

## Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ul. Pocztowej w Kryrach

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm) - dalej „ustawa o pzp”, oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), stwierdza się, że:

1)	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ul. Pocztowej w Kryrach obejmuje obszar:
a)	o powierzchni ok. 28 ha, w granicach określonych na rysunku planu, wyznaczony w uchwale Nr V/34/2024 Rady Gminy Suszec z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
b)	położony na zachód od ul. Pocztowej; w granicach obszaru znajdują się: <ul style="list-style-type: none"><li>– działka nr ewid. 300/82 zabudowana, użytkowana na cele usługowe, mieszcząca siedzibę firmy zajmującej się m.in. robotami budowlanymi,</li><li>– działki nr ewid. 347/82 i 345/82 zabudowane budynkami mieszkalnymi i gospodarczym,</li><li>– dwie duże nieruchomości składające się z działek nr ewid. 354/82, 299/82 i 352/82 oraz 302/82 i 247/78 – stanowiące tereny gospodarstw rolnych, z istniejącą od strony ul. Pocztowej zabudową służącą produkcji rolniczej (obiekty: mieszkalne, inwentarskie, składowe i garażowe); w granicach każdego z gospodarstw rolnych prowadzona jest produkcja roślinna oraz hodowla zwierząt w wielkości poniżej 210 DJP.</li></ul> Istniejąca zabudowa jest wykorzystywana również dla prowadzenia działalności usługowej – stanowi siedzibę firm prowadzących działalność w zakresie usług związanych m.in. z obsługą rolnictwa, transportem, przetwórstwem rolno-spożywczym, handlem, robotami budowlanymi oraz naprawami i konserwacją maszyn i urządzeń. W głębi obszaru objętego opracowaniem występują grunty niezabudowane, w większości użytkowane dla prowadzenia produkcji rolniczej, z istniejącymi w części środkowej i południowej zadrzewieniami, w tym użytki zaliczone do gruntów leśnych,
c)	sąsiadujący: <ul style="list-style-type: none"><li>– od strony wschodniej z terenami zabudowanymi położonymi wzdłuż ul. Wyzwolenia (dominuje zabudowa zagrodowa, występuje zabudowa jednorodzinna oraz usługowa),</li><li>– od strony północnej i zachodniej z terenami niezabudowanymi, użytkowymi rolniczo,</li><li>– od strony południowej z doliną rzeki Pszczynki – podmokłymi łąkami i zadrzewieniami,</li></ul>
d)	obsługiwany drogą wewnętrzną ul. Pocztową (droga gminy) włączoną do drogi publicznej powiatowej ul. Wyzwolenia. Dojazd do gruntów rolnych zapewniony jest drogą polną (działka nr ewid. 352/82) oraz drogą nie wydzieloną geodezyjnie na działce nr ewid. 302/82. Obszar opracowania jest uzbrojony w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną. Tereny przeznaczone w projekcie planu do zabudowane są położone w granicy aglomeracji ściekowej. W granicach opracowania brak sieci kanalizacji sanitarnej - aktualnie kanalizacja sanitarna realizowana jest wzdłuż ul. Wyzwolenia,
e)	na którym występują obiekty lub obszary chronione przepisami odrębnymi: <ul style="list-style-type: none"><li>– złożę węgla kamiennego Studzionka-Mizerów WK 311 - cały obszar opracowania,</li><li>– obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (1%) lub wysokie (10%) – południowa część obszaru,</li><li>– LZWP 345 Zbiornik Rybnik - część południowo-zachodnia obszaru,</li><li>– grunty rolne III klasy bonitacyjnej, grunty pochodzenia organicznego i grunty leśne nie objęte uproszczonym planem urządzenia gruntów leśnych – miejscowo w środkowej i południowej części obszaru,</li><li>– powierzchnie ograniczające zabudowę od lotniczego urządzenia radionawigacyjnego NAV 1197 DME Pszczyna (fragment południowo-wschodni obszaru) i od radaru meteorologicznego MET 4083 Ramża (cały obszar opracowania),</li><li>– budynek mieszkalny (ul. Pocztowa 3/5) wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków,</li><li>– magistralna sieć wodociągowa wo 1200 przebiegająca wzdłuż wschodniej granicy opracowania,</li></ul>

