

Projekt

UCHWAŁA NR RADY GMINY SUSZEC

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego po południowej stronie ul. Pszczyńskiej w Kobielicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) 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), w związku z uchwałą 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.

Rada Gminy Suszec

stwierdza, że projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego po południowej stronie ul. Pszczyńskiej w Kobielicach” nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suszec” przyjętego uchwałą nr XL/348/2021 Rady Gminy Suszec z dnia 22 grudnia 2021 r.

i uchwała co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego po południowej stronie ul. Pszczyńskiej w Kobielicach obejmuje obszar o powierzchni ok. 15,26 ha, w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego po południowej stronie ul. Pszczyńskiej w Kobielicach, zwany dalej planem lub planem miejscowym, składa się z tekstu planu miejscowego, który stanowi treść niniejszej uchwały oraz załącznika graficznego, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany na kopi mapy zasadniczej w skali 1 : 1000.

2. Do planu miejscowego Rada Gminy Suszec dołącza: dane przestrzenne planu, stanowiące załącznik nr 2.

§ 3. 1. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa obserwacji archeologicznej OW;
- 5) zielen izolacyjna;
- 6) strefa koncentracji zieleni;
- 7) granice terenów pod budowę urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wraz z ich strefami ochronnymi, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
- 8) tereny wraz z symbolem cyfrowo-literowym dotyczącym przeznaczenia terenów:
 - a) **U-P** – teren usług lub produkcji,
 - b) **UHD-INS** – teren usług handlu detalicznego lub stacji paliw płynnych,
 - c) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
 - d) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

- 9) elementy przyjęte na podstawie przepisów odrębnych:
- a) złożę węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna”,
 - b) stanowisko archeologiczne AZP 103-46/4,
 - c) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Pszczyna - Żory nr 346,
 - d) strefa kontrolowana gazociągu wysokoprężnego,
 - e) powierzchnie ograniczające przeszkody naziemnych urządzeń lotniczych:
 - dla urządzenia radionawigacyjnego (NAV 1197 DME Pszczyna) – cały obszar objęty planem,
 - dla radaru meteorologicznego (MET 4083 „Ramża”) – cały obszar objęty planem.

2. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące elementy informacyjne będące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) gazociąg wysokoprężny DN300-PN2,5MPa;
- 2) napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć główne przeznaczenie terenu, występujące na więcej niż 50% powierzchni każdej działki budowlanej i na więcej niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy, w rozumieniu pkt 5, położonej w granicach działki budowlanej;
- 2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, których nie mogą przekroczyć zewnętrzne ściany nadziemnych części budynków, bez uwzględniania, w szczególności schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, wykuszy, balkonów, loggii, ryzalitów, gzymsów oraz ocieplenia wraz z tynkiem wykonanego na istniejącym budynku;
- 3) **strefie koncentracji zieleni** – należy przez to rozumieć obszar wskazany do zagospodarowania zielenią w ramach działki budowlanej, zaliczany jednocześnie do wymaganej ustaleniami planu, powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) **wysokości zabudowy**:
 - a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części stanowiącej element tego obiektu;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i projektowanych na działce budowlanej;
- 6) **sieciach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze, teletechniczne, ponadto inne przewody, w szczególności telewizji kablowej, sygnalizacyjne, alarmowe, wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania (pompownie, stacje redukcyjne gazu, stacje transformatorowe, itp.);
- 7) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zwarty pas roślinności, w skład którego wchodzi co najmniej żywopłot lub zwarte pasmo krzewów z udziałem roślin zimozielonych stanowiących nie mniej niż 80% o wysokości docelowej nie mniejszej niż 2,5 m oraz szpaler drzew o wysokości docelowej nie mniejszej niż 5,0 m;
- 8) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 definicje i określenia należy rozumieć zgodnie z ich brzmieniem ustalonym w przepisach prawa lub w przypadku braku ich ustawowych definicji, zgodnie z ich potocznym rozumieniem.

