

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Skoczowa  
z dnia ..... 2023 r.

### **dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bładnice**

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest Uchwała Nr XXVII/316/2017 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 21 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bładnice.

Na obszarze objętym planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego Uchwałą Nr IX/85/2003 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 29 maja 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skoczów, sołectwo Bładnice oraz Uchwałą Nr XXXVIII/486/2006 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500.

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 realizacja polityki zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wniosków złożonych przez mieszkańców, właścicieli nieruchomości położonych na obszarze sołectwa Bładnice oraz inwestorów.

Proponowane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skoczów. W niniejszym studium przedmiotowy obszar znajduje się w następujących strefach: **MN** – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **U** – tereny usługowe, **ZC** – tereny cmentarzy, **R** – tereny rolne, **ZL** – tereny zieleni leśnej, **ZLz** – tereny zalesień, **RL** – tereny zieleni niskiej, łąki, pastwiska. Proponowane funkcje 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 oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, w szczególności minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości budynków, geometrii dachów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów.

W planie wyznaczono następujące tereny:

- **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- **MWU** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- **MR** – tereny zabudowy zagrodowej;
- **U** – tereny zabudowy usługowej;
- **UI** – teren zabudowy usług porządku i bezpieczeństwa;
- **UKs** – teren zabudowy usług religijnych;
- **R1** – tereny rolnicze;
- **R2** – teren rolniczy wyłączony z zabudowy;
- **ZN** – tereny zieleni nieurządzonej;
- **ZC** – teren cmentarza;
- **ZL** – tereny lasów;
- **ZLz** – tereny zalesień;
- **WS** – tereny wód powierzchniowych;
- **TK** – tereny kolei;
- **KDZ** – tereny dróg publicznych – dróg zbiorczych;
- **KDL** – tereny dróg publicznych – dróg lokalnych;
- **KDD** – tereny dróg publicznych – dróg dojazdowych;
- **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

W projekcie planu w terenach zabudowy zagrodowej **MR** dopuszczono usługi i rzemiosło nieuciążliwe związane wyłącznie z działalnością rolniczą, to jest zawężono zakres usług tylko i wyłącznie do usług i rzemiosła związanych z działalnością rolniczą z uwagi na ryzyko możliwości wystąpienia roszczeń odszkodowawczych (usankcjonowanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bładnice, przyjętym Uchwałą Nr IX/85/2003 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 29 maja 2003 r.). Powyższe wynika z braku możliwości łączenia funkcji rolniczej oraz nierolniczej na terenach zabudowy zagrodowej, będących gruntami rolnymi.

Ustalona w planie minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz geometria dachów dla poszczególnych terenów odpowiada ustaleniom zawartym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Powierzchnia zabudowy dla poszczególnych terenów została wyliczona z uwzględnieniem dopuszczanej powierzchni biologicznie czynnej oraz możliwości zagospodarowania działek budowlanych. Wysokość budynków ustalono, nie przekraczając dopuszczonych wartości w studium, kontynuując jednak ustalenia innych planów na analizowanym obszarze.

Ponadto uwzględniono wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W obszarze planu nie ma obiektów wpisanych do rejestru zabytków jak również dóbr kultury współczesnej. Występują obiekty zabytkowe do objęcia ochroną planem.

W granicach planu występują gleby będące przedmiotem ochrony. W trakcie procedury planistycznej było konieczne uzyskanie zgody na cele nierolnicze i nieleśne wykorzystanie gruntów. Uzyskano częściową zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze, zgodę Ministra Klimatu i Środowiska na przeznaczenie gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa na cele nieleśne oraz zgodę Marszałka Województwa Śląskiego na przeznaczenie gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne.

W obszarze planu nie występują udokumentowane złoża oraz tereny górnicze, natomiast znajdują się obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych jak również obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Brak jest terenów predysponowanych do utworzenia przestrzeni publicznych.

Na obszarze objętym planem występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w obrębie terenu kolei o znaczeniu państwowym – ich zagospodarowanie i użytkowanie określa ustawa transportu kolejowego.

Tereny objęte planem częściowo leżą w granicy otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego oraz w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 347 „Dolina rzeki Górna Wisła”.

W planie uwzględniono również wymagania dotyczące modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności ustalono zasady obsługi komunikacyjnej oraz wskaźniki miejsc parkingowych.

Zapewniono możliwość rozwoju i budowy poszczególnych sieci, w tym sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej.

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, walory ekonomiczne przestrzeni. W obszarze planu zlokalizowano nową zabudowę jako kontynuację istniejącej zabudowy, dążąc do uwzględnienia zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej lub planów inwestycyjnych gminy w tym zakresie. Układ drogowy został zaprojektowany z uwzględnieniem stanu istniejących dróg publicznych, dojazdów do posesji, natomiast drogi wewnętrzne w obrębie działek ewidencyjnych o dużej powierzchni zostaną wydzielone indywidualnie.

Projekt planu przekazano właściwym organom i instytucjom do uzgodnień oraz zaopiniowania. Następnie po uzyskaniu odpowiednich uzgodnień i opinii projekt planu będzie przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 23.06.2023 r. do 31.07.2023 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbędzie się w dniu 11.07.2023 r. Uwagi do projektu planu będą zbierane do dnia 16.08.2023 r.

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

Realizacja ustaleń niniejszego planu będzie miała wpływ na budżet gminy po stronie wydatków. Przewidywane są również 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 Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 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. Zgodnie z w/w dokumentem zasadne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bładnice.