

UZASADNIENIE

rozwiązań przyjętych w projekcie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Kłobukowice w gminie Mstów

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 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086), 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 XIII/103/2019 Rady Gminy Mstów z dnia 25 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w gminie Mstów. Obszar wskazany w ww. uchwale, o powierzchni ok. 1,2000 ha, zlokalizowany jest w rejonie skrzyżowania ulic - Gminnej i Głównej w miejscowości Kłobukowice, w gminie Mstów.

Celem opracowania jest korekta obowiązujących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Kłobukowice, przyjętego UCHWAŁĄ NR XXVII/201/2016 RADY GMINY MSTÓW z dnia 28 listopada 2016 r. (z uwzględnieniem Rozstrzygnięcia nadzorczego NR_IFIII.4131.1.3.2017 Wojewody Śląskiego z dnia 9 stycznia 2017 r.). Podjęcie prac planistycznych jest konsekwencją uwzględnienia wniosku jednego z podmiotów, którym przysługują prawa do nieruchomości zlokalizowanych w granicach obszaru objętego opracowaniem, dotyczącego zmiany planu miejscowego. Wnioskodawca zainteresowany jest prowadzeniem działalności gospodarczej, której zakres wykracza poza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Kłobukowice. Rada Gminy uznała, że stworzenie warunków prawnych dla rozwoju działalności gospodarczych na terenie gminy daje szansę na zwiększenie jej atrakcyjności, stworzenie nowych miejsc pracy oraz dodatkowe wpływy do budżetu gminy.

Obecnie, przeznaczeniem obszaru opracowania wynikającym z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Kłobukowice, przyjętego UCHWAŁĄ NR XXVII/201/2016 RADY GMINY MSTÓW z dnia 28 listopada 2016 r. (z uwzględnieniem Rozstrzygnięcia nadzorczego NR_IFIII.4131.1.3.2017 Wojewody Śląskiego z dnia 9 stycznia 2017 r.) są:

- teren zabudowy usługowej ozn. symb. 1 U,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ozn. symb. 5 MN.

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 obszaru objętego projektem planu straci moc UCHWAŁA NR XXVII/201/2016 RADY GMINY MSTÓW z dnia 28 listopada 2016 r. (z uwzględnieniem Rozstrzygnięcia nadzorczego NR_IFIII.4131.1.3.2017 Wojewody Śląskiego z dnia 9 stycznia 2017 r.).

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 projektem planu miejscowego są:

- M1 - obszary wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej (wyznaczone pod zabudowę w obowiązującym planie miejscowym uchwalonym uchwałą nr XXXVI/250/2005 Rady Gminy Mstów z dnia 25 listopada 2005 r. lub posiadające prawo zabudowy – teren sklasyfikowany jako teren budowlany z istniejącą zabudową) – obejmujące tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, usługowej wraz z obiektami i terenami publicznymi; dopuszcza się lokalizację terenów produkcyjnych, które nie wymagają utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania oraz usytuowane będą przy drodze ponadgminnej, przy czym w obrębie tych terenów, zależnie od charakteru produkcji, należy przewidywać strefę buforową zagospodarowaną w sposób neutralny,
- M2 – obszary rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej – obejmujące tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, usługowej wraz z obiektami i terenami publicznymi, których rozwój nie jest uwarunkowany realizacją inwestycji gminnych; dopuszcza się lokalizację terenów produkcyjnych, które nie wymagają utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania oraz usytuowane będą przy drodze ponadgminnej, przy czym w obrębie tych terenów, zależnie od charakteru produkcji, należy przewidywać strefę buforową zagospodarowaną w sposób neutralny.

Obszar opracowania znajduje się na styku, wyznaczonych w studium, obszarów M1 i M2. Rozwiązania projektowe zawierają w sobie elementy ustaleń studium dla ww. obszarów. Projekt, uwzględniając obowiązujące ustalenia planu miejscowego, wykorzystuje możliwości prawne stworzone przez studium uikzp. Wzięto pod uwagę, iż studium ustala elastyczne ramy dla rozwiązań planu miejscowego, zawiera rozwiązania schematyczne, ogólne, systemowe, służące ukierunkowaniu działań organów wykonawczych gminy; nie zawiera rozwiązań szczegółowych, bo to właściwość planu miejscowego. Plan miejscowy nie może naruszać zapisów studium. Rolą planu miejscowego jest uszczegółowienie polityki przestrzennej, a nie – przeniesienie zapisów studium wprost do planu miejscowego.

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 - § 10 tekstu projektu planu,

b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 11- § 13 i § 15 tekstu projektu;

teren będący przedmiotem opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa (E) i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 Niecka Miechowska (NW) oraz w granicach regionu wodnego Warty; w projekcie uwzględniono 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 dotychczas ustaleń planu miejscowego.

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 55), jak również inne obszary cenne przyrodniczo.

