

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony został na podstawie uchwały Nr XLV/403/2022 Rady Gminy Suszec z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego po południowej stronie ul. Pszczyńskiej w Kobielicach.

Planem objęto obszar o powierzchni około 15,26 ha, położony po południowej stronie ulicy Pszczyńskiej (drogi wojewódzkiej nr 935) w rejonie ulic Łanowej i Rolnej.

Celem sporządzenia niniejszego planu, zapisanym w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, jest zmiana ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sołectwach Kobielice i Radostowice (uchwała nr VIII/59/2015 Rady Gminy Suszec z dnia 30 kwietnia 2015 r.), w tym w szczególności dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW na terenach oznaczonych w obowiązującym planie symbolami C1P i C2P.

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) zostały w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględnione w następujący sposób:

- art. 1, ust. 2:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Na zapewnienie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych ma wpływ całościowy kształt ustaleń zawartych w planie zarówno w części tekstowej planu jak i na rysunku planu. Z elementów składających się na całościowy kształt można wskazać główne elementy takie jak:

- przyjęcie parametrów zabudowy i zasad zagospodarowania terenu objętego planem, uwzględniające zarówno faktyczny sposób zagospodarowania terenów objętych planem i terenów sąsiadujących, jak i przesądzenia planów obowiązujących na terenach sąsiednich,
- uwzględnienie potrzeby ochrony sąsiadujących terenów zabudowy mieszkaniowej, zarówno przed potencjalnymi uciążliwościami, jak i potencjalnie niekorzystnym wpływem zabudowy o charakterze przemysłowym istniejących terenów produkcyjno-usługowych na krajobraz, poprzez wprowadzenie obowiązku realizacji wokół obszaru o charakterze produkcyjno-usługowym (poza bezpośrednim sąsiedztwem drogi wojewódzkiej) pasmowej zieleni izolacyjnej,
- wprowadzenie dodatkowej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony wschodniej planu, w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej teren 1U-P, dla ochrony przyległego terenu mieszkaniowego o wyjątkowo niekorzystnej geometrii nieruchomości, przed niekorzystnym wpływem zabudowy o potencjalnie bardzo znaczących gabarytach,
- ustalenie minimalnej powierzchni działek budowlanych w procedurze podziału nieruchomości dla terenów objętych planem, na poziomie, z jednej strony przeciwdziałającym nadmiernemu rozdrobnieniu struktury własności, a z drugiej pozwalającej na pewną elastyczność skali lokalizowanych przedsięwzięć,
- ograniczenie możliwości lokalizowania usług wrażliwych na uciążliwości (usług edukacji i opieki nad dziećmi do lat trzech), w celu eliminacji potencjalnych konfliktów,
- zakaz lokalizowania na obszarze planu obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz działalności usługowych i produkcyjnych o potencjalnie znacznej uciążliwości,
- ustalenie wymaganych planem miejsc parkingowych w ilości adekwatnej do rodzaju funkcji oraz lokalizacji terenu w strukturze urbanistycznej gminy,
- nakaz realizacji potrzeb parkingowych związanych z realizowanym przedsięwzięciem w obrębie działki budowlanej,
- nakaz realizacji miejsc do wstępnego magazynowania odpadów jako osłoniętych od strony przestrzeni ogólnodostępnych,
- ustalenie, iż zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem dopuszczonym nie może zaistnieć samodzielnie

2. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych realizowane są poprzez:

- zakaz lokalizowania:
 - zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości,
 - elektrowni wiatrowych,
 - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących biomasę,
- dopuszczenie na wszystkich terenach lokalizacji urządzeń do retencjonowania wody,
- uwzględnienie, iż w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia całego obszaru objętego planem w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Pszczyna - Żory nr 346, w którym lokalizowane przedsięwzięcia nie mogą powodować zagrożenia dla zasobów i jakości wód podziemnych i powierzchniowych, poprzez:
 - nakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, zapobiegających przenikaniu nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
 - zakaz składowania poza budynkami lub wiatami materiałów sypkich,
 - zakaz składowania odpadów oraz ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie,
 - nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków,
 - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie przedsięwzięcia z dopuszczeniem odprowadzania wód do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, albo innych odbiorników.

