Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach: Cykarzew Północny, Stary Cykarzew, Radostków Kolonia i Lubojenka 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 z późn. zm.) 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 z późn. zm.), stwierdza się, że:

1) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach: Cykarzew Północny, Stary Cykarzew, Radostków Kolonia i Lubojenka (*dalej projekt planu lub opracowanie*):

a) stanowi realizację uchwały Rady Gminy Mykanów Nr 36/V/2024 z dnia 24 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje 7 wydzielonych obszarów o łącznej powierzchni ok. 35,7 ha, obejmujących działki niezabudowane i niezadrzewione, użytkowane rolniczo, zlokalizowane:

- w Cykarzewie Północnym w granicach gruntów użytkowanych rolniczo, położonych na południe od terenów zabudowanych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Rumiankowej; obszar obejmuje grunty RIVa, RIVb i RV; w granicach obszaru przebiega linia el-en 15kV,
- w Starym Cykarzewie – 2 obszary położone w granicach gruntów użytkowanych rolniczo, na północ od ulicy Kolejowej i na zachód od linii kolejowej nr 131 Chorzów-Batory - Tczew; obszary obejmują grunty RIVa i RIVb miejscami RIII; w granicach obszarów przebiegają linie el-en 15kV i 110kV,
- w Starym Cykarzewie – 2 obszary położone w granicach gruntów użytkowanych rolniczo, na północ od zabudowy zagrodowej zlokalizowanej przy ulicy Południowej i na zachód od GPZ przy ulicy Kolejowej; obszary obejmują grunty RIVa, RIVb, RV i PsV; w granicach obszarów przebiega linia el-en 110kV,
- w Radostkowie Kolonii – w granicach gruntów użytkowanych rolniczo, położonych na południe od ulicy Nowej; po stronie północnej ulicy Nowej tereny są zabudowane; zabudowa; obszar obejmuje grunty RIVa i RIVb,
- w Lubojence – w granicach gruntów RV i RVI użytkowanych rolniczo, położonych przy drogach polnych włączonych do ulicy Prostej; w sąsiedztwie przebiega autostrada A1, za terenem autostrady zlokalizowane jest lotnisko w Rudnikach k. Częstochowy,

b) obejmuje obszary posiadające dobre warunki obsługi komunikacyjnej oraz uzbrojenia,

c) nie obejmuje:

- obszarów objętych ochroną prawną ze względu na swe walory przyrodnicze lub krajobrazowe w tym: obszarów Natura 2000, korytarzy ekologicznych, lokalnych ostoi przyrody, obszarów o charakterze naturalnym i siedlisk przyrodniczych posiadających znaczenie dla ekosystemu,
- gruntów leśnych, rzek i zbiorników wodnych, złóż kopalin,
- zabytków i obszarów posiadających znaczenie dla dziedzictwa kulturowego,

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 lub na zalewanie wodami opadowymi,
- ustanowionych obszarów ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej a także instalacji mogących 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
- uciążliwości powodowane przez istniejącą zabudowę, w tym powodujące zagrożenia sanitarne (nie występuje uciążliwa zabudowa produkcyjna, wielkotowarowa produkcja rolnicza, obiekty związane z prowadzeniem gospodarki odpadami, schroniska dla zwierząt, cmentarze),
- sieci przesyłowych: gazowych, ropociągu,

e) obejmuje obszary, w granicach których występują ograniczenia wynikające z:

- położenia w granicach obszarów z istniejącymi liniami el-en WN 110 kV - zagrożenie wystąpienia ponadnormatywnego hałasu i promieniowania elektromagnetycznego,
- położenia w sąsiedztwie linii kolejowej i autostrady - zagrożenie wystąpienia ponadnormatywnego hałasu.

