

UZASADNIENIE

rozwiązań przyjętych w projekcie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Mstów, przy ulicy Sportowej

1. Podstawy prawne:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2017 poz. 1073, 1566) Wójt sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Prace nad projektem zainicjowane zostały Uchwałą Nr XXXIV/274/2017 z dnia 6 czerwca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w miejscowości Mstów, przy ulicy Sportowej. Uchwała dotyczy niewielkiego obszaru (o powierzchni ok. 0,27 ha); ma na celu korektę obowiązujących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów w granicach sołectwa Mstów, przyjętego Uchwałą Nr XXI/153/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 24 czerwca 2016 r. (z uwzględnieniem Rozstrzygnięcia nadzorczego NR IFIII.4131.1.94.2016 Wojewody Śląskiego z dnia 29 lipca 2016 r.). Obecnym przeznaczeniem obszaru opracowania są tereny rolnicze z zakazem zabudowy (na rysunku planu ozn. symbolem **3 RZ**) z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy oraz przebudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej; równocześnie - z wykluczeniem możliwości realizacji zabudowy nowej.

W wyniku analiz poprzedzających przystąpienie do sporządzenia projektu, ustalono niezbędny zakres prac planistycznych, który w ujęciu ogólnym kwalifikuje zakładane zmiany do sporządzenia odrębnego projektu planu miejscowego. Po jego uchwaleniu, w części odnoszącej się do terenu objętego projektem planu, straci moc Uchwała Nr XXI/153/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 24 czerwca 2016 r. (z uwzględnieniem Rozstrzygnięcia nadzorczego NR IFIII.4131.1.94.2016 Wojewody Śląskiego z dnia 29 lipca 2016 r.). Stan taki jest zgodny z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mieści się w ramach, jakie wyznacza obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów przyjęte Uchwałą Nr XXIII/175/2012 Rady Gminy Mstów z dnia 29 czerwca 2012 r. Zgodnie z ww. dokumentem planistycznym, kierunkiem przeznaczenia obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym jest **obszar zabudowy zagrodowej i obsługi rolnictwa (RMU)**, tj. grunty rolne przeznaczone pod zabudowę zagrodową; obszar zabudowy zagrodowej i obsługi rolnictwa; tereny istniejącej i planowanej zabudowy zagrodowej i obsługi rolnictwa.

Z powyższego wynika, że ustalenia studium zostały zrealizowane w bardzo ograniczonym zakresie w planie miejscowym, sporządzonym w oparciu o ww. studium.

2. Zakres danych zawartych w uzasadnieniu:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 9 tekstu projektu planu,

b) wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 10, § 11 i § 13 tekstu projektu;

teren będący przedmiotem opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Częstochowa E (GZWP nr 326), chroniącego najcenniejsze zasoby wód podziemnych w skali kraju - poziom górnojurajski o charakterze szczelinowo - krasowo - porowym. Zbiornik zasilany jest przez infiltrację z wodonośnych utworów czwartorzędowych lub bezpośrednio przez infiltrację wód na wychodniach wapieni oraz drenaż rzeki Warty; w obszarze Jednolitej Części Wód Podziemnych o kodzie PLGW 650095; w zasięgu Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) o nazwie „Warta od zbiornika Poraj do Ciekłu spod Rudnik (PLRW60001618133), która ma charakter

silnie zmienionej części wód, a osiągnięcie przez nią celów środowiskowych jest zagrożone; w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, obejmującego najpiękniejsze rejony Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej, a równocześnie poza granicami obszarów Natura 2000.

W projekcie uwzględniono obowiązujące akty normatywne, tj.:

- Uchwała Nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2014 r. poz. 1763);
- Rozporządzenie Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2006r. w sprawie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2006 r. Nr 51 poz. 1423 ze zmianą Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2007 r. Nr 58 poz. 1253);
- Rozporządzenie z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014r., poz. 1974) oraz Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 17 lipca 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2017 r. poz. 4337).

Ograniczenia wynikające z powyższych uwarunkowań oraz aktów normatywnych nie stanowią przeszkody dla planowanej zmiany obowiązujących ustaleń planu miejscowego.

