

Uzasadnienie

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łazy, dla sołectwa Chruszczobród Piaski w gminie Łazy” został sporządzony na podstawie Uchwały nr XXI/186/16 Rady Miejskiej w Łazach z dnia 17 listopada 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łazy, dla sołectwa Chruszczobród Piaski w gminie Łazy.

Przedmiotowy teren położony jest w granicach administracyjnych sołectwa Chruszczobród Piaski, położonego w południowo – zachodniej części gminy Łazy (powiat zawierciański, województwo śląskie). Północną oraz południową granicę terenu wyznaczają granice gminy Łazy, granica wschodnia przebiega przez tereny rolne położone na wschód od ul. Piaski. Teren zajmuje powierzchnię około 2,5 km².

Zabudowa w granicach omawianego terenu koncentruje się głównie wzdłuż ulicy Piaski. Układ przestrzenny wsi ma charakter typowej ulicówki, gdzie po obu stronach drogi zlokalizowane są zabudowania mieszkaniowe oraz gospodarcze. Zachował się tradycyjny układ ruralistyczny z elementami zabytkowej architektury wiejskiej – kamiennie – drewnianej. Układ zabudowy przebiega równolegle do doliny Mitręgi. W granicach sołectwa Chruszczobród Piaski nie ma zlokalizowanych usług oświaty, zdrowia czy sportu. Powyższe usługi pełni sąsiadujący Chruszczobród.

Przedmiotowy obszar objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, tj. obowiązuje Uchwała Rady Miejskiej w Łazach Nr XLII/341/06 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łazy.

Nowy plan miejscowy zapewnia możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej biorąc pod uwagę możliwości obsługi: komunikacyjnej, infrastruktury technicznej oraz społecznej. Wyznaczone nowe tereny eksploatacji powierzchniowej kruszywa zapewniają kontrolowany ich rozwój w oparciu o wyznaczony publiczny układ komunikacyjny oparty o istniejące ulice publiczne oraz drogę wewnętrzną.

Celem sporządzenia w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w szczególności:

- umożliwienie realizacji planowanej inwestycji z zachowaniem zasad ładu przestrzennego,
- zwiększenie atrakcyjności inwestowania i efektywne wykorzystanie terenów położonych w granicach przedmiotowego planu miejscowego,
- dopuszczenie możliwości eksploatacji kruszywa naturalnego,
- zapewnienie możliwości harmonijnego i intensywnego rozwoju nowej zabudowy biorąc pod uwagę istniejące możliwości obsługi komunikacyjnej, infrastruktury technicznej oraz potrzeb społecznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.)

1. W związku z art. 1 ust. 2 uwzględniono:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono m.in. poprzez:

- ustalenie zasad lokalizacji obiektów, w tym wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, oraz wskaźniki regulujące wysokości obiektów i procent zabudowy terenu,
- ustalenie zakazu stosowania materiałów wykończeniowych typu siding wykonanych z metalu lub tworzyw sztucznych na terenach, na których dopuszcza się zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową,
- ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu zgodnych z ustaleniami „Studium...” z uwzględnieniem kontekstu otoczenia i stanu istniejącego;

b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym:

- uzyskanie wymaganego ustaleniami planu, wskaźnika udziału zieleni (powierzchni biologicznie czynnej) w granicach planu,
- nakaz przechowywania odpadów w sposób zabezpieczający je przed infiltracją wód opadowych,
- nakaz prowadzenia działalności w sposób nie stwarzający ponadnormatywnych uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, związanych z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pola elektromagnetycznego,
- uwzględnienie ochrony zbiornika GZWP 454 Olkusz – Zawiercie,

