

UZASADNIENIE

rozwiązań przyjętych w projekcie

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Sadowej w miejscowości Wancerzów w gminie Mstów

1. Podstawy prawne; istotne uwarunkowania

1.1) 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 z późn. zm.) Wójt Gminy sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Prace nad projektem zainicjowane zostały uchwałą Nr XIX/153/2020 Rady Gminy Mstów z dnia 22 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w gminie Mstów, w miejscowości Wancerzów.

1.2) przedmiot i cel opracowania:

Uchwała dotyczy obszaru o powierzchni ok. 2,0000 ha zlokalizowanego przy ulicy Sadowej w miejscowości Wancerzów w gminie Mstów.

Projekt uchwały jest związany z wnioskiem podmiotu, któremu przysługują prawa do nieruchomości zlokalizowanej w granicach obszaru objętego opracowaniem. Wnioskodawca zainteresowany jest prowadzeniem działalności gospodarczej, której zakres wykracza poza ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów w granicach sołectwa Wancerzów, przyjętego Uchwałą Nr XXXIII/260/2017 Rady Gminy Mstów z dnia 16 maja 2017 r. 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.

Celem opracowania jest korekta obowiązujących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Kierunek potencjalnych zmian dotychczasowych ustaleń planu miejscowego określa obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów, przyjęte Uchwałą Nr XXIII/175/2012 Rady Gminy Mstów z dnia 29 czerwca 2012 r. Przewiduje się uwzględnienie obowiązujących ustaleń planu miejscowego, w zakresie zgodnym z ww. studium. Studium ustala elastyczne ramy dla rozwiązań planu miejscowego, zawiera rozwiązania schematyczne, ogólne, systemowe, służące ukierunkowaniu działań organów wykonawczych gminy; nie zawiera rozwiązań szczegółowych (właściwość planu miejscowego). Plan miejscowy nie może naruszać zapisów studium. Rolą planu miejscowego jest uszczegółowienie polityki przestrzennej.

Ustalony niezbędny zakres prac planistycznych obejmuje sporządzenie projektu odrębnego planu miejscowego, uwzględniającego istotne uwarunkowania faktyczne i prawne. Po jego uchwaleniu, w części odnoszącej się do obszaru objętego projektem planu straci moc Uchwała Nr XXXIII/260/2017 Rady Gminy Mstów z dnia 16 maja 2017 r.

1.3) obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

Kierunkami przeznaczenia, określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów, odnoszącymi się do terenu objętego sporządzanym projektem planu miejscowego, są:

- M1 - obszary wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej (wyznaczone pod zabudowę w obowiązującym planie miejscowym uchwalonym uchwałą nr XXXVII/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,
- R - w niewielkiej części - obszary rolne dopuszczone do zabudowy, z zastrzeżeniem, że obszar M2 i R znajdują się w granicach udokumentowanego złoża kopalin.

2. Zakres danych zawartych w uzasadnieniu

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

a) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 5 i § 6 tekstu projektu planu;

b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziałów – 2, 3, 4 i 6 tekstu projektu;
na obszarze objętym opracowaniem nie występują grunty i leśne podlegające ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi. Obszar opracowania zlokalizowany jest w całości w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa E oraz w regionie wodnym Warty. Stan ten został uwzględniony w projekcie.

Na obszarze objętym opracowaniem występuje udokumentowane złożę wapieni i margli przemysłu cementowego „Latosówka-Rudniki II”; nie występują tereny i obszary górnicze, ujęcia wód podziemnych, tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55), jak również inne obszary cenne przyrodniczo. Stan ten został uwzględniony w projekcie.

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

d) 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 § 5 ust. 7 pkt 1 tekstu projektu planu, z uwzględnieniem specyfiki uwarunkowań lokalnych;

e) wymogi uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni zrealizowano w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych;

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 § 8, § 9 i § 12 tekstu projektu planu;

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 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Mstów,
- umożliwienie składania wniosków i uwag,
- opublikowanie rozpatrzenia zgłoszonych wniosków w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Mstów,

- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Mstów,
- udostępnianie wersji elektronicznej projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Mstów,
- zorganizowanie publicznej dyskusji;

j) wymogi zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez:

- ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- 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 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz danych dotyczących wnoszenia uwag,
- wyłożenie projektu do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,
- zorganizowanie dyskusji publicznej,
- umożliwienie zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących sporządzonego projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz uwag i wniosków w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzenie zgłoszonych uwag i wniosków;

2.2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *ustawy 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. Jedyne wyjątek stanowi północna część miejscowości Jaskrów.

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.

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

Projekt nie zakłada realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Analiza zapisów projektu oraz poprzedniego stanu planistycznego pozwala stwierdzić, że nie wystąpi znacząca zmiana stanu prawnego (planistycznego) w związku z uchwaleniem zmiany obowiązującego planu miejscowego. Niewielka zmiana o charakterze rozszerzającym uprawnienia użytkowników przestrzeni nie spowoduje istotnej zmiany wartości nieruchomości, a ewentualny poziom wpływów zależny jest od indywidualnych działań inwestorów, nie posiada charakteru pewnego i obligatoryjnego.

3. Podsumowanie

Rozwiązania przyjęte w projekcie odpowiadają celom określonym w uzasadnieniu uchwały Nr XIX/153/2020 Rady Gminy Mstów z dnia 22 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w gminie Mstów, w miejscowości Wancerzów 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.

Zaproponowane rozwiązania nie obejmują lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej; nie zmieniają w sposób istotny dotychczasowych możliwości wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako środka transportu, jak również warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. 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.