W obszarze objętym planem brak form ochrony przyrody, natomiast prawie cały obszar objęty planem znajduje się na krawędzi obszaru regionalnego korytarza migracji ptaków „Dolina Górnej Odry – Dolina Górnej Wisły”.

W obszarze planu w zasadzie nie występują grunty rolne chronione na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – grunty rolne klasy III stanowią zaledwie 0,13% gruntów w obszarze objętym planem, ponadto grunty te są już przeznaczone na cele nierolnicze w planie obowiązującym i uzyskały wymagane zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

3. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Plan uwzględnia zidentyfikowane rozległe stanowisko archeologiczne AZP 103-46/4. Dla jego ochrony ustalono strefę obserwacji archeologicznej „OW” o promieniu 40,0 m od granic stanowiska i wprowadza wymagania, zgodnie ze wskazaniem Urzędu Ochrony Zabytków:

- w procesach inwestycyjnych, przy realizacji prac ziemnych, obowiązuje postępowanie w zakresie ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W obszarze objętym planem brak innych zabytków.

4. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb ludzi niepełnosprawnych uwzględniono poprzez:

- zakaz lokalizowania obiektów stanowiących istotne zagrożenie bezpieczeństwa i oraz potencjalnie istotnie, pogarszających komfort życia mieszkańców sąsiadujących obszarów:
 - zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości,
 - elektrowni wiatrowych,

- urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących biomasę,
- wprowadzenie strefy buforowej, zagospodarowanej zielenią o charakterze izolacyjnym, pomiędzy terenami produkcyjno-usługowymi a sąsiadującymi terenami zabudowy mieszkaniowej,
- ograniczenie możliwości występowania konfliktów przestrzennych, poprzez wyeliminowanie możliwości lokalizowania usług wymagających ochrony przed uciążliwościami,
- zakaz składowania poza budynkami lub wiatami materiałów sypkich dla ograniczenia zanieczyszczeń pyłami,
- nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej analogicznie do przepisów o drogach publicznych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- określenie korzystnego przeznaczenia, zgodnego z ustaleniami studium, oraz dotychczas obowiązującym planem miejscowym,
- przyjęcie korzystnych wskaźników urbanistycznych,
- eliminację możliwości lokalizowania przeznaczeń potencjalnie konfliktowych, co ma korzystny wpływ na nieruchomości pozostałe (przewidywalność sąsiedztwa).

6. Prawo własności poprzez:

- uwzględnienie w dużej mierze uwag właścicieli;
- usankcjonowanie przeznaczeń istniejących, lub w przypadku przeznaczeń niezgodnych z ustaleniami planu wprowadzenie szeregu dopuszczeń zmian w zagospodarowaniu, pozwalających użytkować i modernizować zabudowę nieruchomości.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Na obszarze objętym planem lub w jego rejonie występują elementy, które mogą być szczególnie istotne z punktu widzenia obronności i bezpieczeństwa państwa:

- droga wojewódzka nr 935,
- gazociąg wysokoprężny DN300-PN2,5MPa,

Prawidłowe funkcjonowanie powyżej wymienionych elementów zostało w pełni uwzględnione w planie poprzez odpowiednie ustalania linii zabudowy oraz uwzględnienie zasad zagospodarowania strefy kontrolowanej gazociągu.

8. Potrzeby interesu publicznego: poprzez:

- zachowanie podaży miejsc pracy na terenie gminy,
- zapewnienie atrakcyjnych terenów produkcyjno-usługowych, korzystnie zlokalizowanych w stosunku do głównego układu drogowego, mających duże znaczenie ekonomiczne dla równoważenia budżetu gminy,
- ustalenie stawki procentowej renty planistycznej na terenach inwestycyjnych, korzystnej dla budżetu gminy, tj. w wysokości maksymalnej, wynoszącej 30%,
- ochronę istniejących wartości kulturowych.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez:

- dopuszczenie w całym obszarze planu realizacji infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i źródeł energii wykorzystujących biomasę,
- dopuszczenie, lokalizowana źródeł energii elektrycznej o napięciu znamionowym wyższym niż 1kV,
- dopuszczenie rozbudowy lub budowy nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w celu zaspokojenia potrzeb w tym zakresie, na prawie całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem, że dopuszczono realizację konstrukcji wsporczych dla urządzeń nadawczych o maksymalnej wysokości 50,0 m.

10. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez:

- ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej),
- wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przez 21 dni roboczych w dniach od r. do r., o czym poinformowano ogłoszeniem w prasie lokalnej i obwieszczeniem, na 7 dni przed terminem wyłożenia, w tym również o możliwości składania uwag do zmiany planu w terminie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej (zarówno zdalnie jak i stacjonarnie) nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu.

11. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura formalno-prawna sporządzenia w/w projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Projekt planu, pomimo braku wyznaczenia terenów mieszkaniowych, potencjalnie znacząco zwiększa zapotrzebowanie na wodę jednak ze względu na rodzaj przeznaczenia skala zapotrzebowania na wodę jest niemożliwa do prawidłowego zdiagnozowania. Biorąc jednak pod uwagę lokalizację terenów w sąsiedztwie linii wodociągowych D100, D110 i D160, zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, wydaje się zapewnione, choć może wymagać uzupełnienia.

- art. 1, ust. 3: ważenie interesu publicznego i prywatnego.

W niniejszym planie interes publiczny realizowany jest niejako pośrednio poprzez realizację zmiany planu w zakresie określonym w uchwale o przystąpieniu. Projekt planu nie wydaje się rodzić negatywnych skutków w stosunku do planu dotychczas obowiązującego, choć pewne ograniczenia na nieruchomościach są wprowadzone planem w celu ochrony otoczenia. Mowa tu zwłaszcza o ustaleniu wymogu realizacji zieleni izolacyjnej oraz uszczegółowieniu ustaleń planu w zakresie dopuszczonych przeznaczeń oraz sposobów ich realizacji.

Dalszy przebieg procedury, w szczególności wyłożenie do publicznego wglądu wykaże, na ile wstępne rozstrzygnięcia projektu planu zostaną przyjęte przez właścicieli nieruchomości w obszarze objętym planem, ale i właścicieli nieruchomości zlokalizowanych poza jego obszarem.

- art. 1, ust. 4: uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

Położenie terenów bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej w połączeniu z doskonałym ukształtowaniem struktury własności, zapewnia możliwie najniższą transportochłonność terenów objętych planem. Dowodem na to jest również brak jakichkolwiek potrzeb związanych z rozbudową układu drogowego dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem.

2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:
Projekt planu nie przewiduje lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, oraz co istotne nie wprowadza nowych funkcji terenów, które mogłyby utrudniać dostęp dotychczasowym mieszkańcom do publicznego transportu zbiorowego.
3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:
Obszar objęty planem nie ma żadnego wpływu na możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów, gdyż prawidłowo i docelowo ukształtowany układ drogowy przylega bezpośrednio do terenów objętych planem, zaś tereny objęte planem nie są powiązane komunikacyjnie z pozostałymi terenami za wyjątkiem ulicy Rolnej, której utrzymanie projekt planu miejscowego uwzględnia.
4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
Zwartość terenu produkcyjno-usługowego, doskonała dostępność komunikacyjna i infrastrukturalna pozwala realizować potrzeby gminy w zakresie zapewnienia mieszkańcom, rozwojowych, korzystnie zlokalizowanych terenów produkcyjno-usługowych, oferujących zarówno usługi dla mieszkańców, jak i nowe miejsca pracy w niewielkiej odległości od terenów zamieszkania.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Gminy Suszec nie podjęła uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu w/w miejscowego planu opracowana została „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, w której oszacowano możliwe zmiany w dochodach jak i wydatkach Budżetu, będące następstwem przyjętych w planie rozwiązań. Prognoza skutków finansowych wskazała jednoznacznie, że zmiany wprowadzone projektem nie mają większego wpływu na bilans kosztów i wydatków głównie ze względu na brak wydatków na realizację infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy i brak zasadniczych zmian w przeznaczeniu terenów objętych planem.

Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Suszec” przyjętego uchwałą nr XL/348/2021 Rady Gminy Suszec z dnia 22 grudnia 2021 r.