	<p>f) w granicach którego nie występują obiekty lub obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody i ich otuliny, takie jak: parki narodowe, rezerваты przyrody, użytki ekologiczne, parki krajobrazowe., obszary chronionego krajobrazu, a także obszary Natura 2000. Obszar opracowania przylega od strony południowej do obszaru cennego przyrodniczo i wymagającego ochrony, doliny rzeki Pszczynki. Obszar objęty projektem planu w całości jest położony w granicach korytarza ornitologicznego (korytarz regionalny Zbiornik Goczałkowicki - Zbiornik Rybnicki) oraz częściowo w granicach korytarzy ekologicznych dla ssaków kopytnych oraz spójności – korytarze te przebiegają w południowej części obszaru opracowania oraz obejmują występujące w granicach obszaru grunty leśne,</p> <p>g) w większości cechujący się korzystnymi warunkami hydrogeologicznymi, geologicznymi, geomorfologicznymi i przyrodniczymi oraz na którym zasadniczo nie występują istniejące negatywne zagrożenia na środowisko i zdrowie ludzi, za wyjątkiem pasa terenów sąsiadujących z doliną rzeki Pszczynki, w granicach którego występują: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wysoki poziom wód gruntowych oraz grunty pochodzenia organicznego oraz istnieje konieczność uwzględnienia uwarunkowań przyrodniczych – ochrony doliny rzeki Pszczynki i korytarzy ekologicznych.</p>
2)	<p>W granicach opracowania obowiązują:</p> <p>a) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar sołectwa Kryry w gminie Suszec (uchwała nr XLVI/47/369/2014 Rady Gminy Suszec z dnia 26 czerwca 2014 r. opublikowana Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2014 r. poz. 3680). Zgodnie z obowiązującym planem z 2014 r. obszar opracowania obejmuje tereny oznaczone symbolami:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– B8U – tereny zabudowy usługowej,</li> <li>– B5PR – tereny produkcji i przetwórstwa rolniczego,</li> <li>– B6R – tereny rolnicze,</li> <li>– B39ZŁ – tereny łąk i zieleni łąkowej,</li> <li>– -B15ZL i B16ZL – tereny lasów,</li> <li>– B12KDX – tereny publicznych ciągów piezo-jezdnych,</li> <li>– B31KDW – tereny dróg wewnętrznych,</li> </ul> <p>b) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suszec przyjętego uchwałą nr XL/348/2021 Rady Gminy Suszec z dnia 22 grudnia 2021 r. Zgodnie z obowiązującym Studium obszar opracowania obejmuje jednostki urbanistyczne oznaczone symbolami:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– BU – usługowe,</li> <li>– BR3 – ośrodków produkcji rolniczej,</li> <li>– BR2 – rolnicze kompleksów rolnych,</li> <li>– Z2 – dolin rzek i potoków.</li> </ul>
3)	<p>W sporządzonym projekcie planu uwzględniono występujące: uwarunkowania, funkcję zabudowy istniejącej w granicach poszczególnych nieruchomości i obowiązujące przepisy. Opierając się na ustaleniach Studium dla terenów położonych w jednostkach urbanistycznych:</p> <p>a) U – określono sposób zagospodarowania istniejącej zabudowy: usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i związanej z produkcją rolniczą, z dopuszczeniem realizacji zabudowy uzupełniającej i przekształcenia tych terenów dla zabudowy usługowej (w projekcie wydzielono tereny oznaczone: 1U, 1MN-U, 1U-RZ, 1U-RZM i 2KR). R3 – ustalono zasady lokalizacji zabudowy służącej produkcji rolniczej, w tym hodowli (w projekcie wydzielono tereny oznaczone symbolami: 1RZP, 1RN-U i 1KR). Jednocześnie kierując się występującymi ograniczeniami prawnymi a także nakazaniem Studium obowiązkiem ochrony przed zabudową korytarzy ekologicznych, w granicach terenów położonych w granicach obu jednostek urbanistycznych wydzielono pas terenu przylegający do doliny rzeki Pszczynki, jako teren bez prawa zabudowy (w projekcie planu oznaczony symbolem 4RN),</p> <p>b) R2 i Z2 – zachowano dotychczasowy sposób użytkowania jako terenów rolnych niezabudowanych i wydzielono zgodnie z granicami istniejących użytków tereny lasów (w projekcie wydzielono tereny oznaczone symbolami: 1RN, 2RN, 3RN, 1L i 2L).</p>

