**Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Grabowa przy ul. Spacerowej w gminie Mykanów**

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) – *dalej ustawa o pzp*, 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Grabowa przy ul. Spacerowej w gminie Mykanów (nazywany dalej projektem planu lub opracowaniem) stanowi realizację uchwały Nr 420/LIV/2023 Rady Gminy Mykanów z dnia 23 czerwca 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i obejmuje obszar o powierzchni ok. 15,2 ha: | | |
|  | a) | położony na obrzeżach gminy Mykanów, przy granicy z terenem gminy Kruszyna, w  bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego autostrady A1, obejmujący tereny rolne niezabudowane i niezadrzewione, użytkowane rolniczo (na fragmencie jest to teren odłogowany, z istniejącymi zadrzewieniami porolniczymi).  W ewidencji gruntów są to tereny orne (RIVb, RV, RVI), pastwisko (PsVI) i droga (dr), z dominującymi gruntami RV, | |
|  | b) | posiadający bardzo dobre warunki obsługi komunikacyjnej oraz uzbrojenia.  Obszar opracowania położony w zasięgu istniejącego uzbrojenia: sieci wodociągowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych i gazowych. Ścieki są odprowadzane do bezodpływowych zbiorników; wody opadowe są odprowadzane na teren nieutwardzony.  Przez teren opracowania przebiegają: rurociąg naftowy DN 250 wraz z linią światłowodową oraz napowietrzne i kablowe sieci elektroenergetyczne SN i NN oraz telekomunikacyjne.  Obszar jest obsługiwany z ulicy Spacerowej, drogi publicznej powiatowej przebiegającej wiaduktem nad pasem drogowym autostrady. Wzdłuż południowej granicy obszaru opracowania zrealizowany jest odcinek tej drogi w formie sięgacza, służący do obsługi komunikacyjnej przylegających nieruchomości, | |
|  | c) | nie obejmuje: | |
|  |  | > | obszarów lub obiektów objętych ochroną prawną ze względu na swe walory przyrodnicze lub krajobrazowe w tym: obszarów Natura 2000, lokalnych ostoi przyrody oraz obszarów o charakterze naturalnym i siedlisk przyrodniczych posiadających znaczenie dla ekosystemu, |
|  |  | > | udokumentowanych złóż kopalin oraz wód powierzchniowych, |
|  |  | > | obszarów i obiektów zabytkowych, mających znaczenie dla dziedzictwa kulturowego, |
|  |  | > | terenów funkcjonujących w stanie istniejącym jako korytarze ekologiczne, |
|  | d) | nie obejmuje terenów, na których występują istniejące negatywne zagrożenia na środowisko i  zdrowie ludzi mogące spowodować ograniczenie w ich zagospodarowaniu w zakresie: | |
|  |  | > | obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, |
|  |  | > | ustanowionych obszarów ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz instalacji mogące powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska, |
|  |  | > | terenów naturalnych zagrożeń geologicznych lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, |
|  |  | > | obiektów powodujących ponadnormatywne zanieczyszczenie powietrza, wód, ziemi oraz zagrożenie wystąpienia ponadnormatywnego promieniowania elektromagnetycznego, |
|  |  | > | uciążliwości powodowane przez istniejącą zabudowę, w tym powodujące zagrożenia sanitarne (w tym nie występuje wielkotowarowa produkcja rolnicza, obiekty związane z prowadzeniem gospodarki odpadami, schroniska dla zwierząt, cmentarze), |
|  |  | > | elektrowni wiatrowych oraz sieci przesyłowych: elektroenergetycznych, gazowych, |
|  | e) | w granicach obszaru objętego opracowaniem występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń, wynikające z zlokalizowanej na terenie przylegającym autostrady A1, w szczególności w zakresie podwyższonego poziomu hałasu (na tym odcinku autostrada A1 pozbawiona jest ekranów akustycznych), | |
|  | f) | obejmuje obiekty i obszary chroniony przez przepisy odrębne: | |
|  |  | > | GZWP 326 Częstochowa E – w projekcie planu przywołano przepisy z zakresu prawa wodnego chroniące wody, w szczególności chroniące zbiorniki wód śródlądowych, |
|  |  | > | urządzenia melioracji wodnych (rowy) występujące w rejonie opracowania – w projekcie wskazano, że zmiana zagospodarowania terenów, winna zapewnić prawidłowe funkcjonowanie sytemu melioracyjnego na obszarach przylegających, z przywołaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa wodnego, |
|  |  | > | fragmentu strefy ochrony konserwatorskiej OW, chroniącego istniejące na terenie przylegającym stanowisko archeologiczne, |
|  |  | > | ropociąg – rurociąg naftowy DN250 relacji Płock- Boronów oraz linia światłowodowa.  Urządzenia te wraz ze strefą bezpieczeństwa zostały wniesione na rysunku projektu planu. Wokół ropociągu obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów ustalone przepisami odrębnymi– zostały one przywołane w sporządzonym projekcie w części tekstowej. |