Rozdział 2

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. Wyznacza się na rysunku planu tereny oznaczone symbolami 1U-P i 2U-P, z przeznaczeniem pod:

- 1) zabudowę usługową z wykluczeniem usług edukacji oraz opieki nad dziećmi w wieku do lat trzech;
- 2) zabudowę produkcyjną, w tym instalacje fotowoltaiczne wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem §9 pkt 2 i §11 ust. 1.

§ 6. Wyznacza się na rysunku planu teren oznaczone symbolem **1UHD-INS**, z przeznaczeniem pod:

- 1) zabudowę usługową handlu detalicznego;
- 2) stacje paliw płynnych.

§ 7. 1. Wyznacza się na rysunku planu teren oznaczony symbolem **1KDD**, z przeznaczeniem pod drogę dojazdową, o szerokości pasa drogowego wynoszącej 10,0 m.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z przeznaczeniem, ustala się możliwość realizacji obiektów budowlanych dopuszczonych w trybie przepisów o drogach publicznych.

§ 8. Wyznacza się na rysunku planu teren oznaczony symbolem **1KR**, z przeznaczeniem pod komunikację drogową wewnętrzną, o szerokości pasa drogowego wynoszącej 6,0 m.

§ 9. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) przedsięwzięć z zakresu gospodarowania odpadami, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez wytwórcę.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 10. 1. Na wszystkich terenach objętych planem dopuszcza sieci infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

2. Na terenach zabudowy **1U-P**, **2U-P** i **1UHD-INS** dopuszcza się lokalizowanie parkingów, garaży, dojeżdż, dojazdów, placów manewrowych, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury i urządzeń do retencjonowania wody, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

3. Nakaz realizacji miejsc do wstępnego magazynowania odpadów jako osłoniętych od strony bezpośrednio przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

4. W zakresie zabudowy istniejącej:

- 1) dopuszcza się przebudowę lub nadbudowę części istniejących obiektów budowlanych znajdujących się w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w niniejszym planie, o nie więcej niż 25% powierzchni całkowitej zabudowy istniejącej na dzień uchwalenia planu, w celu podwyższenia standardu użytkowego lub dostosowania do obowiązujących przepisów, przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach szczegółowych planu.

Rozdział 4

Przepisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11. 1. Na terenach objętych planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej;
- 2) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości;
- 4) elektrowni wiatrowych;
- 5) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących biomasę.

2. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami, na terenach objętych planem, ustala się 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.

3. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem, w tym ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Pszczyna - Żory nr 346, na terenie objętym planem ustala się wymóg odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych zgodnie z §20 ust. 2 i ust. 3 niniejszej uchwały.

4. Zakaz składowania poza budynkami lub wiatami materiałów sypkich - ustalenie nie obowiązuje w zakresie materiałów budowlanych wykorzystywanych w procesie budowlanym na etapie realizacji inwestycji.

5. Na terenach objętych planem ustala się możliwość przebudowy i realizacji urządzeń wodnych.

6. Tereny objęte planem zlokalizowane są w obrębie złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna”.

Rozdział 5

Przepisy dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12. 1. Dla ochrony stanowiska archeologicznego AZP 103-46/4 ustala się, oznaczoną graficznie na rysunku planu, strefy obserwacji archeologicznej „OW” o promieniu 40,0 m od granicy stanowiska.

2. W procesach inwestycyjnych, przy realizacji prac ziemnych w strefie obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązuje postępowanie, w zakresie ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. W strefie obserwacji archeologicznej „OW” roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 6

Przepisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

§ 13. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U-P, 2U-P i 1UHD-INS:

- 1) intensywność zabudowy: 0,05 do 1,2, z zastrzeżeniem, że dla działek urządzonych jako składy lub stacje paliw płynnych, nie ustala się minimalnej intensywności zabudowy;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) na terenach 1U-P i 2U-P, zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się „strefy koncentracji zieleni”, dla których ustala się:
 - a) zagospodarowanie zielenią urządzoną wraz z pasmem „zieleni izolacyjnej”,
 - b) szerokości strefy 3,0 m lub 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizowania miejsc parkingowych i innych powierzchni utwardzonych, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się przerwy w ciągłości zieleni, z przeznaczeniem na wjazd na działkę budowlaną;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m, z zastrzeżeniem:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych: 10,0 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy mikroinstalacji do produkcji energii z wiatru: 12,0 m,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy masztów telekomunikacyjnych: 50,0 m;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym 4,0 m od linii rozgraniczających teren 1KDD i 1KR.

