

UZASADNIENIE

Uzasadnienie do uchwały w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar zlokalizowany przy ul. Wyzwolenia w miejscowości Wancerzów w gminie Mstów (nazywanego dalej „projektem planu” lub „opracowaniem”)

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) - nazywanej dalej „ustawą”, stwierdza się, że projekt planu dotyczy obszaru położonego w miejscowości Wancerzów przy ul. Wyzwolenia, stanowiącego realizację uchwały Nr XXIX/245/2021 Rady Gminy Mstów z dnia 14 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 1) przedmiotem opracowania planu jest zmiana - określonej w obowiązującym planie miejscowym Gminy Mstów w granicach sołectwa Wancerzów, przyjętym uchwałą nr XXXIII/260/2017 Rady Gminy Mstów z dnia 16 maja 2017 roku - funkcji terenu przeznaczonego do zabudowy, w celu umożliwienia budowy budynku usługowego – marketu polskiej sieci DINO; obszar położony jest w zasięgu uzbrojenia, obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem będzie odbywała się zjazdem publicznym z ul. Wyzwolenia – drogi kategorii wojewódzkiej (inwestor posiada decyzję na lokalizację zjazdu publicznego); zaproponowane rozwiązania projektowe są dostosowane 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 nieruchomości znajdujących się w granicach opracowania niniejszego dokumentu planistycznego;
- 2) projektowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu służące funkcji usługowej w rejonie centrum miejscowości zdominowanym przez funkcję mieszkalną jednorodziną i usługową, uznać należy za uwzględniającą wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni; uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej przewidziano z uwzględnieniem potrzeby odseparowania funkcji potencjalnie konfliktowych; lokalizowanie nowej zabudowy przewidziano 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. z 2019 r. poz. 1443), jako uzupełnienie istniejącej zabudowy; w granicach planu nie dopuszcza się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) obszar opracowania, nie jest zabudowany, stanowi nieużytkowany grunt rolny; obszar sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, skupionymi wzdłuż dróg publicznych; zabudowa i elementy zagospodarowania w omawianym rejonie przeważnie tworzą pasma zainwestowania o zróżnicowanej głębokości względem drogi publicznej; budynki są w większości jedno- i dwukondygnacyjne, przekryte dachami stromymi, dwuspadowymi (występują również dachy wielospadowe) o kierunkach kalenic głównych – równoległym bądź prostopadłym względem frontowej granicy działki; obszar opracowania znajduje się w zasięgu pełnego uzbrojenia;
- 4) obszar objęty planem, położony jest: w otulinie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, w sąsiedztwie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, a równocześnie poza granicami obszarów Natura 2000; w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Częstochowa E (GZWP nr 326); w granicach jednolitej części wód powierzchniowych "Warta od zbiornika Poraj do Cieków spod Rudnik" (PLRW60001918133), która ma charakter silnie zmienionej, a osiągnięcie przez nią celów środowiskowych jest zagrożone; w granicach jednolitej części wód podziemnych o kodzie PLGW 600099;
- 5) 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;
- 6) 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 2022 r. poz. 916) oraz obszarów podlegających ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym;
- 7) w granicach opracowania nie występują inne ograniczenia środowiskowe dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym nie występują zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub

zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii lub elektrownie wiatrowe; nie zostały również wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania;

- 8) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- a) wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 5 tekstu planu;
 - b) ustalenia planu dla przedmiotowego obszaru zostały zapisane w sposób uwzględniający istniejące w rejonie inwestycji wskaźniki zagospodarowania terenów i gabaryty obiektów budowlanych; ustalenia te pozwalają na zachowanie obszaru objętego opracowaniem jako obszaru zabudowy niskiej; w projekcie planu wprowadzono ustalenia pozwalające uwzględnić: wymagań ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, z zachowaniem walorów ekonomicznych przestrzeni; projekt planu pozwala na lokalizację nowej zabudowy z uwzględnieniem funkcji sąsiedniej; jednocześnie w projekcie planu wprowadzono szereg regulacji mających chronić w maksymalny sposób istniejącą w rejonie inwestycji zabudowę mieszkaniową przed niekorzystnym oddziaływaniem wprowadzanej zabudowy, poprzez określenie w projekcie planu nakazów oraz zakazu lokalizacji zabudowy określonego rodzaju, a także poprzez wprowadzenie ograniczeń w zakresie dopuszczonych gabarytów obiektów budowlanych i powierzchni zabudowy, ponadto wprowadzono nakaz realizacji zieleni izolacyjnej, która będzie dodatkową izolacją od terenów mieszkaniowych; należy podkreślić, że wprowadzone regulacje (ograniczenia i zakazy) zostały wprowadzone na mocy upoważnienia ustawowego wynikającego z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, mają charakter powszechny i mieszczą się w granicach władztwa planistycznego gminy;
 - c) wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 6 tekstu planu;
 - 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 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 5 i § 9 ust. 5 pkt 3 tekstu planu;
 - e) walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności zrealizowano w szczególności poprzez odpowiednie wprowadzenie zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów;
 - f) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz potrzeby interesu publicznego zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 10 ust. 2 pkt 2 tekstu planu;
 - g) ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają istniejący układ komunikacyjny i jego parametry oraz układ komunikacyjny zaprojektowany w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego z 2017 r.;
 - h) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 10 tekstu planu;
 - i) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 10 ust. 2 tekstu planu;
 - j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej jest realizowane poprzez: ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, umożliwienie składania wniosków, ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, zorganizowanie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego, umożliwienie składania uwag;
 - k) w trakcie sporządzania planu podano do publicznej wiadomości:
 - informacje o przystąpieniu do opracowania projektu planu i o jego przedmiocie oraz możliwości składania wniosków poprzez ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu na stronie BIP Urzędu Gminy Mstów, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy; po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu wpłynęły wnioski właścicieli sąsiednich nieruchomości, w których zgłoszono obawy w zakresie przyszłego oddziaływania planowanego marketu DIONO na tereny kształtujące się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej; mając na uwadze złożone wnioski, wprowadzono w ustaleniach planu zieleni izolacyjną, umożliwiającą wyizolowanie wprowadzonej zabudowy usługowej od terenów sąsiednich;
 - informacje o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz o miejscu, w którym jest ona wyłożona do publicznego wglądu wraz z podaniem informacji o

sposobie, miejscu i terminie składania wniosków, a także informacji o organie właściwym do rozpatrzenia uwag poprzez ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu na stronie BIP Urzędu Gminy Mstów, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;

- 9) projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez upoważnione do tego organy;
- 10) *w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu uzyskał społeczną akceptację – do wyłożonego projektu planu wpłynęły/nie wpłynęły uwagi, w związku z powyższym nie zaistniała/zaistniała konieczność rozpatrzenia uwag;*
- 11) zgodność z wynikami analizy określonej w art. 32 ust. 1 ustawy: 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;
- 12) uwzględnienie uniwersalnego projektowania, zostało zapewnione poprzez wprowadzenie regulacji w § 5 ust. 7 tekstu planu;
- 13) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego; jak wynika ze sporządzonej prognozy skutków finansowych, 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).