Przewidywane rozwiązania projektowe nie wymagają uzyskania zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia chronionych gruntów rolnych bądź leśnych na cele inne niż rolne i leśne;

c) nie występują uwarunkowania, wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

d) wymogi wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473), zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 11 tekstu projektu,

e) wymogi uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 8 - § 10 oraz § 17 tekstu projektu,

f) wymogi uwzględnienia prawa własności oraz potrzeb interesu publicznego zrealizowano w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych, z zastrzeżeniem art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

g) wymogi wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych,

h) wymogi w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, oraz potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, zrealizowano w projekcie poprzez wprowadzenie regulacji § 9, § 10, § 12 i § 15 tekstu projektu,

i) 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 oraz o strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Mstów,
- umożliwienie składania wniosków i uwag,
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Mstów,
- 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, a także wniosków w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

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 oraz o strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, z określeniem formy, miejsca i terminu składania wniosków i uwag,
- zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu 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 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- 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,
- rozpatrzenie zgłoszonych uwag;

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.

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:

Rozwiązania przyjęte w projekcie odpowiadają celom określonym w uzasadnieniu uchwały Nr XIII/103/2019 Rady Gminy Mstów z dnia 25 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w gminie Mstów i są zgodne zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów, stosownie

do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaproponowane rozwiązania z zakresu przeznaczenia terenu i potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, znajdują uzasadnienie w wynikach szeregu analiz i badań (m.in. środowiskowych, ekonomicznych i prawnych), stosownie do uwarunkowań lokalnych umożliwiających ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, z uwzględnieniem zgłoszonych wniosków i uwag, szczególnie - zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu.

Lokalizowanie nowej zabudowy przewidziano na obszarach wskazanych do tego celu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy w rejonie wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, charakteryzujących się dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej. Obszar opracowania zlokalizowany jest w rejonie skrzyżowania dwóch szlaków komunikacyjnych – ulica Gminna - istniejąca droga publiczna klasy technicznej - zbiorcza, kategorii - powiatowa (1028S) oraz ulica Główna - istniejąca droga publiczna klasy technicznej - lokalna, kategorii - gminna. Rejon dróg w obszarze opracowania jest uzbrojony. W części południowej obszar opracowania jest zabudowany i zagospodarowany; graniczy i sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej w ramach zabudowy o charakterze zagrodowej, skupionymi wzdłuż dróg publicznych. Zabudowa i elementy zagospodarowania w omawianym rejonie przeważnie tworzą pasma zainwestowania o zróżnicowanej głębokości względem drogi publicznej. Budynki przeważnie są jedno- i dwukondygnacyjne, przekryte dachami o zróżnicowanej geometrii, o kierunkach kalenic głównych – równoległym bądź prostopadłym względem frontowej granicy działki. W sąsiedztwie obszaru opracowania - po przeciwnej stronie ulicy Główniej - zlokalizowany jest zespół dworski, składający się z dworu, spichlerza i parku, objętych ochroną w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz w planie miejscowym.

Zmiana obowiązujących ustaleń planu miejscowego ma na celu umożliwienie rozwoju działalności gospodarczych na zwartym obszarze o cechach geometrycznych atrakcyjnych dla funkcji usługowych i produkcyjnych; w obszarze dobrze skomunikowanym i uzbrojonym. Zaproponowane rozwiązania projektowe są stosowne do potrzeb przyszłego sposobu użytkowania, którego ramy określa obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów. Obszar opracowania jest przedmiotem wniosku podmiotu, któremu przysługują prawa do części nieruchomości znajdujących się w granicach opracowania, dotyczącego zmiany obowiązującego dokumentu planistycznego. Wnioskowana zabudowa i zagospodarowanie terenu służące funkcjom – mieszkaniowej oraz różnorodnym działalnościom gospodarczym, dotyczy centrum miejscowości, zdominowanym przez takie właśnie sposoby użytkowania, zagospodarowania i zabudowy. Zaproponowane rozwiązania nie zakładają lokalizowania nowej - względem stanu z 2016r. - zabudowy mieszkaniowej; nie zmieniają w sposób istotny dotychczasowych możliwości wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako środka transportu, jak również warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Względem obowiązującego stanu planistycznego (2016r.) zmianie ulega udział powierzchniowy terenów o różnym przeznaczeniu, w powierzchni obszaru objętego opracowaniem. Przeznaczenie jednego z terenów (ozn. w projekcie symb. U/P) podlega istotnym zmianom, jednak skala zmian w zestawieniu z obowiązującym stanem planistycznym, jest ograniczona do obszaru o łącznej powierzchni potencjalnych przekształceń wynoszącej ok. 0,6000 ha. Powiększenie dotychczasowego terenu ozn. symb. 1 U służyć ma poprawie cech geometrycznych terenu rozwojowego działalności gospodarczych. Rozwiązania projektowe zachowują zgodność z obowiązującym studium oraz uwzględniają istotne uwarunkowania faktyczne i prawne.

Biorąc pod uwagę dotychczasowe ustalenia planu miejscowego, zaproponowane zasady kształtowania struktur przestrzennych pozostają bez istotnego wpływu na transportochłonność układu przestrzennego.

Rozwiązania przyjęte w projekcie uwzględniają wielofunkcyjność obszaru, przewidzianą w dokumencie kierunkowym polityki przestrzennej gminy, potrzebę zapewnienia dogodnych warunków zamieszkania oraz potrzebę ograniczenia potencjalnych konfliktów wynikających z różnych sposobów użytkowania terenów.

Rozwiązania przyjęte w projekcie, w szczególności - obejmujące sytuowanie nowej zabudowy, uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

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