

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony został na podstawie uchwały Nr XII/105/2019 Rady Gminy Suszec z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Dworcowej w Radostowicach.

Planem objęto obszar o powierzchni około 5,59 ha, położony w rejonie skrzyżowania ulicy Dworcowej z ulicami Bartniczą i Jesionową.

Celem sporządzenia niniejszego planu, zapisanym w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, jest zapewnienie realizacji celów polityki przestrzennej wynikającej ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suszec w szczególności w zakresie poszerzenia cmentarza, zgodnie z wnioskiem Parafii Rzymsko - Katolickiej P.W. Imienia Marii w Radostowicach.

W trakcie procedury planistycznej przeprowadzono wymagane przepisami prawa analizy hydrogeologiczne, które wykazały ograniczoną przydatność terenu do celów poszerzenia cmentarza, wskazując na problem słabo przepuszczalnych gruntów. Organ opiniujący jakim jest Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny wskazał na potrzebę ograniczenia możliwości pochówków w grobach doziemnych na obszarach o niekorzystnych uwarunkowaniach gruntowych w zakresie występowania gruntów o bardzo słabej przepuszczalności. Niezależnie od powyższego, przeciwności okazują się również znaczące wahania poziomu wód gruntowych określone w drugiej opinii geotechnicznej na $\pm 1,0$ m od poziomu 2,7-3,1 m p.p.t., na co wskazała już pierwsza opinia geotechniczna, wykonana w bardziej mokrym okresie roku, wskazując na zbyt wysoki poziom wód gruntowych w stosunku do wymagań dla lokalizacji rozszerzenia cmentarza. Tym samym pozostaje możliwość poszerzenia cmentarza jednak z wykluczeniem lokalizowania grobów doziemnych a więc pochówków wyłącznie w kolumbariach.

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 ze zm.) w oparciu o 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), za wyjątkiem zagadnień nie występujących w obszarze objętym planem, 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,
- zachowanie lokalnego ośrodka koncentracji usług w rejonie skrzyżowania ulicy Dworcowej z ulicami Bartniczą i Jesionową,
- zachowanie stosunkowo niskiej intensywności zabudowy z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnych dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
- dopasowanie wysokości zabudowy do charakteru sołectwa i lokalizacji w strukturze urbanistycznej,
- ustalenie, iż zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem dopuszczonym nie może zaistnieć samodzielnie,
- ustalenie minimalnej powierzchni działek budowlanych w procedurze podziału nieruchomości dla większości terenów objętych planem, w celu przeciwdziałania nadmiernemu rozdrobieniu struktury własności,
- znaczący udział przestrzeni publicznych w obszarze objętym planem,
- zakaz lokalizowania na obszarze planu:
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

- działalności handlowej w zakresie obrotu, składowania i magazynowania: materiałów budowlanych, materiałów opałowych, oraz innych materiałów przechowywanych w formie sypkiej poza budynkami;
- przedsięwzięć z zakresu gospodarowania odpadami, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez wytwórcę;
- stacji paliw płynnych i gazowych, oraz innych rodzajów działalności z zakresu sprzedaży paliw;
- zabudowy zagrodowej.
- zakaz stosowania jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków: blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych,
- nakaz realizacji miejsc do wstępnego magazynowania odpadów jako osłoniętych od strony bezpośrednio przyległych dróg publicznych,
- 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, albo w przypadku usług o charakterze publicznym na terenach przyległych przestrzeni publicznych.

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

- zakaz lokalizowania:
 - przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem: przedsięwzięć związanych z budową, przebudową i remontami dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i melioracji, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, realizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U i 2U;
 - elektrowni wiatrowych oraz mikroinstalacji produkujących energię z wiatru o wysokości przekraczającej 3,0 m;
 - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących biomasę.
- zachowanie stosunkowo niskiej intensywności zabudowy z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnych dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
- 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 albo zanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych do gruntu i wód,
 - w zakresie postępowania z odpadami nakaz realizacji miejsc do wstępnego magazynowania odpadów jako zabezpieczonych przed infiltracją wód opadowych.
- w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustalono:
 - zagospodarowanie wód na terenie przedsięwzięcia z dopuszczeniem odprowadzania wód do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, albo innych odbiorników;
 - w zakresie odprowadzenia ścieków, ustalono nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez systemu kanalizacji, z zastrzeżeniem, że w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia przedsięwzięcia do systemu kanalizacji, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do innych odbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. w szczególności ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W obszarze objętym planem brak form ochrony przyrody.

W obszarze planu nie występują grunty rolne chronione na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W obszarze planu występuje użytek oznaczony jako leśny, jednak grunt ten jest już przeznaczony na cele nieleśne w planie obowiązującym i uzyskał wymagane zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

3. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

W obszarze objętym planem brak obiektów i obszarów wymagających ochrony ze względu na wartość historyczną i kulturową.

