

## Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wierzchowisko i Wola Kiedrzyńska w gminie Mykanów

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz 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 miejscowości Wierzchowisko i Wola Kiedrzyńska w gminie Mykanów *(dalej projekt planu lub opracowanie)*:
  - a) stanowi realizację uchwały Rady Gminy Mykanów Nr 26/IV/2024 Rady Gminy Mykanów z dnia 26 sierpnia 2024 r. w/s przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje tereny o łącznej powierzchni ok. 314 ha w granicach sołectw:
    - > Wierzchowisko, położone na południe od ulicy Długiej, graniczące z terenami Częstochowy oraz terenami sołectwa Wola Kiedrzyńska – Antoniów,
    - > Wola Kiedrzyńska-Antoniów, położone na południe od ulicy Krzemionki i na wschód od ulicy Mykanowskiej, graniczące z terenami Częstochowy oraz terenami sołectwa Wierzchowisko,
  - b) obejmuje tereny przekształcone - zabudowane lub ulegające szybkiej urbanizacji oraz grunty użytkowane rolniczo, w części odłogowane,
  - c) obejmuje tereny posiadające bardzo dobre warunki obsługi komunikacyjnej oraz uzbrojenia,
  - d) nie obejmuje terenów:
    - > objętych ochroną prawną chroniących obiekty lub obszary cenne przyrodniczo, terenów powiązanych z obszarami Natura 2000, korytarzy ekologicznych,
    - > o charakterze naturalnym i siedlisk przyrodniczych posiadających znaczenie dla ekosystemu,
    - > występowania chronionych roślin oraz stałego przebywania chronionych gatunków zwierząt,
    - > wód powierzchniowych i zwartych kompleksów leśnych,
  - e) 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,
  - f) obejmuje obszary, w granicach których występują ograniczenia wynikające z:
    - > istniejących linii elektroenergetycznych 400kV i 110 kV – powodujących zagrożenie wystąpienie ponadnormatywnego hałasu i promieniowania elektromagnetycznego,
    - > położenia w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej 483 i autostrady A1 – mogących powodować lokalnie zagrożenie wystąpienia ponadnormatywnego hałasu,
  - g) obejmuje obszary, w granicach których występują obiekty chronione przepisami:
    - > prawa wodnego – chroniących zbiornik wód podziemnych (GZWP 326 Częstochowa E) oraz strefę A ujęcia wód podziemnych Wierzchowisko,
    - > ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – chroniących grunty leśne,
    - > ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – chroniących kaplicę położoną przy ulicy Długiej w Wierzchowisku, wpisaną do Gminnej Ewidencji Zabytków.
- 2) Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Rady Gminy Mykanów nr 411/LIII/2023 z dnia 2 czerwca 2023 r., większość terenów objętych projektem planu jest położona w granicach terenów oznaczonych M – tereny zabudowy mieszkaniowej. Pojedyncze tereny są oznaczone: UKr – tereny usług kultu religijnego, UP – tereny usług publicznych, U – tereny usług i zabudowy usługowej, UC/P – tereny usługowo-produkcyjne, składowe i magazynowe. Studium wyłączyło z zabudowy teren wzdłuż linii 400 kV w rejonie ulicy Osiedlowej w Wierzchowisku.