4)	Na projekcie rysunku planu, w stosunku do dotychczasowego przeznaczenia oraz granic jednostek urbanistycznych wyznaczonych na rysunku Studium, granice poszczególnych terenów dostosowano do: granic nieruchomości, istniejącej zabudowy, użytków gruntowych, w tym gruntów leśnych oraz innych występujących na tym obszarze ograniczeń prawnych.
5)	Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał wszystkie wymagane przepisami opinie oraz uzgodnienia. Następnie projekt planu miejscowego został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 17 października do 14 listopada 2025 r. Do projektu planu wpłynęły w tym terminie 3 uwagi, w których:
a)	– wyrażono wątpliwości w zakresie zachowania zgodności z ustaleniami Studium dla terenów oznaczonych w sporządzonym projekcie symbolami: 4RN, 1U-RZ i 1U-RZM (tereny położone w jednostce urbanistycznej B8U), – wyrażono obawę o zniżenie wartości nieruchomości w granicach terenu 4RN,
b)	– złożono wniosek o przeznaczenie części terenu oznaczonego symbolem 4RN (od strony ul. Pocztovej) dla funkcji usługowo-mieszkaniowej lub pozostawienie przeznaczenie tego terenu jak w dotychczasowym planie z 2014 r., – złożono prośbę o umożliwienie prowadzenia w granicach terenu oznaczonego symbolem 1RZP hodowli zwierząt w wielkości do 400 DJP,
c)	złożono wniosek o zwiększenie dopuszczanej planem wysokości budowli w granicach terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1U-RZ do 20 m.
	Wójt Gminy Suszec rozpatrzył złożone uwagi i postanowił o uwzględnieniu uwag wymienionych w pkt 5 lit a i b oraz zdecydował o ustaleniu w granicy terenu oznaczonego symbolem 1U-RZ maksymalnej wysokości budowli zgodnie ze Studium, na 14,5 m.
6)	Do projektu planu zostały wprowadzone następujące zmiany wynikające z przeprowadzonych konsultacji społecznych:
a)	uwzględniając uwagę dotyczącą zgodności projektu planu ze Studium, zrezygnowano z uwzględniania w projekcie planu dla terenów oznaczonych 1U-RZ i 1U-RZM dotychczasowego sposobu użytkowania terenów jako zabudowy zagrodowej i terenów wykorzystywanych dla prowadzenia produkcji rolniczej – tereny te zostały włączone do terenu oznaczonego w skorygowanym projekcie planu symbolem 2U. Dla terenu 2U wprowadzono ustalenia oparte na literalnych ustaleniach Studium dla jednostek strukturalnych oznaczonych symbolem U w zakresie: przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów oraz zasad kształtowania ładu przestrzennego,
b)	uwzględniając złożone uwagi dotyczące terenu oznaczonego dotychczas symbolem 4RN dotyczące: wątpliwości w zakresie zachowania zgodności z ustaleniami Studium, obawy o zniżenie wartości nieruchomości oraz wniosku o przeznaczenie tego terenu dla funkcji usługowo-mieszkaniowej lub pozostawienie przeznaczenie tego terenu jak w dotychczasowym planie z 2014 r., zrezygnowano z wyznaczenia w sąsiedztwie doliny rzeki Pszczyńki pasa terenu, chroniącego przed zabudową teren stanowiący korytarz ekologiczny i istniejące zadrzewienia – teren dotychczas oznaczony 4RN został włączony do terenów oznaczonych w skorygowanym projekcie planu symbolami 2U i 1RZP,
c)	uwzględniając złożoną uwagę dotyczącą terenu oznaczonego symbolem 1RZP, w ustaleniach dla tego terenu dopuszczono hodowlę zwierząt w wielkości do 400 DJP,
d)	ponadto na rysunku projektu planu granice terenów 2U i 1RZP wyznaczono w sposób literalnie odpowiadający określonych na rysunku Studium granicy jednostek U i R3. Teren położony między terenami oznaczonymi 1RZP i 2L oznaczono symbolem 4RN.
7)	W sporządzonym projekcie planu uwzględniono występujące obiekty i obszary chronione przepisami odrębnymi, w szczególności poprzez:
a)	wniesienie informacji o położeniu całego obszaru opracowania w granicach złoża węgla kamiennego Studzionka-Mizerów WK 311, z podaniem nazwy złoża,
b)	wniesienie na rysunku granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (1%) lub wysokie (10%), z wprowadzeniem w uchwale odpowiednich ustaleń, w oparciu o przepisy prawa wodnego,
c)	wniesienie na rysunku planu granic LZWP 345 Zbiornik Rybnik, z przywołaniem w uchwale zasad ochrony wód podziemnych zawartych w przepisach prawa wodnego,

