

## **UZASADNIENIE**

**do uchwały nr ..... Rady Gminy Klwów**

**z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Klwów**

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klwów" oraz Uchwały Nr XXV/185/2021 Rady Gminy Klwów z dnia 15 listopada 2021 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Klwów, sporządzono przedmiotowy projekt planu.

Proponowany obszar do objęcia miejscowym planem obejmuje teren w południowo-zachodniej części miejscowości Klwów o łącznej powierzchni ok. 43 ha.

Teren ten położony jest w obrębie terenów rolniczych oraz w bezpośrednim sąsiedzie zabudowy mieszkaniowej oraz produkcyjno-usługowej.

Zabudowę tworzą wolnostojące domy jednorodzinne oraz usługowe.

Opracowany plan jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowego obszaru.

Obszar objęty planem przewidziany jest do lokowania funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz produkcyjnej wzdłuż istniejącej drogi publicznej klasy głównej (drogi krajowej nr 48).

Głównym celem miejscowego planu poza wyżej wymienionymi, jest określenie zasad zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących kształtowania nowych budynków oraz ustaleń dotyczących zasad scalania i podziału nieruchomości. W planie ustalono niezbędne do prawidłowego kształtowania przestrzeni szczegółowe parametry budynków takie jak maksymalna wysokość zabudowy, liczba kondygnacji, geometria dachu oraz wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

Wyznaczono także minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych oraz powierzchnię zabudowy a także minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy.

W celu kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu wyznaczono kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokryć dachowych. Określono także sposób lokowania reklam oraz ogrodzeń.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2022 poz. 916 z późn. zm.)

Ustalenia planu są zgodne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 poz. 2625 z późn. zm.).

Na obszarze planu ujęto wody powierzchniowe w postaci rowów melioracyjnych.

Na terenie objętym planem nie występują tereny leśne.

Teren planu nie wykazuje wartości kulturowych w postaci obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Na terenie objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne AZP 71-62/30, AZP 71-63/5, AZP 71-63/6, AZP 71-63/7.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa

oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, przeprowadzone zostały uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności przez co uwzględnione zostały potrzeby w tym zakresie.

W trosce o dobro społeczne, w zakresie ochrony przed hałasem ustalono dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalono także zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii oraz inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez określenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenie objętym granicami projektu planu planuje się uzbrojenie techniczne takie jak sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne oraz wodociągowe. Dopuszcza się lokalizację szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, a po zrealizowaniu gminnej kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków ma następować przez sieć kolektorów do oczyszczalni.

Ustalenia planu dopuszczają także realizację ścieżek rowerowych.

Zgodnie z powyższym w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walorów architektonicznych, prawa własności, potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wniosków wynikające z analiz: społecznej, ekonomicznej i środowiskowej.

Wójt Gminy Klwów przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej nastąpiło poprzez:

- 1) zbieranie wniosków (w terminie określonym w ogłoszeniu prasowym i w BIP oraz obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń),
- 2) wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w siedzibie urzędu i w internecie w dniach od ..... r. do ..... r.,
- 3) zorganizowaniu dyskusji publicznej w dniu ..... r. oraz zbieranie uwag do dnia ..... r.

Ponadto od etapu opiniowania planu zapewniono możliwość udostępniania w trybie informacji publicznej aktualnego projektu planu, poprzez informacje ustne, w formie papierowej i elektronicznej.

Zgodnie z art. 46 pkt. 1 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. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.), projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Wójt Gminy uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządził prognozę oddziaływania na środowisko, uzyskał wymagane ustawą opinie, zapewnił możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu.

Plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klwów”.

Projekt miejscowego planu został sporządzony w zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, zatwierdzonymi Uchwałą nr XVII/108/2016 Rady Gminy Klwów z dnia 9 czerwca 2016 r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klwów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”.

Zasadniczym celem opracowania była zmiana zagospodarowania przestrzennego, w związku z uwzględnieniem wniosków właścicieli nieruchomości. Realizacja postanowień miejscowego planu ma uporządkować strukturę przestrzenną, układ komunikacyjny oraz wprowadzić nowe funkcje zagospodarowania terenu w obszarze projektowanym oraz na terenie gminy. Zamierzenia inwestycyjne na obszarze projektowanym będą realizowane ze środków własnych gminy, środków zewnętrznych (w tym pozyskanych z funduszy europejskich) oraz ze środków prywatnych inwestorów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Uchwalenie planu nie pociąga za sobą kosztów wykupu gruntów. Po stronie wpływów odnotować z kolei należy wzrost wymiaru podatku od nieruchomości w postaci podatku od budynków i gruntów, który docelowo w miarę rozwoju obszaru objętego planem osiągnie ostateczną wartość i będzie stałym i systematycznym wpływem budżetowym.

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.