- 3) Obszar opracowania objęty jest obowiązującymi 11 miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z lat 2006 – 2024. Ustalenia obowiązujących planów przeznaczają większość terenów objętych opracowaniem do zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz zagrodowej, pojedyncze tereny zostały przeznaczone do zabudowy usługowej lub produkcyjnej. W obowiązujących planach wyznaczono tereny rolnicze, jako: tereny upraw polowych, sadowniczych lub szklarniowych (na zapleczu terenów zabudowanych Woli Kiedrzyńskiej) oraz jako tereny wyłączone z zabudowy (wzdłuż linii 400 kV w rejonie ulicy Osiedlowej w Wierzchowisku).
- 4) Głównym celem sporządzenia projektu planu jest ujednolicenie i aktualizacja ustaleń obowiązujących w granicy opracowania 11 planów miejscowych - z dostosowaniem zapisów projektu planu do aktualnego sposobu zagospodarowania terenów i do obowiązujących przepisów. W sporządzonym projekcie planu wprowadzono ujednolicone oznaczenia określające przeznaczenie terenów zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w/s wymaganego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404) oraz ustalono wskaźniki oraz parametry dopuszczanej planem zabudowy zgodnie z aktualnymi wymaganiami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z dostosowaniem do aktualnie obowiązujących definicji dotyczących m.in.: udziału powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy. W projekcie planu w maksymalnie możliwym zakresie zachowano ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych do zabudowy, w tym zachowano dotychczasowe: przeznaczenie terenów, układ dróg, parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, z wprowadzeniem jedynie niezbędnych korekt wynikających z istniejącego sposobu zabudowy oraz zagospodarowania poszczególnych nieruchomości, a także wynikających ze złożonych wniosków do projektu planu – dotyczy to w szczególności:
- a) ograniczenia powierzchni i ilości terenów położonych w Wierzchowisku między ulicami Słoneczną i Długą, na których w obowiązującym planie z 2006 r. była dopuszczona zabudowa zagrodowa – w stanie istniejącym na tym terenie funkcjonuje osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Możliwość funkcjonowania zabudowy zagrodowej, w ograniczonym zakresie, zachowano jedynie na 3 terenach położonych przy ulicy Długiej, oznaczonych w projekcie planu symbolem MN-U-RZ,
  - b) dostosowania przeznaczenie poszczególnych nieruchomości położonych w Woli Kiedrzyńskiej przy ulicach Mykanowskiej i Ludowej do faktycznego sposobu ich użytkowania, wyznaczając tereny mieszkaniowo-usługowe oznaczone symbolem MN-U oraz tereny zabudowy wielofunkcyjnej oznaczone symbolem MN-U-RZ, gdzie obok zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w stanie istniejącym funkcjonuje w ograniczonym zakresie zabudowa zagrodowa (głównie związana z prowadzeniem produkcji ogrodnictwa),
  - c) ograniczenia powierzchni terenu przeznaczonego dla lokalizacji zabudowy usługowo-produkcyjnej położonego w rejonie ulicy Długiej, zgodnie ze złożonymi wnioskami właścicieli nieruchomości - uwzględniając faktyczny sposób użytkowania działek położonych wzdłuż ulicy Jorgusia jako terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - d) zrezygnowano z wyznaczania kilku odcinków dróg wewnętrznych na terenie położonym pomiędzy ulicami Słoneczną, Szkolną, Jemiołową i Osiedlową – zgodnie z wnioskami właścicieli działek.
- 5) W projekcie planu, w oparciu o ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2023 r, do zabudowy zostają dopuszczone tereny w sołectwie Wola Kiedrzyńska o powierzchni ok. 31,1 ha – jak tereny sąsiednie Wierzchowiska dopuszczono do zabudowy w 2021 r.
- 6) Do projektu planu, zgodnie z licznymi wnioskami właścicieli nieruchomości wprowadzono ustalenia ograniczające możliwość lokalizacji na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej o dużej intensywności:
- a) wprowadzono ograniczenia dotyczące możliwości podziału nieruchomości (budynków i działek budowlanych) niezgodnie z ustaleniami planu,
  - b) wykluczono możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej na większości terenów objętych projektem planu, zachowując możliwość lokalizacji zabudowy tego rodzaju wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolami od 44MN do 46MN zgodnie z obowiązującym dotychczas w granicach tego terenu planem z 2021 r.
  - c) ograniczono intensywność zabudowy, tak aby wykluczyć możliwość lokalizacji nowych budynków mieszkalnych o wysokości większej jak 2 kondygnacje nadziemne – zgodnie ze złożonymi wnioskami mieszkańców,
  - d) wprowadzono wymóg zapewnienia na własnym terenie co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny – tak aby wykluczyć konflikty i uciążliwości dla otoczenia związane z parkowaniem pojazdów poza własnym terenem.

7)	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.).
8)	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 w ustaleniach projektu planu, nie spowodują znaczącego oddziaływania na środowisko i na otoczenie, a ich oddziaływanie zamknie się w granicach terenu inwestycji.
9)	Zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą będą się wiązać z koniecznością realizacji i finansowania przez gminę uzbrojenia terenów lub realizacji układu drogowego dla nowych terenów wyznaczonych w projekcie planu do zabudowy.
10)	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 i §6 tekstu planu,
b)	wymagania ochrony środowiska zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji §8 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 § 12 tekstu planu,
e)	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zapewniono poprzez ustalenia zawarte w §8 tekstu planu,
f)	wymagania dotyczące ochrony zabytków są zawarte w § 9 tekstu planu,
g)	ze względu na brak uwarunkowań, w projekcie planu nie wprowadzono wymagań dotyczących ochrony potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,
h)	zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono, zgodnie z ustawą o pzp; 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 wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych,
j)	projektem planu objęto obszary posiadające dostęp do dróg publicznych, 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.
11)	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. 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).