| 2) | W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Rady Gminy Mykanów nr 411/LIII/2023 z dnia 2 czerwca 2023 r. obszar jest położony w granicach terenów oznaczonych symbolami: | | |
|  | a) | U - tereny usług i zabudowy usługowej – dopuszczona: zabudowa usługowa w tym handel i usługi turystyczne, hotele, motele, zieleń urządzona, place zabaw, urządzenia rekreacyjne oraz infrastruktura techniczna i komunikacyjna. Tereny są dopuszczone do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej (do 50% p.u. budynków lub terenu).  Wysokość zabudowy do 15 m, max. pow. zabudowy 50%, min. pow. biologicznie czynna 20%, | |
|  | b) | UC-P – tereny usługowo-produkcyjne, składowe i magazynowe – dopuszczone obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000m2, zabudowa produkcyjna, składy, magazyny, zabudowa z zakresu obsługi komunikacji taka jak: stacje paliw, parkingi, garaże, stacje obsługi pojazdów, zabudowa usługowa, pensjonaty, motele, hotele, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna i komunikacyjna.  Wysokość zabudowy do 20 m, max. pow. zabudowy 80%, min. pow. biologicznie czynna 10%. | |
|  | c) | M – tereny zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej (istniejącej), zagrodowej z obiektami służącymi produkcji ogrodniczej i rolniczej.  Wysokość zabudowy do 15 m, max. pow. zabudowy 50%, min. pow. biologicznie czynna 30%, | |
|  | d) | jako strefa II rolna, w granicach obszarów z możliwością lokalizacji OZE – fotowoltaiki, geotermii, biogazowni, o mocach powyżej 500 kW. | |
| 3) | Obszar opracowania objęty jest obowiązującym planem miejscowym fragmentów Gminy Mykanów  dla sołectw Grabowa i Grabówka (uchwała Nr 223/XXXIV/2006 Rady Gminy Mykanów z dnia 28 marca 2006r. /Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 75, poz. 2153/) jest oznaczony symbolami:  14.U – usługi, 14.MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, 14.PHU – teren przemysłu, usług, składów i magazynów, 14.RP – uprawy polowe, sadownicze lub szklarniowe, KW – drogi wewnętrzne.  Na rysunku planu wniesiono: ropociąg naftowy, strefę OW, napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV. | | |
| 4) | Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest umożliwienie lokalizacji w granicach obszaru farm fotowoltaicznych, z zachowaniem dotychczasowych ustaleń dla terenów przeznaczonych do zabudowy (terenów zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów).  Ze względu na zakres zmian wprowadzonych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po 2006r., projekt planu jest sporządzany w formie planu miejscowego a nie zmiany planu miejscowego. | | |
| 5) | W obecnej kadencji Rady Gminy Mykanów nie przeprowadzono oceny aktualności Studium i planów miejscowych. Projekt planu stanowi konsekwencję dokonanych w 2023 r. zmian w Studium i jest zgodny z wynikami analizy aktualności Studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr 402/XLVII/2018 Rady Gminy Mykanów z dnia 16 października 2018r.). | | |
| 6) | Na potrzeby projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.  W sporządzonym projekcie zachowano dotychczasowe tereny dopuszczone w obowiązującym planie do zabudowy, określono zasady zabudowy i zagospodarowania terenów w maksymalnie możliwym zakresie chroniącym zdrowie ludzi, w szczególności chroniące ludzi przed hałasem.  Nie przewiduje się wystąpienia znaczącego oddziaływania na środowisko jako skutku realizacji ustaleń projektu planu miejscowego.  Projektowane na obszarach objętych opracowaniem elektrownie fotowoltaiczne nie będą powodować emisji zanieczyszczeń; przy przestrzeganiu ogólnie obowiązujących przepisów a także warunków zawartych ustaleniach projektu planu, nie spowodują znaczącego oddziaływania na środowisko i na otoczenie, a ich oddziaływanie zamknie się w granicach terenu inwestycji.  Oddziaływania powodowane przez zabudowę mieszkaniową, usługową lub produkcyjną zrealizowaną w granicach obszaru objętego planem miejscowym będzie nieznaczne, będzie mieścić się w granicach wielkości dopuszczonych przepisami odrębnymi i nie będzie wykraczać poza granice terenów inwestycji.  Po przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko sporządzonego projektu planu miejscowego należy stwierdzić, że przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne nie ingerują niekorzystnie w istniejące uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, umożliwiając realizację nowych inwestycji, w sposób eliminujący możliwość kumulacji emisji lub negatywnego wpływu na zdrowie osób zamieszkałych i pracujących na obszarze objętym planem oraz na terenach sąsiadujących. | | |
