

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr/...../.....
Rady Gminy Kłomnice
z dnia 2026 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obręb geodezyjny Konary - etap I

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obręb geodezyjny Konary przystąpiono podejmując Uchwałę Nr 463/LIX/2023 Rady Gminy Kłomnice z dnia 19 września 2023 r.

Niniejszy plan miejscowy został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą.

Rozdział 1

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4

1. W planie uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust 2 ustawy w następujący sposób:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez:
 - a) uwzględnienie uwarunkowań lokalnych oraz polityki przestrzennej gminy w określeniu zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
 - b) koncentrację terenów nowej zabudowy w ograniczonym zakresie, na terenach bezpośrednio przylegających do istniejących dróg;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenia opisane w ppkt 1, a także poprzez określenie terenów z zakazem zabudowy;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez:
 - a) określenie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad gospodarki odpadami oraz zasad zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą,
 - b) uwzględnienie położenia obszaru objętego planem w zasięgu:
 - uwzględnia się położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 – Niecka Miechowska (część NW);
 - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia $Q=1\%$ i $Q=10\%$,
 - c) określenie terenów z zakazem zabudowy, na obszarach zadrzewień śródpolnych,
 - d) rozmieszczenie zabudowy w ograniczonym zakresie, na użytkach rolnych o niskiej klasie bonitacyjnej i niskiej przydatności rolniczej;
 - e) Wykluczenie możliwości realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez określenie zasad ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające przedmiotowej ochronie;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez określenie terenów rozwoju nowej zabudowy usług sportu i rekreacji;
- 7) prawo własności – poprzez ustalenia planu, które zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wraz z innymi przepisami kształtują to prawo, dając w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenów w sposób możliwie zgodny z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa);
- 9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem nie występują obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, zapewnienie społeczeństwu wglądu do projektu planu, organizację konsultacji społecznych nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) uzyskanie od właściwych organów uzgodnienia możliwości odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu.
 - b) publikację ogłoszenia w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza” Nr 51 z dnia 3 marca 2026 r.), jak również w sposób zwyczajowo przyjęty (obwieszczenie na tablicach ogłoszeń urzędu), oraz publikację ogłoszenia na stronie internetowej Urzędu Gminy Kłomnice – o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu,
 - c) umożliwienie zainteresowanym złożenia wniosków do projektu planu w terminie do dnia 27 marca 2026 r.,
 - d) przekazanie projektu planu instytucjom i organom właściwym do uzgadniania i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - e) publikację ogłoszenia w prasie miejscowej („...” Nr ...) z dnia ...2026 r., jak również w sposób zwyczajowo przyjęty (obwieszczenie na tablicach ogłoszeń urzędu), oraz publikację ogłoszenia na stronie internetowej Urzędu Gminy Kłomnice – o rozpoczęciu konsultacji społecznych, jak również przeprowadzenie tych konsultacji w dniach od 26.08.2026 r. do 25.09.2026 r.,
 - f) udostępnienie projektu planu do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Kłomnice oraz na stronie internetowej,
 - g) zorganizowanie dyżuru projektanta i spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego, w dniu 03.09.2026 r.,
 - h) wyznaczenie w ogłoszeniach terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu (tj. do dnia 25.09.2026 r.);
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na obszarze objętym planem nie występują obiekty stwarzające zagrożenie poważnej awarii przemysłowej, jak również tereny o przeznaczeniu pod takie obiekty;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej na obszarze objętym planem nie wyznaczono terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, natomiast rozwiązania przyjęte w planie (tj. znaczące ograniczenia zabudowy i zagospodarowania) uwzględniają potrzeby związane z rolniczym wykorzystaniem gruntów sąsiednich.

2. W planie uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust 3 ustawy w następujący sposób:

dokonano wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Wójt gminy, działając zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzył wnioski właścicieli nieruchomości dotyczące pożądanego przez nich sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów.

Na podstawie wniosków do planu oraz zgodnie z dokonanymi uzgodnieniami projektu planu z właściwymi organami stwierdzono, że na obszarze objętym zmianą planu nie przewiduje się realizacji zadań rządowych i samorządowych, jak również nie ma potrzeby rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Jednakże występują uwarunkowania o znaczeniu ponadlokalnym określone w Planie zagospodarowania województwa, tj.:

- 1) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 408 – Niecka Miechowska (część NW);
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia $Q=1\%$ i $Q=10\%$,

Powyższe uwarunkowania zostały zweryfikowane i odpowiednio uwzględnione w projekcie planu.

- 1) Wydzielając nowe tereny przeznaczone pod zabudowę uwzględniono:
 - a) wymagania ładu przestrzennego poprzez określenie wskaźników i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
 - b) efektywne gospodarowanie przestrzenią poprzez dążenie do zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej;
 - c) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie dostępności komunikacyjnej.

Projekt planu skierowano do konsultacji społecznych w terminie od 26.08.2026 r. do 25.09.2026 r.

~~W ramach konsultacji, o których mowa powyżej, wniesiono ... uwag, które Wójt Gminy Kłomnice rozpatrzył zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy rozpatrywaniu wniesionych uwag organ brał pod uwagę interes publiczny i interes prywatny oraz obowiązujące przepisy prawa, a także:~~

- ~~dotychczasowy sposób zagospodarowania;~~
- ~~prawo własności;~~
- ~~walory ekonomiczne przestrzeni oraz zasadę efektywnego gospodarowania przestrzenią;~~
- ~~wymagania ochrony środowiska;~~
- ~~ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.~~

~~W rezultacie uwzględniono ... uwag.... Nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia ponownych konsultacji społecznych projektu planu, z uwagi na mało znaczące zmiany, brak przesłanek do wystąpienia oddziaływania na tereny sąsiednie i naruszenia interesu osób trzecich.~~

- 2) Na potrzeby projektu planu wykonano następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
 - a) wizję lokalną,

- b) analizę obowiązującego Studium i miejscowego planu,
 - c) analizę uwarunkowań, o których mowa w art. 49 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).
3. W planie miejscowym uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust 4 ustawy. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło w sposób opisany w ust 1 niniejszego uzasadnienia.

Rozdział 2

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

~~Ostatnio wykonana analiza została przyjęta Uchwałą Nr ... z dnia ... r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłomnice i aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących.~~

Rozdział 3

Wpływ na finanse publiczne, w tym, budżet gminy.

Realizacja planu zapewni gminie potencjalny dochód w postaci podatku od nieruchomości, udziału w podatku od osób fizycznych oraz renty planistycznej. Najważniejsze wnioski, wynikające z analizy finansowych skutków uchwalenia projektu planu, można ująć w następujących punktach:

- 1) Realizacja planu prawdopodobnie będzie miała umiarkowany wpływ na zwiększenie dochodów gminy.
- 2) W pierwszych kilku latach od wejścia planu w życie, nie przewiduje się znaczących wydatków budżetowych, które byłyby skutkami finansowymi uchwalenia analizowanego projektu planu. Nieruchomości objęte planem gmina może przejąć nieodpłatnie, na cele związane z realizacją zadań własnych.
- 3) Koszty inwestycji związanych z realizacją zadań, o których mowa powyżej mogą być pokryte w większości z rządowych lub wspólnotowych programów dofinansowania.