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:
- przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem: przedsięwzięć związanych z budową, przebudową i remontami dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i melioracji, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, realizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U i 2U;
- elektrowni wiatrowych oraz mikroinstalacji produkujących energię z wiatru o wysokości przekraczającej 3,0 m;
- urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących biomasę;
- działalności handlowej w zakresie obrotu, składowania i magazynowania: materiałów budowlanych, materiałów opałowych, oraz innych materiałów przechowywanych w formie sypkiej poza budynkami, dla ograniczenia zanieczyszczeń pyłami,
- przedsięwzięć z zakresu gospodarowania odpadami, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez wytwórcę;
- stacji paliw płynnych i gazowych, oraz innych rodzajów działalności z zakresu sprzedaży paliw;
- zabudowy zagrodowej,
- usankcjonowanie planem istniejących rowów melioracyjnych ograniczając w ten sposób możliwość ich degradacji i tym samym ograniczając ryzyko podtopień wynikających z ukształtowania terenu,
- uwzględnienie w dopuszczalnym zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z lokalizacji cmentarza,
- uwzględnienie przy rozszerzeniu granic cmentarza od strony wschodniej, zagospodarowania terenów sąsiadujących,
- ograniczenie funkcji rozbudowanej części cmentarza wyłącznie do kolumbariów,
- zmniejszenie zasięgu cmentarza istniejącego od strony terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w sposób zbliżony 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,
- ograniczenie możliwości lokalizowania przeznaczeń potencjalnie konfliktowych, co ma korzystny wpływ na nieruchomości pozostałe (przewidywalność sąsiedztwa),
- zmniejszenie w stosunku do planu obowiązującego zasięgu cmentarza i tym samym zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza od strony południowo wschodniej, co pozwoli lepiej wykorzystać dostępne tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

6. Prawo własności poprzez:

- uwzględnienie w dużej mierze wniosków właścicieli,
- ograniczenie przeznaczeń stanowiących cele publiczne na terenach prywatnych,
- usankcjonowanie przeznaczeń istniejących.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Na obszarze objętym planem występują elementy, które mogą być szczególnie istotne z punktu widzenia obronności i bezpieczeństwa państwa, tj. „powierzchnie ograniczające przeszkody” wyznaczone dla naziemnych urządzeń lotniczych ich prawidłowego funkcjonowania:

- dla urządzenia radionawigacyjnego (NAV 1197 DME Pszczyna),
- dla radaru meteorologicznego (MET 4083 „Ramża”).

Prawidłowe funkcjonowanie powyżej wymienionych elementów zostało w pełni uwzględnione w planie.

8. Potrzeby interesu publicznego: poprzez:

- zachowanie i właściwe kształtowanie układu przestrzeni publicznych centralnego obszaru wsi,
- zapewnienie możliwości rozwoju istniejącej funkcji cmentarnej pomimo znaczących ograniczeń wynikających z uwarunkowań,
- ustalenie stawki procentowej renty planistycznej na terenach inwestycyjnych, korzystnej dla budżetu gminy, tj. w wysokości od 15% na terenach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych do 30% na terenach usługowych.

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, w tym o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW na terenach 1U do 4U i 1UR, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych, mikroinstalacji produkujących energię z wiatru o wysokości przekraczającej 3,0 m oraz 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, z zastrzeżeniem, że dopuszczono wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zaś konstrukcje wsporcze dla anten mogą być sytuowane wyłącznie na budynkach, na terenach 1U do 4U i 1UR, z zachowaniem wysokości określonej na terenach, zwiększonej o nie więcej niż 5,0 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 ze zm.) w oparciu o 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), 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, nie przewiduje nowych terenów zabudowy ani bardziej intensywnego wykorzystania terenów niż plan obowiązujący, w związku z czym nie zwiększa zapotrzebowania na wodę w obszarze objętym planem.

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

Celem sporządzenia niniejszego planu, nie zmieniającym zasadniczo rozwiązań planistycznych planu dotychczas obowiązującego, jest głównie wyważenie interesu publicznego i prywatnego w zakresie zasięgu istniejącego cmentarza i jego strefy sanitarnej oraz możliwości jego rozwoju, w kontekście potrzeb zagospodarowania sąsiadujących terenów stanowiących własność prywatną.

Dalszy przebieg procedury, w szczególności wyłożenie do publicznego wglądu wykaże, w jakim stopniu zaproponowane rozwiązania projektu planu zostaną zaakceptowane przez właścicieli nieruchomości.

- 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:

Projekt planu obejmuje tereny już w całości przeznaczone pod zabudowę. Nie zmienia w sposób znaczący przeznaczeń terenów ani wskaźników zagospodarowania terenów, w związku z czym nie wprowadza zmian w ukształtowanie struktur przestrzennych, które w obszarze planu należy uznać za rozwiązane korzystnie i nie wymagające korekt.

2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

Projekt planu nie przewiduje lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, oraz co istotne nie wprowadza nowych funkcji terenów lub rozwiązań, które mogłyby utrudniać dostęp dotychczasowym mieszkańcom do publicznego transportu zbiorowego.

3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:

Obszar objęty planem posiada prawidłowo i docelowo ukształtowany układ drogowy umożliwiający swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów ponadto w na obszarze objętym planem, dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów, ciągów pieszych, dróg rowerowych.

4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

Projekt planu obejmuje wyłącznie tereny już w całości przeznaczone pod zabudowę.

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, 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.