Potencjał rozwojowy terenu opracowania, którego ramy określa obowiązujący dokument polityki przestrzennej gminy, został w sposób istotny ograniczony poprzez inny akt prawny - plan ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, który wszedł w życie dwa lata później niż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów. Zgodnie z uchwałą Nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2014 r. poz. 1763), obszar objęty planem przyporządkowano do podstrefy IA – obszary o wysokich walorach przyrodniczych.

W ramach uwzględnienia uchwały Nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” rozwiązania projektowe w niewielkiej części zaledwie wykorzystywać będą ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów, odnoszące się do terenu objętego projektem.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozwiązania przyjęte w projekcie będą zgodne z § 7 ust. 3 pkt 3 Uchwały Nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, i równocześnie – zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów.

Projekt dokumentu nie będzie wywierał bezpośredniego wpływu i nie stoi w sprzeczności z ochroną terenów objętych formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (jt. Dz. U. z 2018 r. poz. 142, 10), oraz obszarów podlegających ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym.

Przewidywane rozwiązania projektowe nie będą wymagać uzyskania zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia na cele inne niż rolne i leśne.

Projekt sporządzony w ramach procedury planistycznej zainicjowanej uchwałą Rady Gminy Mstów Nr XXXII/247/2013 z dnia 1 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mstów, zawierał rozwiązanie projektowe idące dalej niż przewidywane i procedowane obecnie (przeznaczeniem całego pasma zabudowy wzdłuż ulicy Sportowej było RU, tj. tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich). Stan ten był również przedmiotem badania w ramach strategicznej oceny oddziaływania rozwiązań przyjętych w ww. projekcie na środowisko, w kontekście i powiązaniu z zagadnieniami środowiskowymi dotyczącymi całej miejscowości. Propozycję utrzymania bądź wprowadzenia zabudowy na tereny w przeważającej części przekształcone (zagospodarowane) uznano za mało znaczące dla środowiska skutki realizacji ustaleń projektu.

- c) wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 7, § 10, § 11 i § 13 tekstu projektu,

- d) wymogi uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 8, § 9 i § 15 tekstu projektu,
- e) wymogi uwzględnienia prawa własności zrealizowano w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych, z zastrzeżeniem art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- f) wymogi wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych,
- g) wymogi w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zrealizowano w projekcie poprzez wprowadzenie regulacji § 8 i § 13 tekstu projektu;
- h) regulacje § 10 i § 13 tekstu projektu stanowią realizację wymogów zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- i) zakres proponowanych zmian nie dotyczy wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- j) wymogi zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zrealizowano poprzez:
 - ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego,
 - umożliwienie składania wniosków i uwag,
 - ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
 - zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami,
 - udostępnianie wersji elektronicznej projektu planu miejscowego z uzasadnieniem, prognozy oddziaływania na środowisko, opinii uzyskanych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Mstów,
 - umożliwienie składania uwag,
- k) wymogi zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez:
 - ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego, z określeniem formy, miejsca i terminu składania wniosków,
 - zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
 - uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie sporządzanej w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
 - uzyskanie wymaganych ustawą opinii i uzgodnień sporządzonego projektu planu miejscowego,
 - ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz danych dotyczących możliwości wnoszenia uwag do projektu,
 - wyłożenie projektu do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,
 - zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,
 - umożliwienie zainteresowanym możliwości wniesienia uwag dotyczących projektu planu miejscowego oraz w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów przyjęte zostało Uchwałą Nr XXIII/175/2012 Rady Gminy Mstów z dnia 29 czerwca 2012 r. Od tego czasu nie wprowadzano żadnych zmian do ww. dokumentu planistycznego.

Sporządzenie projektu studium poprzedziło przeprowadzenie analizy obowiązujących na terenie gminy dokumentów planistycznych (oprac. aut.: E.Machlarz, A.Węglarczyk; Chorzów, kwiecień 2009

r.) oraz wniosków o ich zmianę. Na jej podstawie stwierdzono konieczność zmiany studium uikzp i miejscowego planu w całości.

