

UZASADNIENIE

do Uchwały nr

Rady Miejskiej Skoczowa

z dnia2023 r.

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu sołectwa Międzyzwieć, obejmującego dz. nr 220/39.

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest Uchwała Nr XXXVII/434/2022 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu sołectwa Międzyzwieć, obejmującego dz. nr 220/39.

Na obszarze objętym planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Międzyzwieć, przyjętego Uchwałą Nr XVIII/205/2020 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 26 sierpnia 2020 r.

Gmina Skoczów posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzone Uchwałą Nr XX/224/2016 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 21 czerwca 2016 r.

Celem opracowania planu jest umożliwienie realizacji zabudowy usługowej lub garaży na terenie obejmującym działkę nr 220/39 w sołectwie Międzyzwieć na wniosek gminy.

Proponowane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skoczów – obszar objęty planem w w/w studium znajduje się w strefie **U** – w terenach zabudowy usługowej. Proponowane funkcje w projekcie mieszczą się w ustaleniach studium.

Po podjęciu uchwały przez Radę Miejską Skoczowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Burmistrz, jako organ wykonawczy, ogłosił przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej oraz przez ogłoszenie w prasie miejscowej o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się obwieszczenia i ogłoszenia. Następnie zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując złożone wnioski i uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skoczów.

W projekcie planu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, to jest w szczególności: minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości budynków oraz obiektów budowlanych, geometrii dachów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów.

W projekcie planu wyznaczono następujące tereny:

- **U-KOG** – teren usług lub garaży,

- **KDD** – teren drogi publicznej – drogi dojazdowej.

W terenie usług oznaczonym symbolem **1U-KOG** wprowadzono przeznaczenie podstawowe jako zabudowę usług z wykluczeniem usług handlu wielko powierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług kultu religijnego lub garaże. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 15% powierzchni działki budowlanej i odpowiada on ustaleniom zawartym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Maksymalną powierzchnię zabudowy (70% powierzchni działki budowlanej) wyliczono z uwzględnieniem dopuszczanej powierzchni biologicznie czynnej oraz możliwości zagospodarowania działki, uwzględniając dotychczasowe użytkowanie terenu. Wysokość budynków ustalono, kontynuując ustalenia innych planów zagospodarowania przestrzennego i nie naruszając studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skoczów.

Ponadto uwzględniono wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. W obszarze planu nie występują żadne dobra kultury współczesnej oraz żadne obiekty wpisane do rejestru zabytków i obiekty zabytkowe do objęcia ochroną planu. Nie ma żadnych obiektów ochrony przyrody.

W obszarze planu nie występują udokumentowane złoża oraz tereny górnicze. Nie ma również obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych jak i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Brak jest terenów predysponowanych do utworzenia przestrzeni publicznych. Na obszarze objętym planem nie ma szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

W obszarze planu uwzględniono wymagania dotyczące modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji – ustalono obsługę komunikacyjną poprzez sieć dróg znajdujących się poza granicą opracowania. Wprowadzono minimalną liczbę miejsc do parkowania jak również wyznaczono liczbę stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Uwzględniono również wymagania dotyczące modernizacji, rozbudowy, budowy systemów infrastruktury technicznej – zapewniono możliwość przebudowy i rozbudowy urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci, w tym lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.

W planie nie ustalono tymczasowego sposobu zagospodarowania terenów ze względu na brak takiej potrzeby. Jest planowane zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie w Rozdziale 3.

Wprowadzone w planie rozwiązania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności. Proponowane funkcje uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencji własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich.

Ponadto zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w zakresie odpowiadającym problematyce planu.

Zapisy dotyczące rozwoju sieci infrastruktury technicznej umożliwiają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody.

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W obszarze planu wprowadzono

nową zabudowę jako kontynuację istniejącej zabudowy, dążąc do uwzględnienia zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej lub planów inwestycyjnych gminy w tym zakresie.

Projekt planu przekazano właściwym organom i instytucjom do uzgodnień oraz zaopiniowania. Po uzyskaniu odpowiednich opinii i uzgodnień projekt planu będzie przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 02.06.2023 r. do 23.06.2023 roku. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbędzie się w dniu 20.06.2023 roku. Uwagi do projektu planu będą zbierane do dnia 06.07.2023 roku.

W trakcie opracowywania planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem.

Realizacja ustaleń niniejszego planu nie będzie miała wpływu na budżet gminy po stronie wydatków. Przewidywane są wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Dochody pochodzące ze wzrostu podatku od nieruchomości ocenia się jako najbardziej prawdopodobne.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Gmina Skoczów posiada dokument pn.: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Skoczów”. Dokument przyjęto Uchwałą Nr XIII/137/2019 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 18 grudnia 2019 r. Powyższa zmiana planu jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skoczów.