

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Skoczowa
z dnia

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu sołectwa Pogórze,
obejmującego dz. nr 376/166, 376/182 oraz fragment dz. nr 376/183

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest Uchwała Nr XLIV/492/2023 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu sołectwa Pogórze, obejmującego dz. nr 376/166, 376/182 oraz fragment dz. nr 376/183.

Na obszarze objętym planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pogórze, przyjętego Uchwałą Nr XII/118/2007 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 30 sierpnia 2007 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 usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji na terenie obejmującym działki nr 376/166, 376/182 oraz fragment dz. nr 376/183 w sołectwie Pogórze 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 US – tereny sportu, rekreacji i turystyki oraz w strefie MN – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny MN obejmują również program usług nie kolidujących z funkcją mieszkaniową). 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** – teren usług,
- **UZ-UE-US** - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji,
- **KDL** – teren drogi lokalnej.

W terenie oznaczonym symbolem 1U wprowadzono przeznaczenie terenu jako teren usług, z wykluczeniem terenu usług handlu wielkopowierzchniowego, terenu usług rzemieślniczych, terenu

usług kultu religijnego. Dopuszczono możliwość lokalizacji lokali mieszkalnych (jednak nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku).

W terenie oznaczonym symbolem 1UZ-UE-US wprowadzono przeznaczenie terenu jako teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług edukacji, teren usług sportu i rekreacji.

W terenach 1U oraz 1UZ-UE-US ustalono:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% powierzchni działki budowlanej, co odpowiada ustaleniom zawartym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 60% powierzchni działki budowlanej - wyliczono z uwzględnieniem dopuszczanej powierzchni biologicznie czynnej oraz możliwości zagospodarowania działki;
- wysokość budynków 12 m - 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 oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Obszar planu znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 347 „Dolina rzeki Górna Wisła”.

Obszar planu znajduje się częściowo w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w Skoczowie-Zawisłu, której granice wyznacza Rozporządzenie Wojewody Śląskiego z dnia 7 stycznia 2020 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w Skoczowie – Zawisłu (Dz. U. z 2020 r. poz. 115 z dnia 7 stycznia 2020 r.).

W terenie przylegającym do obszaru objętego planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Pogórze st. 1 AZP 108-46/10 – ślad osadnictwa średniowiecze. Dla stanowiska wyznaczono strefę „OW” obserwacji archeologicznej, która w części obejmuje tereny w granicach planu.

Obszar planu znajduje się w całości w granicach obszaru i terenu górniczego „Pogórz”.

Przez teren opracowania przebiega granica udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Pogórz” GZ1295.

W obszarze planu uwzględniono wymagania dotyczące modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji – ustalono obsługę komunikacyjną dla terenu 1U poprzez fragment drogi 1KDL, a dla terenu 1UZ-UE-US od strony drogi publicznej 1KDL poprzez komunikację drogową wewnętrzną w terenie 1U. Wprowadzono minimalną liczbę miejsc do parkowania jak również wyznaczono liczbę stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Uwzględniono również wymagania dotycząc 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 ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich.

Ponadto zapisy planu uwzględniają potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, 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 uzgodnień i opinii projekt planu był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 02.10.2023 r. do 23.10.2023 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 11.10.2023 r. Uwagi do projektu planu były zbierane do dnia 07.11.2023 r. W wyznaczonym terminie nie złożono żadnej uwagi do projektu planu.

Projekt planu będzie przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 15.12.2023 r. do 05.01.2024 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbędzie się w dniu 20.12.2023 r. Uwagi do projektu planu będą zbierane do dnia 19.01.2024 r.

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 (nie licząc realizacji inwestycji).

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.