Następnie, w grudniu 2012 r. przeprowadzono kolejną analizę w oparciu o art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która poprzedziła przystąpienie do sporządzenia planów miejscowych dla poszczególnych miejscowości gminy.

Aktualnie, cały obszar gminy w jej granicach administracyjnych, zajmujący powierzchnię ok. 120 km², objęty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przyjętymi Uchwałami:

1. Nr XXXIII/259/2017 Rady Gminy Mstów z dnia 16 maja 2017 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Mokresz,
2. Nr XXXIII/260/2017 Rady Gminy Mstów z dnia 16 maja 2017 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Wancerzów,
3. Nr XXXIII/258/2017 Rady Gminy Mstów z dnia 16 maja 2017 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów częściowo w granicach sołectwa Jaskrów,
4. XXXI/244/2017 Rady Gminy Mstów z dnia 31 marca 2017 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Małusy Wielkie,
5. Nr XXVIII/216/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 23 grudnia 2016 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Zawada,
6. Nr XXVIII/215/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 23 grudnia 2016 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Siedlec,
7. Nr XXVII/204/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 28 listopada 2016 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Kuchary,
8. Nr XXVII/203/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 28 listopada 2016 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Jażwiny,
9. Nr XXVII/201/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 28 listopada 2016 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Kłobukowice,
10. Nr XXVII/200/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 28 listopada 2016 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Cegielnia
11. Nr XXI/153/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 24 czerwca 2016 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Mstów,
12. NR XVII/138/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 25 kwietnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Krasice,
13. NR XVII/139/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 25 kwietnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Srocko,
14. NR XV/130/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Kobyłczyce,
15. NR XV/131/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Kuśmierki,
16. Nr XIII/115/2015 Rady Gminy Mstów z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Małusy Małe,
17. Nr XIII/114/2015 Rady Gminy Mstów z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Latosówka,
18. Nr XIII/111/2015 Rady Gminy Mstów z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Brzyszków.

Obecnie Gmina Mstów nie posiada Wieloletniego Programu Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego. Wójt Gminy Mstów na bieżąco monitoruje stan aktualności obowiązujących na terenie gminy dokumentów planistycznych oraz dokonuje rejestracji wniosków dotyczących zmiany obowiązujących dokumentów planistycznych, i kieruje je do dalszych analiz. Przystąpienie do sporządzenia projektu planu miejscowego następuje w przypadku stwierdzonej i uzasadnionej potrzeby, uwzględniającej w uporządkowanych relacjach interes publiczny i interesy prywatne.

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

W sporządzonej, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego zauważono, iż realizacja ustaleń projektu planu nie obejmuje inwestycji z zakresu infrastruktury

technicznej, należących do zadań własnych gminy; nie wymaga również pozyskania terenu na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego. W dalszej perspektywie czasowej może wiązać się z przychodami do budżetu gminy (m.in. z tytułu podatków od nieruchomości).

3. Podsumowanie:

Organ zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustalone przeznaczenie terenu i określony sposób zagospodarowania i korzystania z terenu jest wynikiem badań możliwości ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w zakresie odpowiednim do uwarunkowań lokalnych.

Potrzebę wprowadzenia zmiany do obowiązujących ustaleń planu miejscowego zidentyfikowano względem działki nr ewid. 1005/5. Jednak z uwagi na nieregularne cechy geometryczne działki, obszarem opracowania objęto łącznie - dz. nr ewid. 1005/5 i 1005/1.

Działka nr ewid. 1005/5 jest obecnie zabudowana budynkiem gospodarczym (zgodnie z danymi ewid. gruntów i budynków: bud. produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa o powierzchni 34 m kw.; obiekt murowany). Rodzaj użytków gruntowych: B oraz RV. Łączna powierzchnia ok. 2 000 m kw.

