

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Miejskiej Skoczowa z dnia

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Międzyświeć

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest uchwała Nr XXVI/326/2013 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 21 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Międzyświeć.

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

Obszar planu obejmuje teren sołectwa Międzyświeć, w którym przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa oraz tereny otwarte – rolne i leśne. W planie wyznaczono tereny istniejącej i planowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami Studium oraz wnioskami złożonymi przez mieszkańców. W obszarze planu wyznaczono również tereny usług (głównie już istniejące) oraz tereny komunikacji obsługujące teren sołectwa.

Proponowane funkcje nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoczów.

Po podjęciu przez Radę Miejską Skoczowa uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Burmistrz, jako organ wykonawczy, ogłosił w prasie miejscowej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia, 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 dla terenów ustalonych w planie :

- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa,
- MWU - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- U - zabudowa usługowa,
- UP - usługi o charakterze publicznym,
- US - usługi sportu i rekreacji,
- US/UT - usługi sportu, rekreacji i turystyki,
- PU - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,
- RM - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,
- R - tereny rolnicze,
- Z - trwałe użytki zielone,
- ZP/U - tereny zieleni urządzonej,
- ZL - las,
- ZLd - lasy i zadrzewienia,
- WS - wody powierzchniowe,
- ZC – cmentarz,

KDS - droga publiczna klasy ekspresowej,
KDG - droga publiczna klasy głównej,
KDZ - droga publiczna klasy zbiorczej,
KDL - droga publiczna klasy lokalnej,
KDD - droga publiczna klasy dojazdowej,
KDW - droga wewnętrzna,
TK - infrastruktura kolejowa,
KDP – parking.

Uwzględnione zostały także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, w szczególności maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości budynków (zabudowy) gwarantującej zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów.

Plan miejscowy sporządzono z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych w skali 1:2000, ze względu na powierzchnie planu obejmującego obszar całego sołectwa Międzyświeć.

Ponadto uwzględniono wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a także zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Uwzględniono obszary wpisane do rejestru zabytków nieruchomych objęte ochroną konserwatorską: grodzisko wczesnośredniowieczne Międzyświeć st. 1 (AZP 108-45/1) B wpisane do rejestru zabytków pod pozycją nr A-401/81, dla obszaru grodziska wyznaczono strefę ścisłej ochrony archeologicznej „W”.

Ponadto objęto ochroną konserwatorską obiekty i obszary zabytkowe, i stanowiska archeologiczne:

- 1) Cmentarz ewangelicki „nowy”, ul. Cieszyńska;
- 2) Dom (dawna karczma), ul. Cieszyńska 146, 148;
- 3) Dom ul. Beskidzka 53;
- 4) Dom z częścią inwentarską ul. Cieszyńska 99;
- 5) Dom ul. Cieszyńska 151;
- 6) Dom ul. Cieszyńska 161;
- 7) Dom Nauczyciela przy Zespole Szkół Rolniczych, ul. Malinowa 7;
- 8) Zespół Szkół Rolniczych ul. Malinowa 10;
- 9) Stanowisko archeologiczne Międzyświeć st. 2 (AZP 108-45/11) ślad osadnictwa.

Ustalono strefy obserwacji archeologicznej „OW” w otoczeniu stanowisk archeologicznych, dla obszaru stanowiska archeologicznego AZP108-45/11 oraz otoczenia grodziska wczesnośredniowiecznego.

Uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ustalono zasady ochrony przed hałasem oraz wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy, które ogranicza wpływ hałasu komunikacyjnego na tereny zabudowy.

W trakcie procedury niniejszego planu uzyskano zgody na nierolnicze i nieleśne wykorzystanie gruntów t.j.

1. Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak GZ.tr.602.154.2017 z dnia 27 lipca 2017r. – zgoda na zmianę przeznaczenia 11,1575 ha gruntów kl. III dla obszarów 5MN, 7MN, 18MN, 19MN, 4MNU, 1U, 2U, 4U, 5U, PU, 6KDD - zmienionych poprzez korektę projektu planu w wersji uchwalonej odpowiednio na jednostki o numerach – 6MN, 2MNU, 21MN, 20MN, 7MNU (pozostałe nr jednostek bez zmian).

Nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia dla 1,2690 ha dla jednostek 14MN, 15MN, 29MN – odpowiednio nr jednostki w wersji uchwalonej – 14MN, 16MN, 30MN.

2. Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak GZ.tr.602.370.2017 z dnia 7 grudnia 2017r. – zgoda na zmianę przeznaczenia 0,4316 ha gruntów kl. III dla obszarów oznaczonych jako 4U, 7KDD, 10KDD, 11KDD - zmienionych poprzez korektę projektu planu w wersji uchwalonej odpowiednio na jednostki o nowych numerach 4U, 8KDD, 13KDD, 26MN.
3. Decyzja Ministra Środowiska znak ES.2210.64.2017.WS z dnia 13 czerwca 2017r. – zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych Skarbu Państwa w Zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwa Ustroń o pow. 3,4343 ha, przeznaczonych pod poszerzenie dróg publicznych oraz utrzymanie wczesnośredniowiecznego grodziska wpisanego do rejestru zabytków pod pozycją nr A-401/81.
4. Decyzja Marszałka Województwa Śląskiego nr 2893/TW/2017 z dnia 30 sierpnia 2017r. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa, o pow. 0,1191ha – jednostki o symbolach 13MN i 10MN
5. Decyzja Marszałka Województwa Śląskiego nr 487/TW/2017 z dnia 16 lutego 2017r. sierpnia 2017r. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa, o pow. 0,0307ha – jednostki 6KDD, 1KDD, 1KDW, 1KDG i 4KDD.

