie wyłożenia projektu planu, dyskusji publicznej oraz terminie, formie i miejscu składania uwag do wyłożonego projektu planu ukazało się w prasie w dniu 1 lutego 2019 r., a ponadto stosowne obwieszczenie umieszczono na stronach internetowych urzędu, tablicy ogłoszeń w urzędzie.

W wyznaczonym terminie t.j. do dnia 25 marca 2019 r. do wyłożonych do publicznego wglądu dokumentów złożono 1 uwagę wniesioną w dniu 25 marca 2019 r., nie uwzględnioną przez Burmistrza Kłobucka, a dotyczącą przeznaczenia działki nr 1050/3 położonej w Libidzy pod zabudowę usługową ponieważ wg ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłobuck jej teren wskazany jest jako teren rolny.

Wykaz nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.

Uchwalenie planu, wg sporządzonej prognozy skutków finansowych, rodzić będzie po stronie gminy zobowiązanie wykupu gruntu o powierzchni ok. 7.518 m² pod urządzenie nowej drogi oraz poszerzenie istniejących dróg. Gminę obciążać będą również koszty budowy dróg, a także ich uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej.

KIERCOWNIK
Wydziału Gospodarki Przestrzennej,
i Gospodarki Nieruchomościami
mgr inż. Alina Jagielska