Na płaszczyźnie planistycznej, jest to jedyna działka w paśmie zabudowy wzdłuż drogi, gdzie nie można wykorzystać zapisów uchwały nr XXI/153/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Mstów (z uwzględnieniem Rozstrzygnięcia nadzorczego NR IFIII.4131.1.94.2016 Wojewody Śląskiego z dnia 29 lipca 2016 r.) w celu użytkowania działki dla funkcji mieszkalnej w ramach zabudowy zagrodowej. Na pozostałych działkach istnieją bowiem, oprócz gospodarczych - także budynki mieszkalne; te mogą zostać rozbudowane.

Pasmo zwartej zabudowy wzdłuż drogi publicznej, którego integralną częścią jest dz. nr ewid. 1005/5, składa się z 6 zabudowanych działek; na każdej z nich - poza wnioskowaną - istnieje budynek mieszkalny i obiekty gospodarcze. Pasmo zabudowy przylega do drogi publicznej (gminnej) kategorii lokalnej - ulicy Sportowej. Obszar jest uzbrojony w zakresie odpowiednim do potrzeb generowanych przez obecny sposób jego wykorzystywania.

To niewielkie pasmo zwartej zabudowy zostało przewidziane w studium jako RMU. Jest to obszar istniejącej zabudowy zagrodowej i obsługi rolnictwa.

Rozwiązania projektowe w zamiarze mają uwzględnić w uporządkowanych relacjach obowiązujące ustalenia uchwały nr XXI/153/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Mstów (z uwzględnieniem Rozstrzygnięcia nadzorczego NR IFIII.4131.1.94.2016 Wojewody Śląskiego z dnia 29 lipca 2016 r.) oraz możliwość powstania nowego budynku w ramach zabudowy zagrodowej, zgodnie z obowiązującym studium. Jest to przypadek jednostkowego dogęszczenia zabudowy istniejącej.

Zmiana ma na celu wyrównanie stanu nierównego traktowania podmiotów znajdujących się w zbliżonej sytuacji prawnej i faktycznej.

Analiza regulacji sporządzonego projektu planu miejscowego w odniesieniu do dotychczasowego stanu planistycznego pozwala stwierdzić, że projekt wprowadza możliwość sytuowania nowej zabudowy, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Uzupełnienie ukształtowanej struktury przestrzennej, zgodnie ze sporządzonym projektem, nie zwiększa w sposób istotny transportochłonności układu przestrzennego.

Lokalizowanie nowej zabudowy przewidziano w rejonie o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005r. Nr 17, poz. 141), jako uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Rozwiązania przestrzenne przewidziane w procedowanym projekcie uwzględniają potrzeby pieszych i rowerzystów stosownie do uwarunkowań lokalnych.

Projekt zakłada wprowadzenie lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej, jednak skala zmiany w tym zakresie w zestawieniu z obowiązującym stanem planistycznym, jest ograniczona do obszaru o łącznej powierzchni potencjalnych przekształceń wynoszącej ok. 0,2000 ha.

Powierzchnia całego obszaru objętego planem miejscowym dla sołectwa Mstów wynosi 734 ha. Z tego 21,3 % (tj. 156 ha) zajmują tereny przeznaczone pod zabudowę różnego rodzaju. Przeważającą większość, bo 18,3 % powierzchni miejscowości - czyli 134,4 ha, stanowią tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę mieszaną (w tym - mieszkaniową jednorodzinną). Zabudowa usługowa zajmuje ok. 12,11 ha, tj. 1,6 %; produkcyjna - 9,55 ha, tj. 1,3 %.

Obszar opracowania ma w zamiarze powiększyć te pierwsze o nie więcej niż 0,2700 ha, tj. 0,04 % powierzchni miejscowości.

Powierzchnia terenu oznaczonego symb. 3RZ (w granicach którego znajduje się obecnie cały obszar opracowania) w obowiązującym planie miejscowym wynosi ok. 58,66 ha, tj. 8% powierzchni miejscowości Mstów. Teren objęty opracowaniem stanowi ok. 0,46% powierzchni terenu ozn. 3RZ.

Procedowana zmiana nie wpłynie na pozostające w mocy ustalenia obowiązującego planu miejscowego względem pozostałego obszaru miejscowości.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała Rada Gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.