**Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubojenka przy ul. Prostej 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 Lubojenka przy ul. Prostej w gminie Mykanów (nazywany dalej projektem planu lub opracowaniem) stanowi realizację uchwały Nr 419/LIV/2023 Rady Gminy Mykanów z dnia 23 czerwca 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,29 ha: | | |
|  | a) | położony na obrzeżach gminy Mykanów, przy granicy z terenami gmin Rędziny i Częstochowa, w granicach terenów produkcyjno-usługowych, ograniczonych autostradą i linią kolejową oraz rowem melioracyjnym, obejmujący: | |
|  |  | > | tereny prowadzonego przez Stowarzyszenie Wzajemnej Pomocy Agape schroniska dla bezdomnych oraz schroniska dla bezdomnych z usługami opiekuńczymi, zlokalizowanych na działce nr ew. 1647, zabudowanej zespołem 4 parterowych budynków mieszkalnych, ozn. w ewidencji gruntów jako tereny budowlane (B i Ba), |
|  |  | > | przekazane Stowarzyszeniu Opieki Hospicyjnej Ziemi Częstochowskiej na budowę hospicjum działki niezbudowane nr ew. 1651 i 1652, ozn. w ewidencji gruntów RVI oraz Lz RVI, |
|  |  | > | teren drogi wewnętrznej, na fragmencie użytkowany jako teren pętli autobusowej obejmujący część działki nr ew. 1030 ozn. w ewidencji gruntów jako teren drogi (dr), |
|  | b) | posiadający bardzo dobre warunki obsługi komunikacyjnej oraz uzbrojenia.  Obszar obsługiwany jest przez drogi wewnętrzne, połączone z drogą publiczną ul. Prostą. W granicach obszaru istnieją sieci: wodociągowe, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne. Podłączenie do sieci gazowej wymaga rozbudowy sieci. Ścieki są odprowadzane do bezodpływowych zbiorników. Wody opadowe są odprowadzane na teren nieutwardzony i do rowu melioracyjnego prowadzącego do cieku Sękowica, | |
|  | 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, posiadających znaczenie dla dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków archeologicznych, |
|  |  | > | 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, ropociągu, |
|  | e) | 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 planu wskazano, że zmiana zagospodarowania terenów, w tym prowadzenie robót ziemnych, winna zapewnić prawidłowe funkcjonowanie sytemu melioracyjnego na obszarach przylegających, z przywołaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa wodnego, |
|  |  | > | obszar kolejowy z linią kolejową o znaczeniu państwowym nr 146 Wyczerpy - Chorzew Siemkowice (teren zamknięty) – w projekcie planu wyznaczono strefy ograniczeń od strony obszaru kolejowego (4 m, 10 m i 20 m) oraz nieprzekraczalną linię zabudowy, z przywołaniem przepisów z zakresu ustawy o transporcie kolejowym wprowadzających ograniczenia w użytkowaniu terenów położonych wzdłuż obszaru kolejowego, |
|  |  | > | lotnisko Rudniki koło Częstochowy zlokalizowane na terenach sąsiednich – w projekcie planu zgodnie z zakresem żądanym przez Urząd Lotnictwa Cywilnego wprowadzono w części tekstowej projektu ograniczenia w zagospodarowaniu terenów i jednocześnie zgodnie z jednoznacznym stanowiskiem ULC, ze względu na specyfikę funkcjonowania tego lotniska i dokonywane przez zarządzającą lotniskiem spółkę aktualizacje (korekty) w usytuowaniu linii ograniczających, zrezygnowano z nanoszenia linii ograniczających powierzchnie ograniczające przeszkody na części graficznej projektu planu.  Zmiany w ograniczeniach możliwości zagospodarowania terenów wokół lotnisk następują na podstawie przepisów odrębnych, niezależnie od ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. |
| 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 strefy I zurbanizowanej, 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%, minimalna powierzchnia 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%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%. | |
| 3) | Obszar opracowania objęty jest obowiązującym planem miejscowym fragmentów Gminy Mykanów dla sołectw Lubojna i Lubojenka zatwierdzonego uchwałą Nr 233/XXXIV/2006 Rady Gminy Mykanów z dnia 28 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 76, poz. 2163) i jest oznaczony w tym planie symbolem 10 PHU – teren przemysłu, usług, składów i magazynów. | | |
| 4) | Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest dostosowanie, w oparciu o ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2023 r., ustaleń planu do faktycznego i planowanego sposobu zabudowy obszaru, jako terenu dopuszczonego do lokalizacji usług zdrowia i pomocy społecznej, w tym hospicjum, domu opieki (południowa część obszaru) oraz schroniska dla osób bezdomnych (północna część obszaru). | | |
| 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 granicach obszaru objętego opracowaniem nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń, w tym wynikające z zlokalizowanych w sąsiedztwie obiektów mogących powodować uciążliwości – za wyjątkiem występowania w części północnej obszaru objętego opracowaniem podwyższonych poziomów hałasu powodowanego przez autostradę A1 (na tym odcinku pozbawioną ekranów akustycznych).  W sporządzonym projekcie planu, kierując się dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku powodowanymi przez drogi i linie kolejowe, wydzielono tereny o przeznaczeniu dostosowanym do występujących poziomów hałasu. W sporządzonym projekcie planu określono zasady zabudowy i zagospodarowania terenów w maksymalnie możliwym zakresie chroniącym zdrowie ludzi – przy jednoczesnym uwzględnieniu istotnych potrzeb społecznych dla wyznaczenia w planie terenów dla lokalizacji obiektów zapewniających schronienie oraz opiekę społeczną.  Nie przewiduje się wystąpienia znaczącego oddziaływania na środowisko jako skutku realizacji ustaleń projektu planu – oddziaływania powodowane przez zabudowę zrealizowaną w granicach obszaru opracowania 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 projektu stwierdzono, 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. 5-8 oraz w §8 ust. 6 pkt 3 tekstu planu, | |
|  | d) | potrzeby interesu publicznego zrealizowano poprzez umożliwienie lokalizacji w granicach terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 1U i 3U usług zdrowia i pomocy społecznej, obejmującego obiekty zapewniające schronienie dla osób doświadczających bezdomności oraz obiekty związane z opieką paliatywną i hospicyjną, | |
|  | 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 §9 tekstu planu, | |
|  | f) | ze względu na brak uwarunkowań, w projekcie nie wprowadzono wymagań dot. ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, | |
|  | g) | 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, | |
|  | h) | 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, | |
|  | i) | 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, | |
|  | j) | projektem planu objęto obszar o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, położony: przy urządzonych drogach, w zasięgu komunikacji publicznej i istniejącego uzbrojenia, | |
|  | k) | 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). | | |