| 7) | Na potrzeby projektu planu oszacowane zostały skutki finansowe jego uchwalenia.  Jak wynika prognozy, przyjęcie projektu nie wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania nowych, dodatkowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, które są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu.  Uchwalenie projektu planu będzie dodatnio wpływać na budżet gminy ze względu na zwiększone dochody z podatków od nieruchomości. Nie przewiduje się uzyskania dochodów z naliczenia opłaty planistycznej lub dochody z tego źródła będą dla budżetu gminy nieistotne. | | |
| 8) | Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o pzp: | | |
|  | a) | wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji §5 tekstu planu, | |
|  | b) | wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji §6 tekstu planu, | |
|  | c) | wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zrealizowano w ustaleniach zawartych w §6 ust. 5-10 oraz w §9 ust. 7 pkt 3 tekstu planu, | |
|  | d) | potrzeby interesu publicznego zrealizowano poprzez zabezpieczenie możliwości funkcjonowania na terenie opracowania rurociągu naftowego, | |
|  | e) | potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji §10 tekstu planu, | |
|  | f) | wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zbytków zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji §7 tekstu planu, | |
|  | g) | ze względu na brak uwarunkowań, w projekcie nie wprowadzono wymagań dot. ochrony potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, | |
|  | h) | zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez: ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu określając formę, miejsce i termin składania wniosków, zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania, uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień, ogłoszenie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, o terminie i miejscu dyskusji publicznej, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, umożliwienie zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących projektu planu miejscowego, | |
|  | i) | przy sporządzaniu projektu planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.  Na mocy art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw udział społeczeństwa w pracach nad planem był zapewniony zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przed wprowadzeniem zmian do ustawy o pzp: art. 8c i d oraz art. 17 - 19 ustawy o pzp oraz zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.  Postępowanie związane z opracowaniem planu zostało wszczęte przed dniem wejścia w życie zmian wprowadzonych ww. ustawą z dnia 7 lipca 2003r., w związku z tym nie występuje obowiązek udostępniania danych w sposób i w zakresie określonym w art. 52 ust. 3 tej ustawy.  Do projektu planu nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi, o których jest mowa w art. 17 pkt 1 i 11 ustawy o pzp, | |
|  | j) | przy sporządzaniu projektu planu ważono interes publiczny i interesy prywatne, z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w szczególności dostosowano przeznaczenie poszczególnych terenów do występujących uwarunkowań, | |
|  | k) | projektem planu objęto obszar o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, położony: przy urządzonych drogach, w zasięgu komunikacji publicznej i istniejącego uzbrojenia, | |
|  | l) | projekt planu został sporządzony w sposób uwzględniający zasady uniwersalnego projektowania, tak aby mógł być używany przez wszystkich ludzi, w możliwie szerokim zakresie, bez potrzeby adaptacji lub specjalnego projektowania, w zakresie jaki należy do zagadnień związanych z opracowaniem i funkcjonowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. | |
| 9) | Opracowanie projektu zostało wszczęte przed 24 września 2023 r. t.j. przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.  Projekt planu miejscowego został sporządzony w okresie przejściowym, w czasie którego nie obowiązuje stosowanie niektórych nowych przepisów wprowadzonych do ustawy o pzp.  Projekt planu został sporządzony 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 pzp w brzmieniu dotychczasowym, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia projektu planu zgodnie z zapisami Studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE oraz ich stref ochronnych.  W związku z wystąpieniem o opinie i uzgodnienia projektu planu po dniu 24 września 2023 r. w sporządzonym projekcie mają zastosowania przepisy przywołane w art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. (m.in. dot. obowiązku stosowania nowych definicji i nowego zakresu planu). | | |