

## Uzasadnienie

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bobrowniki – fragment sołectwa Sączów” został sporządzony na podstawie Uchwały VIII/106/15 Rady Gminy Bobrowniki z dnia 25 czerwca 2015r. w sprawie przystąpienia do zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bobrowniki sołectwo Sączów zatwierdzonego uchwałą nr XLI/513/14 Rady Gminy Bobrowniki z dnia 29 maja 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bobrowniki – sołectwo Sączów.

Obszar objęty opracowaniem planu obejmuje działki ewidencyjne nr 735/1, 708, 709, 734/1, 736 o łącznej powierzchni około 0,2061 ha, obręb Sączów”.

Przesłanką do przystąpienia do sporządzania w/w projektu planu było podjęcie działań mających na celu przywrócenie właścicielom działek nr 735/1, 708, 709, 734/1, 736 przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniowo – usługową. Do sporządzenia planu przystąpiono na wniosek właścicieli w/w nieruchomości.

Zgodnie z Uchwałą nr XXXI/218/05 Rady Gminy Bobrowniki z dnia 28 października 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bobrowniki - Sołectwo Sączów, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr 139 poz.3481 z dnia 30 listopada 2005r. działki 735/1 oraz pozostałe znajdowały się w terenach mieszkaniowo - usługowych oznaczonych symbolem [S]35-MNU – ok. 52 metry w głąb od ulicy Sienkiewicza.

Po uchwaleniu nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bobrowniki – sołectwo Sączów zatwierdzonego uchwałą nr XLI/513/14 Rady Gminy Bobrowniki z dnia 29 maja 2014r. Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego poz. 3094 z dnia 5 czerwca 2014r. okazało się, iż działki te znajdują się na terenie rolniczym oznaczonym symbolem S-2R. Właściciele nieruchomości wystąpili do Gminy Bobrowniki zgodnie z art.36 z roszczeniem o obniżenie wartości gruntu.

**Celem sporządzenia w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przywrócenie przeznaczenia terenu działek ewidencyjnych zgodnie z planem z 2005r.**

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm., w tym zmian wynikających z ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz. 1777).**

**1. W związku z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu uwzględniono:**

- a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe są kluczowymi elementami niniejszego planu, w związku z czym regulacje w tym zakresie są bardzo precyzyjne. Powyższe wymagania uwzględniono m.in. poprzez ustalenie zasad lokalizacji obiektów w tym wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy oraz wskaźniki regulujące wysokości obiektów i procent zabudowy terenu,
- b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym poprzez:
  - uzyskanie wymaganego ustaleniami planu, wskaźnika udziału zieleni w granicach planu
  - określenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej
  - nakaz przechowywania odpadów w sposób zabezpieczający je przed infiltracją wód opadowych,
  - zaopatrzenie w ciepło poprzez sieć ciepłowniczą, spalanie paliw w urządzeniach o sprawności nie mniejszej niż 90%, systemy grzewcze zasilane energią elektryczną lub gazem, bądź instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, za wyjątkiem instalacji obejmujących energię wiatru i biogazu.

W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty leśne ani użytki rolnicze.

- c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: - w obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty zabytkowe wymagające ochrony oraz nie występują dobra kultury współczesnej;

- d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych: poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska oraz uwarunkowań płynących z sąsiedztwa lotniska Pyrzowice.
- e) walory ekonomiczne przestrzeni, związane są z obsługą komunikacyjną obszaru objętego planem - położenie przy ulicy Sienkiewicza w Sączowie.
- f) prawo własności, poprzez: przywrócenie przeznaczenia działek ewidencyjnych z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej.
- g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: w planie nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia, ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- h) potrzeby interesu publicznego, poprzez: przywrócenie przeznaczenia działek ewidencyjnych z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej
- 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,
- na stronie internetowej Gminy Bobrowniki i w Biuletynie Informacji Publicznej,
- na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy.

W odpowiedzi na ogłoszenie w prasie i w terminie zawartym w ogłoszeniu wniosków nie złożono;

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 2015 r. poz. 199 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 535), 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 projektowanej nowej zabudowy, obszar planu posiada dostęp do sieci wodociągowej. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z możliwością rozbudowy tej sieci. Plan umożliwia zaopatrzenie w wodę w oparciu o systemy miejskich sieci i urządzeń wodociągowych.

- 2. W związku z art. 1 ust. 3 w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bobrowniki – fragment sołectwa Sączów” ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag:** Ustalając przeznaczenie terenu i sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interes prywatny.
- 3. W związku z art. 1 ust. 4 w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bobrowniki – fragment sołectwa Sączów”:**
- a) kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez utrzymanie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym projektem planu poprzez istniejący, ukształtowany system komunikacji drogowej położony poza obszarem objętym planem
  - b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: w bliskiej odległości znajdują się przystanki komunikacji autobusowej KZK GOP (ulica Bolesława Chrobrego i Szkolna).
  - c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: ze względu na obszar objęty planem – nie ustalano.
  - 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 poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy: uwzględniono poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz dalszą jej kontynuację w oparciu o istniejące ciągi komunikacyjne oraz infrastrukturę techniczną.
- 4. Zgodność z wynikami analizy,** o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: W opracowanym dokumencie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie analizowano wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy o której mowa art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ponieważ Gmina Bobrowniki nie posiada takiego dokumentu.
- 5. Wpływ na finanse publiczne,** w tym budżet gminy: nie występują.
- 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 2015 r. poz. 199 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 535), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.
- 7. Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń** „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bobrowniki” przyjętego Uchwałą Nr XII/116/11 Rady Gminy Bobrowniki z dnia 27 października 2011 r.,