W obszarze planu nie ma udokumentowanych złóż oraz terenów górniczych.

W obszarze planu występują obszary zagrożenia podtopieniami, dla których wprowadzono ustalenia w treści uchwały.

W planie oznaczono obszary osuwania się mas ziemnych oraz obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi i wprowadzono dla nich ustalenia w treści uchwały.

W granicach planu brak jest terenów predysponowanych do utworzenia przestrzeni publicznych.

Na obszarze objętym planem określono również szczególne warunki zagospodarowania terenów dla których ograniczenia definiują przepis odrębne.

Niewielka wschodnia część analizowanego terenu znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego. Otulina utworzona została w celu zachowania harmonijnego krajobrazu oraz zabezpieczenia Parku przed szkodliwym działaniem czynników zewnętrznych, co zostało uwzględnione w ustaleniach planu.

Wprowadzone w planie rozwiązania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz interesy osób trzecich. Funkcje uwidocznione w planie honorują istniejącą zabudowę oraz ustalenia poprzednich opracowań planistycznych.

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

Burmistrz Miasta Skoczowa uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz przekazał projekt planu właściwym organom i instytucjom do uzgodnień oraz zaopiniowania. Projekt planu uzyskał odpowiednie uzgodnienia i opinie.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Międzywieć będzie miało wpływ na dochody własne, jak i wydatki gminy. Przewidywane wydatki związane będą przede wszystkim z realizacją dróg publicznych (wykupem gruntów i budową) oraz realizacją infrastruktury technicznej. Prognoza skutków finansowych przewiduje też wpływy do budżetu gminy z tytułu renty planistycznej oraz wzrostu dochodów z tytułu podatku od nieruchomości.

Prorozwojowy kierunek zmian w przeznaczeniu terenów wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych związanych z realizacją infrastruktury, jednakże przyniesie on w przyszłości również korzyści, których nie da się oszacować na dzień dzisiejszy.

W wyniku uchwalenia planu umożliwi się „uruchomienie” terenów, które nie mogły być dotychczas zabudowane. Projektowane tereny mieszkaniowe i usługowe powinny również spowodować wzrost wpływów do budżetu miasta z udziałów w podatkach dochodowych od osób fizycznych i osób prawnych.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 25 stycznia 2019r. do 14 lutego 2019r. Wskutek rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zarządzenie nr 0050.92.2019 Burmistrza Miasta Skoczowa z dnia 9 maja 2019r., wprowadzono zmiany i projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 lipca 2019r. do 14 sierpnia 2019r. Ponownie zostały rozpatrzone uwagi Zarządzeniem nr 0050.181.2019 Burmistrza Miasta Skoczowa z dnia 3 października 2019r.

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

Projekt zmiany 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.

Projekt Planu został przyjęty uchwałą nr XIII/136/2019 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 18 grudnia 2019r.

13 stycznia 2020r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego pod pozycją 399.

W dniu 21 stycznia 2020r. Wojewoda Śląski wszczął postępowanie nadzorcze – znak sprawy IFIII.4131.1.97.2019 – dotyczące uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Międzywień jako podjętej z naruszeniem prawa. Pomimo udzielonych wyjaśnień w dniu 29 stycznia 2020r. w rozstrzygnięciu nadzorczym stwierdził nieważność w/w uchwały.

Z uwagi na konieczność wprowadzenia korekty, projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 marca 2020r. do 3 kwietnia 2020r.

Ustalając przeznaczenie terenów brano pod uwagę założenia ustalone w obowiązującym studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skoczów.

Dopuszczenie infrastruktury w terenach oznaczonych jako R- rolne i Z - trwałe użytki zielone, ma na celu umożliwienie przebudowy, modernizacji przede wszystkim sieci infrastruktury technicznej co może wiązać się także z lokalną rozbudową. Nieznaczna ilość gleb klasy III umożliwia w przypadku realizacji inwestycji sieciowych (lub punktowych – np. słupy energetyczne) ominięcie tych kompleksów.

W terenach Z - trwałe użytki zielone zrezygnowano z dopuszczenia zabudowy związanej z produkcją rolną zachowując tym samym warunek zgodności ze studium.

W terenie cmentarza ZC zrezygnowano z ustalenia parametru powierzchni biologicznie czynnej, z uwagi na specyficzny rodzaj zagospodarowania.

Kilka jednostek oznaczonych w studium jako ZLZ - zalesienia lub Rł - łąki i pastwiska wyznaczono jako tereny rolne z uwagi na istniejące zainwestowanie zabudową zagrodową.