

UZASADNIENIE

Uzasadnienie do uchwały w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren zlokalizowany w miejscowości Siedlec 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) - nazywanej dalej „ustawą”, stwierdza się, że projekt planu dotyczy obszaru zlokalizowanego w miejscowości Siedlec – stanowiącego realizację uchwały Nr III/33/2024 Rady Gminy Mstów z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) obszar objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Św. Ojca Pio (drogi kategorii powiatowej), w odległości ok. 85 m od skrzyżowania ul. Św. Ojca Pio z ul. Kazimierza Wielkiego (drogi publicznej kategorii powiatowej);
- 2) przedmiotem opracowania planu jest zmiana, określonej w obowiązującym planie miejscowym Gminy Mstów w granicach sołectwa Siedlec, przyjętym uchwałą nr XXVIII/215/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 23 grudnia 2016 r. - funkcji terenu przeznaczonego do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w celu umożliwienia realizacji na tym terenie zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, w tym dalszego rozwoju zabudowy usługowej funkcjonującej na tym terenie; wprowadzone w projekcie planu funkcji mieszkaniowej i usług, stworzy warunki prawne dla rozwoju działalności gospodarczych na terenie gminy dając szansę na zwiększenie jej atrakcyjności, stworzenie nowych miejsc pracy oraz dodatkowe wpływy do budżetu gminy;
- 3) 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;
- 4) opracowanie projektu planu zostało zainicjowane po wejściu w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688); projekt planu miejscowego został sporządzony w okresie przejściowym, w czasie którego nie obowiązuje stosowanie niektórych nowych przepisów wprowadzonych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w sporządzonym projekcie mają zastosowanie: nowe definicje i zakres planu, a także obowiązek prowadzenia konsultacji społecznych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) projektowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu służące funkcji mieszkaniowej i usługowej, w rejonie ukształtowanej zabudowy o podobnym przeznaczeniu, 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;
- 6) obszar opracowania jest w części zabudowany i uzbrojony – stanowi fragment ukształtowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej; teren sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, skupionymi wzdłuż drogi powiatowej; zabudowa i elementy zagospodarowania w omawianym rejonie tworzą pasma zainwestowania o podobnej głębokości względem drogi publicznej; budynki są w większości jedno- i dwukondygnacyjne, przekryte dachami stromymi, dwuspadowymi (występują również dachy wielospadowe) o kierunkach kalenic głównych – równoległym względem frontowej granicy działki; wzdłuż ul. Św. Ojca Pio przebiega uzbrojenie terenu;
- 7) obszar objęty planem, położony w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, obejmującego najpiękniejsze rejon Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej, 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 Rudniczanki (RW6000111813399), która ma charakter silnie zmienionej, a osiągnięcie przez nią celów środowiskowych jest zagrożone; w granicach jednolitej części wód podziemnych Nr JCWPd: 99 o kodzie GW 600099;
- 8) w projekcie uwzględniono:
 - 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),

- 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 z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U. z 2023 r., poz. 335),
- ograniczenia wynikające z powyższych uwarunkowań oraz aktów normatywnych nie stanowią przeszkody dla planowanej zmiany obowiązujących dotychczas ustaleń planu miejscowego;
- 9) 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 2024 r. poz.1478) oraz obszarów podlegających ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym;
 - 10) 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;
 - 11) 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 zostały zapisane w sposób uwzględniający istniejące w rejonie poszczególnych inwestycji wskaźniki zagospodarowania terenów i gabaryty obiektów budowlanych; ustalenia te pozwalają na zachowanie obszaru objętego opracowaniem jako obszaru zabudowy niskiej, ze wskaźnikami intensywności zabudowy dostosowanymi do terenów sąsiednich; w projekcie planu wprowadzono ustalenia pozwalające w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej, na uwzględnienie: wymagań ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią; jednocześnie w projekcie planu wprowadzono szereg regulacji mających chronić w maksymalny sposób istniejącą w rejonie inwestycji zabudowę mieszkaniową przed niekorzystnym oddziaływaniem zabudowy innego rodzaju, poprzez wprowadzenie w projekcie planu nakazów oraz zakazu lokalizacji zabudowy potencjalnie uciążliwej, a także poprzez wprowadzenie ograniczeń w zakresie dopuszczonych gabarytów obiektów budowlanych i powierzchni zabudowy; 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 § 7 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 § 10 ust. 5 pkt 2 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 § 11 ust. 2 ust.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 2016 r.;
 - h) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 11 tekstu planu;
 - i) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 11 ust. 2 tekstu planu;
 - 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej jest realizowane zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez: 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;

- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych jest realizowane poprzez:
- 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 nie wpłynęły żadne wnioski właścicieli nieruchomości, lub osób/ jednostek zainteresowanych lokalizacją inwestycji w granicach obszaru objętego opracowaniem;
 - 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;
- 14) *projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez upoważnione do tego organy;*
- 15) *w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu uzyskał społeczną akceptację – do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły/wpłynęły uwagi, w związku z powyższym nie zaistniała/zaistniała konieczność rozpatrzenia uwag;*
- 16) 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;
- 17) uwzględnienie uniwersalnego projektowania, zostało zapewnione poprzez wprowadzenie regulacji w § 5 ust. 8 tekstu planu;
- 18) 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, nie prognozuje się, aby wnioskowana zmiana planu wywołała konieczność realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy; w dalszej perspektywie czasowej może wiązać się z przychodami do budżetu gminy (m.in. z tytułu podatków od nieruchomości).