UZASADNIENIE
do Uchwały Nr …/…../2025 RADY GMINY MYKANÓW z dnia ……. 2025 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Nowy Kocin przy ul. Leśnej, Tylin przy ul. Letniskowej i Łochynia przy ul. Spacerowej w gminie Mykanów

(fragmenty oznaczone kursywą mogą być ostatecznie zatwierdzone w momencie zakończenia procedury i do tego czasu mogą ulegać zmianom)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Nowy Kocin przy ul. Leśnej, Tylin przy ul. Letniskowej i Łochynia przy ul. Spacerowej w gminie Mykanów, sporządzony został na podstawie uchwały Nr 489/LXII/2024 Rady Gminy Mykanów z dnia 3 kwietnia 2024 r.

Opracowaniem objęto 3 wydzielone obszary, położone w miejscowości Nowy Kocin przy ul. Leśnej, Tylin przy ul. Letniskowej i Łochynia przy ul. Spacerowej w gminie Mykanów, o sumarycznej powierzchni 2,37 ha, w granicach wskazanych na załącznikach graficznych do w/w uchwały.

W obszarze objętym opracowaniem obowiązują obecnie:

- w miejscowości Nowy Kocin przy ul. Leśnej – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Mykanów dla sołectw: Stary Kocin, Nowy Kocin (Uchwała nr 231/XXXIV/2006 Rady Gminy Mykanów z dnia 28 marca 2006r., Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 75 z dnia 30.06.2006r., poz. 2161). W planie tym tereny objęte opracowaniem przeznaczone są pod teren rolny - 13.RP – teren rolny;
- w miejscowości Tylin przy ul. Letniskowej – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Mykanów dla sołectw: Lubojna, Lubojenka (Uchwała nr 233/XXXIV/2006 Rady Gminy Mykanów z dnia 28 marca 2006r., Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 75 z dnia 30.06.2006r., poz. 2163). W planie tym tereny objęte opracowaniem przeznaczone są pod teren rolny - 10.RP – teren rolny;
- w miejscowości Łochynia przy ul. Spacerowej - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Mykanów dla sołectw: Borowno, Borowno Kolonia. Łochynia (Uchwała nr 232/XXXIV/2006 Rady Gminy Mykanów z dnia 28 marca 2006r., Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 75 z dnia 30.06.2006r., poz. 2162). W planie tym tereny objęte opracowaniem przeznaczone są pod teren rolny - 12.RP – teren rolny oraz we fragmencie pod zabudowę rekreacyjną, pensjonatowa i mieszkaniową jednorodzinną – 12.MRP.

Zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obszary objęte opracowaniem położone są w granicach terenów rolnych, które nie uwzględniają możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Właściciele nieruchomości objętych opracowaniem planu miejscowego zamierzają realizować zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub jednorodzinnej z usługami i drobną wytwórczością, a przy obecnych ustaleniach planu nie jest to możliwe i dlatego konieczne było opracowanie nowego planu miejscowego. Planowane są fragmentaryczne zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mające na celu przeznaczenie wybranych obszarów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

W granicach terenów objętych opracowaniem nie występują grunty rolne i leśne podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu.

W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on akt prawa miejscowego. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy Mykanów, przyjętego uchwałą Rady Gminy Mykanów Nr 411/LIII/2023 z dnia 2 czerwca 2023 r., które przewiduje dla terenów objętych niniejszymi zmianami planów miejscowych funkcje mieszkaniowe.

W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną oraz charakter terenów sąsiednich. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy i niezbędne parametry, w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym obszaru planu oraz obszarów sąsiednich, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i ekonomicznymi.

2) Wyznaczając tereny pod zabudowę, uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowoprojektowanych terenów, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych jako tereny zabudowy mieszkaniowej czy mieszkaniowo-usługowej.

3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowaniu wodami, w obszarze objętym planem ustalono zakaz prowadzenia działalności prowadzącej do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności: zakaz wprowadzania do gruntu i wód powierzchniowych ścieków bez ich oczyszczenia oraz nakaz uszczelnienia nawierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi,

4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenie opracowania nie ma obszarów szczególnego zagrożenia, które wymagałyby zastosowania odrębnych zapisów.

5) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów.

6) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji funkcji istniejących na obszarach przyległych z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego.

7) Z uwagi na wyposażenie obszaru w podstawową infrastrukturę techniczną oraz kontynuację zagospodarowania, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanych z realizacją ustaleń planu, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy do nowych obiektów.

8) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych, wpłynęło natomiast 12 wniosków od zawiadomionych instytucji;
b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu

nadzorczego – Wojewody Śląskiego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez składanie wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusjach publicznych na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizując ustalenia projektu planu miejscowego należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 5 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego wpłynie pozytywnie na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla gminy korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Nowy Kocin przy ul. Leśnej, Tylin przy ul. Letniskowej i Łochynia przy ul. Spacerowej w gminie Mykanów, jest zgodny z uchwałą Rady Gminy Mykanów Nr 402/XLVII/2018 z dnia 16 października 2018r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mykanów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 – tekst jedn.) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Nowy Kocin przy ul. Leśnej, Tylin przy ul. Letniskowej i Łochynia przy ul. Spacerowej w gminie Mykanów, na środowisko:

– uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem

Ochrony Środowiska w Katowicach oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Częstochowie;

– *projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedłożono w/w organom do zaopiniowania;*

– *projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ……. 2025 r. do …….. 2025 r. W dniu …….. 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Umożliwiono zainteresowanym zgłaszanie uwag do w/w dokumentów. Do udostępnionej do publicznego wglądu dokumentacji planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym terminie, tj. do …….. 2025 r., wniesiono …….. uwag.*

Do ww. uchwały dołącza się następujące załączniki, stanowiące jej integralne części:

- rozstrzygnięcie Rady Gminy Mykanów o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- rozstrzygnięcie Rady Gminy Mykanów o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Nowy Kocin przy ul. Leśnej, Tylin przy ul. Letniskowej i Łochynia przy ul. Spacerowej w gminie Mykanów, sporządzono zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 - tekst jednolity) oraz zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, zawartą w art. 17 ww. ustawy, a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dokumentacja prac planistycznych projektu planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Śląskiego jego zgodności z prawem, została sporządzona zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.