- ochronę terenów istniejących terenów lasów przed zainwestowaniem,
 - ochronę terenów istniejących terenów rolnych przed zainwestowaniem,
- c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: zostały uwzględnione poprzez:
- ustalenie zasad ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych (budynków oraz małej architektury) objętych ochroną w planie (ujętych w gminnej ewidencji zabytków).
 - ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej – w celu uporządkowania lokalizacji nowej zabudowy.
- d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych: zapewnia m. in. poprzez:
- wprowadzenie konieczności realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - określenie wymogów dotyczących ochrony środowiska naturalnego;
- e) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:
- obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem;
 - ustalenie korzystnych wskaźników zagospodarowania terenów, z zachowaniem ustaleń studium, podnoszących efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu i tym samym zwiększających atrakcyjność inwestycyjną tego obszaru.
- f) prawo własności, poprzez:
- analizę i uwzględnienie stanu istniejącego zagospodarowania terenów,
 - ograniczenie do niezbędnego minimum przeznaczenia terenów na inwestycje stanowiące cele publiczne – drogi publiczne na terenach prywatnych.
- g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
- w planie nie występują obiekty obrony cywilnej,
 - dodatkowo potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa mogą być realizowane poprzez istniejący i projektowany system obsługi komunikacyjnej terenu.
- h) potrzeby interesu publicznego, poprzez: istniejący i projektowany publiczny układ komunikacyjny, który zapewnia obsługę terenu objętego planem;
- i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:
poprzez ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:
Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu został zapewniony, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej). Ogłoszenie zamieszczono:
- w prasie lokalnej z wyznaczonym terminem składania wniosków;
 - na stronie internetowej miasta www.lazy.pl w Biuletynie Informacji Publicznej;
 - na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta.
- W odpowiedzi na ogłoszenie w prasie, w ustawowym terminie wniosków nie wniesiono.

k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura formalno-prawna sporządzenia w/w projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i

okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących;

- l) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: W zakresie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, obszar planu posiada dostęp do sieci wodociągowej. Ustalenia planu umożliwiają rozbudowę tej sieci. Plan umożliwia zaopatrzenie w wodę w oparciu o systemy istniejących sieci i urządzeń wodociagowych.

2. W związku z art. 1 ust. 3 ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag:

- zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- dopuszczenie eksploatacji kruszywa,
- zaplanowanie nowego układu komunikacyjnego umożliwiającego obsługę obszaru objętego planem.

3. W związku z art. 1 ust. 4:

- a) kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez:
- dogęszczenie struktury przestrzennej obszaru objętego projektem planu odpowiednim wskaźnikiem intensywności zabudowy,
 - utrzymanie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym projektem planu poprzez nowy, projektowany system komunikacji drogowej uwzględniający nowe ulice dojazdowe,
- b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: w najbliższym sąsiedztwie brak jest przystanków transportu zbiorowego.
- c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: uwzględniono poprzez umożliwienie lokalizacji infrastruktury komunikacyjnej oraz pozostawienie obszarów wzdłuż ciągów komunikacyjnych, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi wyznaczając linie zabudowy oraz dopuszczając w granicach każdego terenu realizację tras pieszych i rowerowych;
- d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dn. 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. nr 17, poz. 141), w szczególności uzupełnianie istniejącej zabudowy uwzględniono poprzez:
- uzupełnianie i dogęszczenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej w obszarze objętym planem,
 - kontynuację zabudowy w oparciu o istniejące i planowane ciągi komunikacyjne zapewniające jej integrację funkcjonalno – przestrzenną.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowywaniu przestrzennym, przyjętej Uchwałą nr XV/134/16 Rady Miejskiej W Łazach z dnia 21 marca 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Łazy wskazały na konieczność zaktualizowania obowiązującego planu miejscowego w zakresie uwzględnienia eksploatacji złoża kruszywa naturalnego.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Wpływ na finanse publiczne został określony w prognozie skutków finansowych wynikających z uchwalenia *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*. Uchwalenie planu powoduje określone skutki związane z poniesieniem wydatków na realizację ustaleń planu oraz związane z możliwością uzyskania dochodów.

W przypadku w/w planu wykazano źródła dochodów z tytułu:

- 1) przyrost podatku od Nieruchomości,
- 2) uzyskanie dochodów z opłaty planistycznej.

Natomiast w prognozie wykazano koszty:

- 1) wydatki związane z uregulowaniem spraw własnościowych.
- 2) Wydatki związane z budową dróg publicznych.

6. **Procedura formalno-prawna** sporządzenia w/w projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

7. **Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń** „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu Miasta i Gminy Łazy”, przyjętej Uchwałą Nr IX/81/11 Rady Miejskiej w Łazach z dnia 9 sierpnia 2011 r. z późniejszymi zmianami.