

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Miejskiej Skoczowa z dnia2019 roku

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Międzyświeć

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest uchwała Nr XXVI/326/2013 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 21 lutego 2013r 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 oraz 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 **strefą 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 Międzywieć 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.

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 nie występują również szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

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 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 są wydatki związane 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 umożliwia 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 2019 r. do 14 lutego 2019r. Wskutek rozpatrzenia uwag do projektu planu wprowadzono zmiany.

Projekt planu będzie przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 17 lipca 2019 r. do 14 sierpnia 2019 r.

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.