§ 14. Maksymalna wysokość zabudowy na terenach 1KDD i 1KR: 10,0 m.

Rozdział 7

Przepisy dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 15. 1. Na terenach objętych planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na terenach 1U-P, 2U-P i 1UHD-INS ustala się konieczność spełnienia łącznie następujących warunków:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki, z zastrzeżeniem pkt 4: 1500 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki, z zastrzeżeniem pkt 4: 30,0 m;
- 3) minimalna szerokość działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne: 6,0 m;
- 4) dla nowo wydzielanych działek z przeznaczeniem na infrastrukturę techniczną ustala się:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 20,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 4,0 m;
- 5) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi dojazdowej **1KDD**: prostopadle lub równoległe z dopuszczalną tolerancją ± 3 stopnie.

Rozdział 8

Przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

§ 16. Działając w oparciu o §10 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, na rysunku planu wyznacza się „granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokoprężnego” o szerokości maksymalnej 50 m, w której obowiązują ograniczenia określone §10 ust. 2 do ust. 4 niniejszego rozporządzenia oraz wymóg zapewnienia dostępu w celach, o których mowa w §2 pkt 30 niniejszego rozporządzenia.

§ 17. W obszarze planu obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy związane z powierzchniami ograniczającymi przeszkody naziemnych urządzeń lotniczych:

- 1) do wysokości bezwzględnej 330,0 m n.p.m, dla urządzenia radionawigacyjnego (NAV 1197 DME Pszczyna);
- 2) do wysokości bezwzględnej 380,0 m n.p.m dla radaru meteorologicznego (MET 4083, „Ramża”).

Rozdział 9

Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 18. 1. Parametry oraz klasyfikacja terenów komunikacji określone zostały w ustaleniach §7 i §8 oraz na rysunku planu w załączniku nr 1.

2. Obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych bezpośrednio przy granicach obszaru objętego niniejszym planem.

3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów, ciągów pieszych, dróg rowerowych, ciągów pieszo-jezdných, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu.

§ 19. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności, przy czym ustala się jako wskaźniki minimalne:
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług lub stacji paliw płynnych,
 - b) 1 miejsce na każdych 4 zatrudnionych na jednej zmianie w zabudowie produkcyjnej;
- 2) w ramach wymaganych miejsc do parkowania, o których mowa w pkt. 1, obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 do 20,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 21 do 40,
 - c) 5% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 40;
- 3) nakaz realizacji potrzeb parkingowych związanych z realizowanym przedsięwzięciem w obrębie działki budowlanej.

§ 20. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) dostawę wody z sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowę i przebudowę systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych oraz przeciwpożarowych, w tym sieci wodociągowych dla realizacji hydrantów do intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków, ustala się nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez systemu kanalizacji.

3. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód na terenie przedsięwzięcia;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, albo innych odbiorników.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie systemów grzewczych opartych o:

- 1) indywidualne lub grupowe systemy grzewcze zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dostawa energii elektrycznej w oparciu o sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) jako dopuszczalne stosowanie systemów zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) jako dopuszczalne lokalizowanie źródeł energii elektrycznej o napięciu znamionowym wyższym niż 1kV.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawy gazu w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć gazowniczą z dopuszczeniem indywidualnych zbiorników na gaz.

7. W zakresie telekomunikacji ustala się jako dopuszczalną rozbudowę lub budowę nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w celu zaspokojenia potrzeb w tym zakresie, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

8. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz zmianę przebiegu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku realizacji ich nowego przebiegu dopuszcza się likwidację dotychczasowych odcinków sieci lub urządzeń.

