

## UZASADNIENIE

### **do uchwały Nr ..... Rady Gminy Popów z dnia ..... roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego obszaru w miejscowości Zawady w gminie Popów**

#### 1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) oraz w związku z uchwałą Nr 150/XXIV/2020 Rady Gminy Popów z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego obszaru w miejscowości Zawady w gminie Popów.

#### 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

##### a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

W celu zapewnienia ładu przestrzennego ustala kształtowanie zagospodarowania terenów objętych planem w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z usytuowania w centrum miejscowości Zawady. Dla terenów zainwestowanych określa się zasady utrzymania ich zagospodarowania oraz podnoszenia ich standardu. Dla terenów częściowo zainwestowanych określa się zasady i zakres intensyfikacji ich zagospodarowania, uwzględniające uzyskanie ładu przestrzennego, obsługę w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Dla rzeki Liswarty oraz terenu zieleni naturalnej i terenu zieleni naturalnej do zagospodarowania w formie parku leśnego położonych w jej sąsiedztwie określa się zasady i warunki zagospodarowania uwzględniające ich walory przyrodnicze oraz wykorzystanie dla funkcji sportowo-rekreacyjnej.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury spełnia się również poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy regulujących sposób jej sytuowania, określenie wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtujących zabudowę, w tym dotyczących powierzchni zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy, czy udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Zapisy planu nie ustalają tymczasowego zagospodarowywania i użytkowania terenów, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się użytkowanie zgodne z dotychczasowym.

##### b) walory architektoniczne i krajobrazowe:

W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono maksymalną wysokość zabudowy oraz wyznaczono dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych. Określono

dopuszczalną kolorystykę elewacji i dachów wykluczając kolory jaskrawe oraz ustalając obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów i kolorystyki w ramach działki budowlanej. W ramach ochrony walorów krajobrazowych obszaru zachowano zwarte tereny lasów oraz tereny zieleni naturalnej występujące w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Liswarty.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Ustalono ograniczenia zagospodarowania wynikające z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 – Zbiornik Częstochowa (E). Wprowadzono zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii. Dla poszczególnych terenów wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w celu ograniczenia presji budowlanej na środowisko. Ustalono zakaz dotyczący odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

W granicach obszaru objętego planem nie występują formy ochrony przyrody. Projekt miejscowego planu wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która była prowadzona równoległe wraz z procedurą planistyczną.

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej. Występują dwa stanowiska archeologicznego, dla których ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć

mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii. Dla poszczególnych terenów ustalono kategorie w zakresie ochrony przed hałasem. Określono strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz zasady ich zagospodarowania, a także ustalono obowiązek realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych.

f) walory ekonomiczne przestrzeni:

Walory ekonomiczne obszaru objętego planem wynikają głównie z jego położenia w pobliżu drogi wojewódzkiej nr 491 oraz rzeki Liswarty. Jest to lokalizacja korzystna pod względem inwestycyjnym, w szczególności dla inwestycji mieszkaniowych jednorodzinnych a także związanych z turystyką i rekreacją. W celu wykorzystania walorów obszaru, w części północnej wyznaczono tereny zieleni naturalnej do zagospodarowania w formie parku leśnego. Ponadto w planie uwzględniono zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest określenie wartości stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów, służącej pobraniu opłaty, tzw. renty planistycznej.

g) prawo własności:

Na obszarze objętym planem nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Niniejszy plan generalnie nie wpływa negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Uzupełnienie istniejącego układu komunikacyjnego będzie wymagało wykupu części działek przeznaczonych pod tereny dróg, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Obszar objęty miejscowym planem nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

i) potrzeby interesu publicznego:

Spełnienie potrzeb interesu publicznego polega głównie na wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Potrzeby interesu publicznego zabezpieczono także poprzez wyznaczenie układu komunikacyjnego uwzględniającego istniejące oraz projektowane drogi, zapewniające zewnętrzne i wewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru oraz umożliwiające obsługę poszczególnych terenów budowlanych.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Ze względu na wyposażenie obszaru objętego planem w podstawowe sieci uzbrojenia technicznego takie jak: sieć elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna, wodociągi zapewnienie podstawowych

mediów nie będzie wymagało istotnych nakładów. Rozbudowa sieci polegać będzie na ewentualnym uzupełnieniu pojedynczych odcinków.

Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady modernizacji, przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Popów uchwały Nr 150/XXIV/2020 z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego obszaru w miejscowości Zawady w gminie Popów, dnia 12 października 2020 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do miejscowego planu w terminie do 9 listopada 2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 1 wniosek do projektu planu. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 14 maja 2021 r. do 7 czerwca 2021 r. Dnia 26 maja 2021 r. w Urzędzie Gminy Popów odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Do dnia 21 czerwca 2021 r. każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł złożyć uwagi. Dla obszaru objętego planem złożono ..... uwag, które częściowo zostały uwzględnione/które zostały rozpatrzone przez Wójta.

Nieuwzględnione uwagi zawiera załącznik nr 2 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej urzędu w Biuletynie Informacji Publicznej. Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko były umieszczone na stronie internetowej urzędu w BIP.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w czasie wyłożenia do publicznego wglądu był umieszczony na stronie internetowej urzędu w BIP. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Gminy Popów.

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Zapewnienie wyposażenia nowych terenów zabudowy w sieć wodociągową nie będzie wiązało się z koniecznością jej rozbudowy z uwagi na pełne istniejące uzbrojenie terenu w taką sieć. Ustalenia planu określają zasady przebudowy i rozbudowy istniejących sieci wodociągowych.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tereny przeznaczone pod nową zabudowę stanowią kontynuację i uzupełnienie istniejącej zabudowy tworzącej strukturę funkcjonalno-przestrzenną.

Tereny w dolinie rzeki Liswarty pozostawia się częściowo w ich dotychczasowym przeznaczeniu jako tereny leśne i zieleni naturalnej, a w części przeznacza się do zagospodarowania jako park leśny. W ich sąsiedztwie pozostawia się zgodnie z obecnym użytkowaniem tereny zabudowy turystyki i rekreacji i teren zabudowy rekreacji indywidualnej - letniskowej. W zachodniej części obszaru wyznacza się tereny związane z centrum administracyjnym gminy obejmujące zabudowę usług administracji wraz z otoczeniem w postaci placu publicznego, parkingu i parku oraz towarzyszącą zabudowę usługową. W pozostałej części obszaru wyznacza się tereny dla utrzymania i rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, częściowo z dopuszczeniem zabudowy usługowej oraz tereny zabudowy zagrodowej. Obsługa komunikacyjna obszaru odbywać się będzie głównie indywidualnymi środkami transportu z wykorzystaniem istniejącego oraz projektowanego układu komunikacyjnego. Szerokości projektowanych dróg w liniach rozgraniczających są wystarczające dla lokalizacji chodników oraz ścieżek rowerowych.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 , wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Ustalenia niniejszego planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ww. analizie stwierdzono, iż w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Popów wskazano obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w celu porządkowania istniejącego zagospodarowania oraz racjonalizacji przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, a także obszar, dla którego projekt planu jest w trakcie

procedowania. W odniesieniu do tego ostatniego obejmującego obszar, którego dotyczy niniejsze uzasadnienie, stwierdzono zasadność zakończenia procedury formalnej.

W swojej treści merytorycznej plan uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w pkt 2 lit. e niniejszego uzasadnienia.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne należy stwierdzić, iż koszty związane z realizacją jego ustaleń będą w pewnym stopniu obciążać budżet gminy w zakresie poszerzania dróg publicznych oraz podnoszenia standardu terenów publicznych usług i zieleni, natomiast wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków związanych z nową zabudową będą stanowić stały dochód gminy.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, a oszacowanie prognozowanych wydatków i wpływów do budżetu gminy zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

7. Dane przestrzenne.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ww. ustawy, utworzone dla przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie.

Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne posiada odmienny zapis cyfrowy niż przedmiotowa uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu, ale w żaden sposób nie zmienia jej wartości merytorycznych.

Ustalony przepisami obowiązek tworzenia od 31 października 2020 r. cyfrowych danych przestrzennych ma na celu umożliwienie prezentacji w sposób jednolity, precyzyjny i wiarygodny informacji o istniejącym pokryciu planistycznym w skali kraju.