	f)	obejmuje obszary, w granicach których występują ograniczenia wynikające z przepisów:	
		>	o transporcie kolejowym, chroniących linię kolejową nr 131 Chorzów-Batory - Tczew (dot. 2 obszarów w Starym Cykarzewie),
		>	ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – chroniących przed zmianą na cele nierolnicze grunty role III klasy bonitacyjnej (dot. 2 obszarów w Starym Cykarzewie),
		>	ustawy o realizacji inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych, związane z istniejącymi na terenie sąsiednim 2 elektrowniami wiatrowymi (dot. obszarów w Starym Cykarzewie),
		>	prawa lotniczego, chroniących lotnisko Rudniki koło Częstochowy (dot. obszaru w Lubojence)
		>	prawa wodnego – chroniących zbiornik wód podziemnych (GZWP 326 Częstochowa E) oraz melioracje wodne.
2)	W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Rady Gminy Mykanów nr 411/LIII/2023 z dnia 2 czerwca 2023 r. obszary objęte opracowaniem znajdują się w granicach: strefy II rolnej, dopuszczonej do zabudowy rolniczej (dot obszarów w Cykarzewie Północnym, Starym Cykarzewie i cz. Radostkowie Kolonii), strefy I zurbanizowanej – M zabudowy mieszkaniowej (dot. cz. obszaru w Radostkowie Kolonii), strefy I – UC/P obejmującej tereny usługowo-produkcyjne, składowe i magazynowe (dot. obszaru w Lubojence). W większości tereny opracowania są położone w granicach wyznaczonych na rysunku Studium obszarów z możliwością lokalizacji OZE – fotowoltaiki, geotermii, biogazowni, o mocach powyżej 500 kW.	
3)	Obszary opracowania objęte są obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z 2006 r. i 2007 r. Zgodnie z tym planem w większości obszary objęte opracowaniem stanowią tereny rolne dopuszczone do zabudowy rolniczej za wyjątkiem części terenu położonego przy ulicy Nowej w Radostkowie Kolonii, który jest przeznaczony dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej. Obszary opracowania nie sąsiadują z terenami gmin sąsiednich.	
4)	Głównym celem sporządzenia projektu planu jest umożliwienie lokalizacji w granicach obszarów objętych projektem planu elektrowni słonecznych. Dla części terenów położonych w granicach opracowania dopuszczono inny sposób zabudowy i zagospodarowania – wynika to z istniejących uwarunkowań. W szczególności dotyczy to 2 obszarów w Starym Cykarzewie – w miejscach występowania gruntów III klasy bonitacyjnej zachowano użytkowanie rolnicze, dopuszczając te tereny do lokalizacji zabudowy służącej produkcji roślinnej. Ponadto, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium wyznaczono w Radostkowie Kolonii przy ulicy Nowej tereny mieszkaniowe a w Lubojence dopuszczono do lokalizacji samodzielnych magazynów energii. W sporządzonym projekcie planu dopuszczono instalacje OZE o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW, wykorzystujące energię promieniowania słonecznego oraz wprowadzono zakaz lokalizacji instalacji OZE służących do:	
	a)	wytwarzania energii elektrycznej z energii wiatru, zaliczanych do elektrowni wiatrowych,	
	b)	termicznego przekształcania odpadów lub spalania wielopaliwowego,	
	c)	magazynowania, wytwarzania lub spalania: biogazu, biogazu rolniczego, biometanu, w tym wprowadzono zakaz lokalizacji biogazowni lub biogazowni rolniczych.	
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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr 402/XLVII/2018 Rady Gminy Mykanów z dnia 16 października 2018 r.).		
6)	Na potrzeby projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Projektowane na obszarach objętych opracowaniem inwestycje 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.		
7)	Zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą nie będą się wiązać z koniecznością realizacji i finansowania przez gminę uzbrojenia terenów lub realizacji układu drogowego.		
8)	Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o pzp:		
	a)	wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji §5 tekstu planu,	
	b)	wymagania ochrony środowiska zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji §6 i §7 uchwały,	

	c)		walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zrealizowano poprzez dopuszczenie terenu opracowania do lokalizacji zabudowy uwzględniające występujące uwarunkowania, ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, ustalenia obowiązującego Studium z jednoczesnym wprowadzeniem ograniczeń chroniących tereny sąsiednie,
	d)		potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 11 tekstu planu,
	e)		wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zapewniono poprzez ustalenia zawarte w §7 i §8 uchwały a także poprzez wprowadzenia ustaleń mających na celu wyeliminowanie oddziaływania na sąsiadujące tereny mieszkaniowe, jakie potencjalnie może wiązać z funkcjonowaniem elektrowni słonecznych, poprzez:
		>	wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenów mieszkaniowych wraz z wprowadzeniem nakazu realizacji pasa zieleni izolacyjnej lub odpowiednich ogrodzeń,
		>	wprowadzenie nakazu: stosowania na obiektach budowlanych barw neutralnych oraz stosowania paneli fotowoltaicznych z powłokami antyrefleksyjnymi,
		>	ograniczenie wysokości zabudowy, w tym ograniczenie wysokości instalacji OZE do 6m,
		>	wprowadzenie regulacji dotyczących gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi
	f)		ze względu na brak uwarunkowań, w projekcie planu nie wprowadzono wymagań dot: ochrony zabytków, ochrony potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeb interesu publicznego, potrzeb w/z rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych,
	g)		zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono, zgodnie z zasadami ustawy o pzp,
	h)		udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zapewniono zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 1a ustawy o pzp,
	i)		przy sporządzaniu projektu planu ważono interes publiczny i interesy prywatne, z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych,
	j)		projektem planu objęto obszary posiadające dostęp do drogi publicznej, w zasięgu 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)	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 (lub do dnia 1 lipca 2026 r.) 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 planu 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).	