

UZASADNIENIE

Uzasadnienie do projektu zmiany zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Małusy Małe

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”, w związku z art. 67 ust. 3 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), stwierdza się, że:

- 1) projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Małusy Małe (zwany dalej "zmianą planu"):
 - a) stanowi realizację uchwały Nr III/31/2024 Rady Gminy Mstów z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotem zmiany planu jest wyłącznie zmiana pojedynczych zapisów części tekstowej miejscowego planu i odnoszących się do terenów ukształtowanej zabudowy mieszkaniowej, przyjętego uchwałą Nr XIII/115/2015 Rady Gminy Mstów z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Małusy Małe (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 25.01.2016 r., poz. 573), z wyłączeniem obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XLI/349/2022 Rady Gminy Mstów z dnia 27 czerwca 2022 r. (Dz. U. Woj. Śląskiego z dnia 8.07.2022 r. poz. 4634),
 - b) projektowana zmiana planu ma na celu zmianę ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego w 2015 r. w zakresie: dopuszczenia, w ramach przeznaczenia uzupełniającego w granicach ukształtowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 8MN, 9MN, 10MN, 13MN, 14MN, 15MN i 16MN - zabudowy usługowej w szczególności usług podstawowych; analiza istniejącego stanu zagospodarowania oraz występujących uwarunkowań wykazała brak przesłanek uniemożliwiających uwzględnienie wniosków właścicieli nieruchomości;
zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w granicach terenów dopuszczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej w planie obowiązującym symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 8MN, 9MN, 10MN, 13MN, 14MN, 15MN i 16MN brak jest możliwości prowadzenia działalności usługowej, mimo iż na tym terenie istnieje utrwalona zabudowa mieszkaniowa i usługowa, a tereny podlegające zmianie planu stanowią ukształtowaną, centralną część miejscowości Małusy Małe; wprowadzone w projekcie zmiany planu uzupełnienie funkcji przeznaczenia tego terenu, stworzy warunki prawne dla rozwoju działalności gospodarczych na terenie miejscowości, dając szansę na zwiększenie jej atrakcyjności, stworzenie nowych miejsc pracy oraz dodatkowe wpływy do budżetu gminy;
 - c) opracowanie projektu zmiany 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 zmiany planu miejscowego został sporządzony w okresie przejściowym, w czasie którego nie obowiązuje stosowanie niektórych nowych przepisów wprowadzonych do ustawy o pzp. 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
projektowana zmiana planu nie wiąże się z dokonaniem zmiany części graficznej obowiązującego planu z 2015 r.;
- 2) obszar objęty zmianą części tekstowej planu, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu obowiązującego symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 8MN, 9MN, 10MN, 13MN, 14MN, 15MN i 16MN, skupiony jest wzdłuż przebiegającej centralnie z kierunku wschodniego na zachód, drogi powiatowej oraz przylegającej prostopadłe drogi lokalnej jak również położonej w południowej części miejscowości w kierunku wschód-zachód drogi dojazdowej; 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; wzdłuż dróg przebiega uzbrojenie terenu;
- 3) zaproponowane rozwiązania projektowe są dostosowane do potrzeb przyszłego sposobu użytkowania, którego ramy określa obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów; zakres opracowania jest przedmiotem wniosków mieszkańców, którym przysługują prawa do nieruchomości dotyczących zmiany obowiązującego dokumentu planistycznego;
 - 4) projektowane przeznaczenie uzupełniające terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej służące funkcji usługowej w rejonie zabudowanej części miejscowości Małusy Małe, 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 funkcji uzupełniającej 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;
 - 5) na terenach objętych zmianą planu, w obowiązującym planie zostały wyznaczone strefy ochrony konserwatorskiej, w tym rejonu występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych, zmiana planu, z uwagi na punktową zmianę ustaleń planu mającej na celu wprowadzenie na wskazanym obszarze możliwości lokalizacji zabudowy usługowej, nie zmienia ustaleń planu obowiązującego w tym zakresie,
 - 6) obszar objęty zmianą planu, położony jest w większości w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”; niewielki fragment terenu 8MN położony jest w obrębie 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 Rudniczanki" (RW6000111813399) oraz jednolitej części wód powierzchniowych "Wiercica" (RW6000101813699), dla których osiągnięcie celów środowiskowych jest zagrożone; w granicach jednolitej części wód podziemnych Nr JCWPd: 99 o kodzie GW 600099;
 - 7) na obszarze objętym zmianą planu występuje strefa ochrony pośredniej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (POW-A), dla której obowiązują ograniczenia wynikające z Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r., w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn;
 - 8) projekt planu został sporządzony z zachowaniem zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów, a także zgodnie z zasadą określoną w art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, zgodnie z którą do czasu wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie stosuje się przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym;
 - 9) projekt dokumentu, z uwagi na punktową zmianę 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 planowanego przeznaczenia uzupełniającego 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) w zakresie dostosowanym do przedmiotu opracowania wprowadzono do ustaleń projektu uchwały zapisy wymagane art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - b) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także wymóg uwzględnienia walorów architektonicznych i krajobrazowych - pozostają bez zmian,
 - c) przy formułowaniu ustaleń projektu zmiany planu wzięto pod uwagę aspekty zrównoważonego rozwoju dla zapewnienia wzrostu gospodarczego, optymalnych warunków życia mieszkańców oraz zachowania środowiska naturalnego w dobrym stanie,

- d) wymagania z zakresu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych; wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz zapobiegania poważnym awariom, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa; potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - pozostają bez zmian,
 - e) walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, potrzeby ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także wyniki przeprowadzonych analiz uwzględniono stosownie do uwarunkowań lokalnych,
 - f) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - pozostają bez zmian: granicami zmiany planu objęty jest teren o przeznaczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzonej i nie obejmuje gruntów rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - g) ważono interes publiczny i interesy prywatne, z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w szczególności dostosowano wprowadzane przeznaczenie uzupełniające terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do występujących uwarunkowań,
 - h) uwzględniono zasady uniwersalnego projektowania, tak aby sporządzona zmiana planu mogła być używana przez wszystkich ludzi, w możliwie szerokim zakresie, bez potrzeby adaptacji lub specjalnego projektowania i w zakresie jaki należy do zagadnień związanych z opracowaniem i funkcjonowaniem niniejszego opracowania;
- 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 zmiany planu, umożliwienie składania wniosków, ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego, zorganizowanie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego, umożliwienie składania uwag;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych jest realizowane poprzez:
- a) informacje o przystąpieniu do opracowania projektu zmiany planu i o jego przedmiocie oraz możliwości składania wniosków poprzez ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu na stronie BIP Urzędu Gminy Mstów, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy; po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu nie wpłynęły żadne wnioski właścicieli nieruchomości, lub osób/jednostek zainteresowanych lokalizacją inwestycji w granicach obszaru objętego opracowaniem;
 - b) 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 zmiany planu na stronie BIP Urzędu Gminy Mstów, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 14) *projekt zmiany planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez upoważnione do tego organy;*
- 15) *w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projekt zmiany 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 zmiany planu miejscowego następuje w przypadku stwierdzonej i uzasadnionej potrzeby, uwzględniającej w uporządkowanych relacjach interes publiczny i interesy prywatne;
uwzględnienie uniwersalnego projektowania, zostało zapewnione poprzez wprowadzenie regulacji w § 11 ust. 4 tekstu zmiany planu;

- 17) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby zmiany 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).