	<p>d) uwzględnienie granic występowania gleb rolnych III klasy bonitacyjnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– z dopuszczeniem na tych gruntach zabudowy i zagospodarowania nierolniczego (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej) wyłącznie w granicach terenów, dla których została wydana zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi zawarta w decyzji nr GZ.tr.057-602-489/04 z dnia 14 września 2004 r. wyrażającej zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas III, przewidzianych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (dotyczy części terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: 1MN-U, 1U i 2U, mieszczących się w granicach terenu oznaczonego w dotychczasowym planie miejscowym z 2014 r. symbolem B8U),</li> <li>– zachowanie przeznaczenia rolnego na gruntach rolnych III klasy bonitacyjnej, dla których właściwy organ nie wydał zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,</li> </ul>
	<p>e) wniesienie na rysunku planu gruntów leśnych i oznaczenie tych terenów symbolem L – tereny lasu, z wprowadzeniem w uchwale dla tych terenów ustaleń zachowujących ich użytkowanie jako terenu leśnego, bez prawa przekształcania na cele nieleśne,</p>
	<p>f) wniesienie na rysunku planu granicy powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczego urządzenia radionawigacyjnego NAV 1197 DME Pszczyna i informacji o położeniu całego obszaru opracowania w granicach powierzchni ograniczających zabudowę od radaru meteorologicznego MET 4083b Ramża, z wprowadzeniem ustaleń w tym zakresie,</p>
	<p>g) oznaczenie na rysunku planu budynku mieszkalnego przy ul. Pocztovej 3/5, wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, jako budynku wymagającego zachowania i ochrony, z wprowadzeniem w uchwale odpowiednich ustaleń w tym zakresie,</p>
	<p>h) oznaczenie na rysunku planu przebiegu magistralnej sieć wodociągowej wo 1200 wraz z wyznaczeniem wzdłuż sieci pasa technologicznego jako ustalenia planu, z wprowadzeniem w uchwale zasad zagospodarowania na tym terenie,</p>
	<p>i) uwzględnienie występujących w granicach terenów 2RN – 4RN: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wysokiego poziomu wód gruntowych, gruntów pochodzenia organicznego i zadrzewień, poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy dla tych terenów.</p>
8)	<p>Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o pzp:</p>
	<p>a) wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 13 tekstu planu,</p>
	<p>b) wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji §14 tekstu planu,</p>
	<p>c) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zrealizowano w §14 ust. 4-7, §16 ust 2 i §17 ust. 8 tekstu planu,</p>
	<p>d) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji §16 tekstu planu,</p>
	<p>e) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zapewnione przez:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ogłoszenie w miejscowej prasie i obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu określając formę, miejsce i termin składania wniosków,</li> <li>– zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,</li> <li>– uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień,</li> <li>– ogłoszenie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o prowadzeniu konsultacji publicznych, w tym poprzez udostępnienie projektu planu do publicznego wglądu i umożliwienie zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących projektu planu,</li> </ul>
	<p>f) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zrealizowano poprzez procedury wymagane ustawą o pzp oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,</p>
	<p>g) ze względu na brak uwarunkowań, w projekcie nie wprowadzono wymagań dotyczących ochrony dóbr kultury współczesnej oraz potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,</p>
	<p>h) w projekcie planu do zabudowy przeznaczono obszary o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, położone w sąsiedztwie dróg i w zasięgu uzbrojenia.</p>

9)	<p>W obecnej kadencji Rady Gminy Suszec nie przeprowadzono oceny aktualności Studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Projekt planu stanowi konsekwencję dokonanych w poprzednich latach zmian w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suszec.</p>
10)	<p>Na potrzeby projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.</p> <p>Przeprowadzona ocena jakościowych cech środowiska przyrodniczego pozwala na stwierdzenie, że występujące w granicach obszaru opracowania uwarunkowania sprzyjają realizacji projektowanych ustaleń planu, za wyjątkiem pasa terenów sąsiadujących z doliną rzeki Pszczyńki w granicach którego występują: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wysoki poziom wód gruntowych, grunty pochodzenia organicznego, korytarze ekologiczne i zadrzewienia.</p> <p>Zakres ustaleń wprowadzonych w projekcie planu nie daje żadnych podstaw do obaw, aby oddziaływanie na środowisko spowodowane w wyniku realizacji tych ustaleń mogło mieć jakikolwiek wpływ na cele i przedmiot obszarów NATURA 2000, a także na ich integralność.</p>
11)	<p>Zmiany wprowadzone w skorygowanym projekcie planu, w stosunku do stanu obecnego, nie wiążą się z koniecznością realizacji i finansowania dodatkowych inwestycji w zakresie budowy nowych odcinków dróg publicznych i uzbrojenia, które należą do zadań własnych gminy.</p>
12)	<p>W związku z wszczęciem postępowania w sprawie sporządzania projektu planu w 2024 r. projekt planu został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404).</p> <p>Opracowanie projektu planu zostało wszczęte po 24 września 2023 r. po wejściu w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. Na mocy przepisów przejściowych do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r.:</p>
a)	<p>w sporządzonym projekcie planu mają zastosowanie przepisy ustawy przywołane w art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. w aktualnym brzmieniu ,</p>
b)	<p>zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2, do czasu wejścia w życie planu ogólnego, przepisy art. 15 ust. 1 i art.20 (z wyłączeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE), w pozostałym zakresie dotyczącym opracowania i uchwalenia projektu planu, stosuje się przepisy ustawy o pzp w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r.</p>