Rozdział 10

Przepisy dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 21. Ustala się następujące stawki procentowe, służące do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P**, **2U-P** i **1UHD-INS**: 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** i **1KR**: 5%.

Rozdział 11

Ustalenia końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suszec.

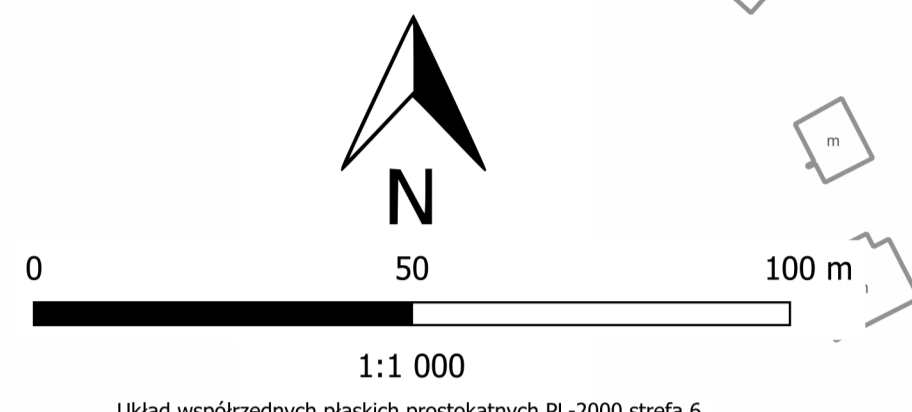
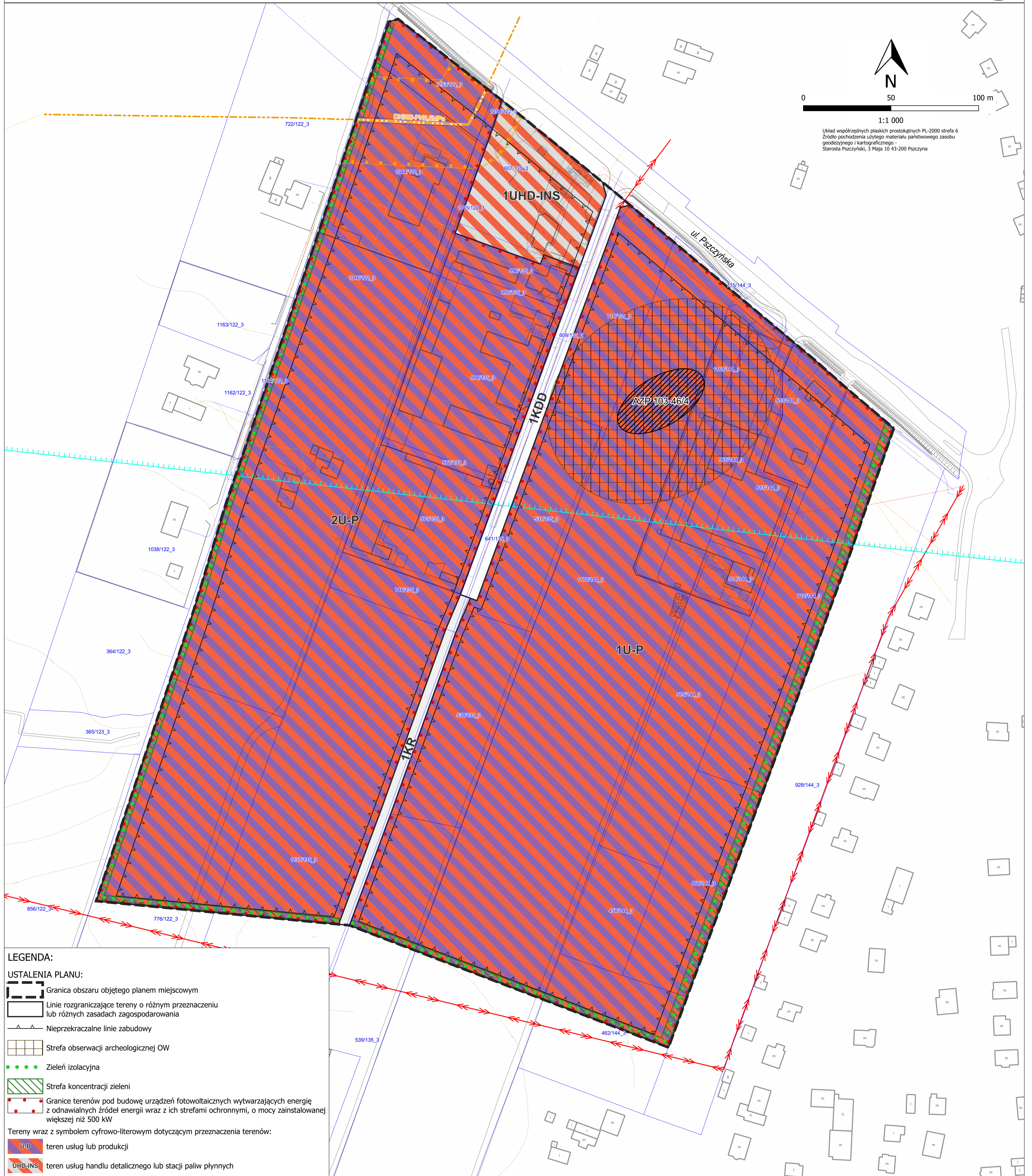
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego

Przewodniczący Rady Gminy
Suszec

Szymon Sekta



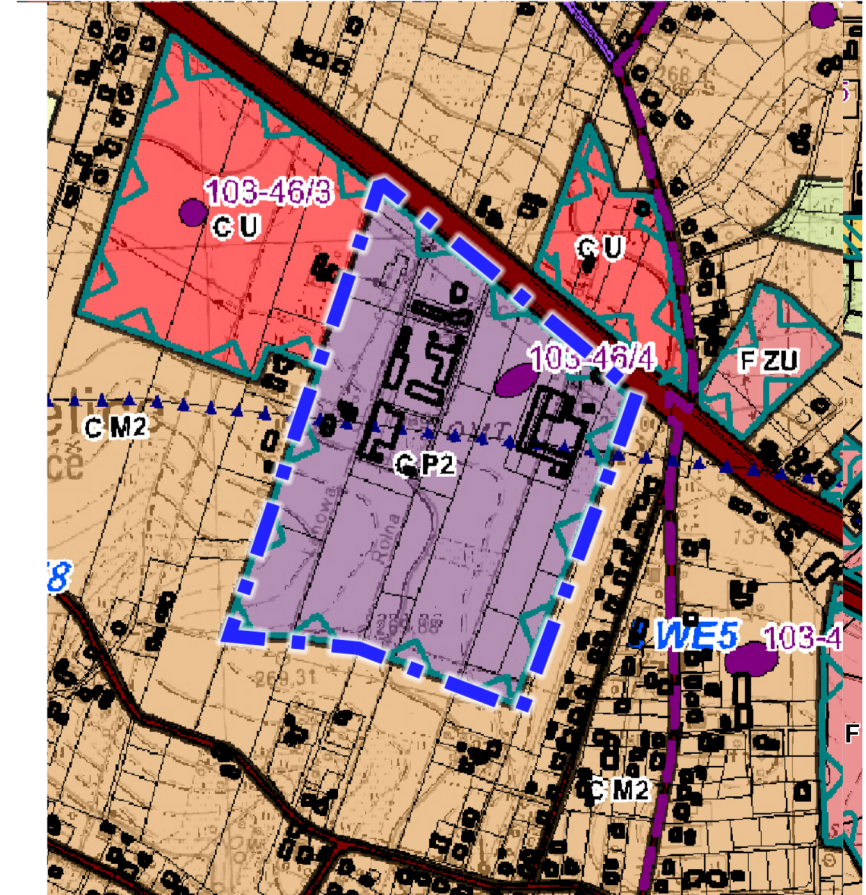
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO PO POŁUDNIOWEJ STRONIE UL. PSZCZYŃSKIEJ W KOBIELICACH



Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 strefa 6
 Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu
 geodezyjnego i kartograficznego -
 Starosta Pszczyński, 3 Maja 10 43-200 Pszczyzna

- LEGENDA:**
- USTALENIA PLANU:**
- Granica obszaru objętego planem miejscowym
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalne linie zabudowy
 - Strefa obserwacji archeologicznej OW
 - Zieleni izolacyjna
 - Strefa koncentracji zieleni
 - Granice terenów pod budowę urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wraz z ich strefami ochronnymi, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW
- Tereny wraz z symbolem cyfrowo-literowym dotyczącym przeznaczenia terenów:
- U-P teren usług lub produkcji
 - UHD-INS teren usług handlu detalicznego lub stacji paliw płynnych
 - KDD teren drogi dojazdowej
 - KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- ELEMENTY PRZYJĘTE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:**
- Złoże węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” (cały obszar objęty planem)
 - Stanowisko archeologiczne AZP 103-46/4
 - Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Pszczyna - Żory nr 346
 - Strefa kontrolowana gazociągu wysokoprężnego
- Powierzchnie ograniczające przeszkody naziemnych urządzeń lotniczych:
- dla urządzenia radionawigacyjnego (NAV 1197 DME Pszczyna) - cały obszar objęty planem
 - dla radaru meteorologicznego (MET 4083 „Ramża”) - cały obszar objęty planem
- ELEMENTY INFORMACYJNE NIE BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO:**
- Gazociąg wysokoprężny DN300-PN2,5MPa
 - Napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 KV

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUSZEC
 SKALA 1:10 000



- GRANICE SOŁECTW
- MIESZKANOWE JEDNORODZINNE
- USŁUGOWE
- ZESPÓŁÓW USŁUGOWYCH
- DZIAŁALNOŚCI PRODUKCYJNEJ, TECHNOLOGICZNEJ, BAZ MAGAZYNÓW I SKŁADÓW
- DOLIN RZEK I POTOKÓW
- DROGI KLASY „GŁÓWNA”
- DROGI KLASY „LOKALNA”
- GRANICE UDOKUMENTOWANEGO GZWP NR 346 PSZCZYNA
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- TERENY DLA LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY POWYŻEJ 100 KW, KTÓRYCH GRANICE POKRYWAJĄ SIĘ Z GRANICAMI STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW, Z WYŁĄCZENIEM MOŻLIWOŚCI LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH ORAZ INSTALACJI Z UŻYCIEM BIOMASY
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Suszec

z dnia 2023 r.

Zalacznik2.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

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.

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, załącznika do uchwały zawierającego listę nieuwzględnionych uwag oraz rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu nie sporządza się, ze względu na brak przedmiotu rozstrzygnięcia.

Prognoza skutków finansowych wykazała, że projekt planu miejscowego nie rodzi potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie sporządza się załącznika do uchwały zawierającego rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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 całokształt ustaleń zawartych planie zarówno w części tekstowej planu jak i na rysunku planu. Z elementów składających się na całokształt 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: usankcjonowanie przeznaczeń istniejących, lub w przypadku przeznaczeń niezgodnych z ustaleniami planu wprowadzenie szeregu dopuszczeń zmian w zagospodarowaniu, pozwalających użytkować i modernizować istniejącą zabudowę.

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 ustalenia 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 19 września r. do 17 października 2023 r., o czym poinformowano ogłoszeniem w prasie lokalnej i obwieszczeniem, na 7 dni przed terminem wyłożenia, w tym również o możliwości składania uwag do planu w terminie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej 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, 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:** wazenie 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.

Przebieg procedury, w szczególności wyłożenie do publicznego wglądu, pośrednio wykazał iż rozstrzygnięcia projektu planu zostały przyjęte zarówno przez właścicieli nieruchomości w obszarze objętym planem, jak i właścicieli nieruchomości zlokalizowanych poza jego obszarem – nie wniesiono uwag do projektu planu.

- **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 co wynika głównie z braku 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.