

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Leszna Górna III, sporządzony został na podstawie uchwały Nr 0007.46.2015 Rady Gminy Goleśzów z dnia 9 września 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Leszna Górna III.

Planem objęto obszar obejmujący teren Górniczy Leszna Górna II, o powierzchni 205,77 ha, położony w granicach trzech sołectw, z czego: 137,79 ha położone jest w sołectwie Leszna Górna, 42,30 ha położone jest w sołectwie Cisownica, 25,58 ha położone jest w sołectwie Dzięgielów.

Przesłanką do sporządzania w/w projektu planu była potrzeba zaktualizowania obowiązującego planu zgodnie z ustaleniami studium, nowymi przepisami, uwarunkowaniami i potrzebami właścicieli terenów tj. zapewnienie możliwości podejmowania działań inwestycyjnych przy jednoczesnym zapewnieniu ochrony terenów Parku Krajobrazowego i jego otuliny oraz innych terenów objętych formami ochrony przyrody, poprzez regulacje niniejszego planu miejscowego.

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) zostały w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Leszna Górna III, uwzględnione w następujący sposób:

- art. 1, ust. 2:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Wymagania ładu przestrzennego podporządkowane są ochronie terenu przed zabudową ze względu na wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe obszaru objętego planem. Niniejszy projekt planu miejscowego nie przewiduje znaczącego rozwoju terenów zabudowy. Nowe tereny zabudowy wyznaczone w planie związane są tylko i wyłącznie z rekreacją mającą udostępniać i uatrakcyjnić wartości przyrodnicze i krajobrazowe, tj. teren LG-01US1, na którym tworzy się możliwość realizacji obiektów służących obsłudze pola golfowego, planowanego na wyznaczonych w tym celu terenach LG-01US2, LG-02US2, LG-03US2.

Pozostałe tereny zabudowy są usankcjonowaniem zabudowy istniejącej, wyłącznie jeśli wynika to z dotychczasowych przesądzeń planistycznych (przeznaczenie terenu w planie obowiązującym) lub stanu faktycznego (zabudowa w ramach terenów rolnych). Zdecydowana większość terenów jest wyłączona z możliwości lokalizowania nowej zabudowy.

Wymagania urbanistyki i architektury zostały uwzględnione w szczególności poprzez parametry zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady lokalizacji przeznaczeń i kształtowania obiektów budowlanych takie jak:

- zakaz lokalizowania: urządzeń do produkcji energii z wiatru, wolnostojących masztów telefonii komórkowej,
- zakaz stosowania poza terenem LG-01PG, jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków: blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych. Dopuszcza się wyłącznie materiały naturalne lub imitujące naturalne.
- ograniczenie dowolności w kształtowaniu dachów,
- dopuszczenie stosowania wyłącznie stonowanej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych,
- nakaz zapewnienia miejsc parkingowych na działce budowlanej w ilości dostosowanej do funkcji.

2. walory architektoniczne i krajobrazowe: Ze względu na charakter terenu objętego planem bardzo istotnym elementem, wymagającym szczególnej ochrony, są walory krajobrazowe terenu, w związku w czym maksymalnie ograniczono możliwość rozwoju zabudowy na terenie objętym planem, a nowe funkcje terenów są ukierunkowane na uatrakcyjnienie terenów i zachowanie ich walorów krajobrazowych. Poza ustaleniami związanymi z przeznaczeniem terenów i ochroną przed przekształceniem, ustaleniami planu zachowującymi i kształtującymi walory krajobrazowe, poza wymienionymi w punkcie 1, są w szczególności:

- znaczące ograniczenie możliwości lokalizowania reklam,
- zakaz stosowania przeseł ogrodzeń z prefabrykatów betonowych lub blach,
- dopuszczenie na całym obszarze planu realizacji obiektów małej architektury,
- określenie zasad w zakresie możliwości lokalizowania i rozmieszczenia źródeł energii odnawialnej,

- ograniczenie przeznaczenia uzupełniającego istniejącej zabudowy mieszkaniowej (w tym zlokalizowanej na terenach rolniczych oznaczonych symbolem ...R) do usług nieuciążliwych spójnych z kierunkiem rozwoju terenu,
- całkowite ograniczenie możliwości wydzielania nowych działek budowlanych na terenach ...MN, poprzez ustalenie minimalnej wielkości wydzielanej działki budowlanej na poziomie 2000m²,
- ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu na poziomach zapewniających zachowanie ekstensywnego charakteru zabudowy,
- ograniczenie wysokości zabudowy odpowiadające charakterowi terenu,
- wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, w tym na terenach rolniczych, na których jest możliwe lokalizowanie zabudowy zagrodowej w odległości zapewniającej ograniczony wpływ na owartość korytarzy komunikacyjnych,
- znaczące ograniczenie obszaru zabudowy na terenie eksploatacji LG-01PG,
- dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telefonii komórkowej wyłącznie na dachach budynków, z zachowaniem wymaganej wysokości obiektów budowlanych określonej dla terenów.
- ustalenie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ramach pola golfowego: 60% na terenie LG-01US1 i 80% na terenach LG-01US2, LG-02US2, LG-03US2.

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

- ochronę terenów otwartych przed zabudową, w tym zakaz lokalizowania zabudowy na większości terenów rolniczych,
- ochronę rzeki Puńcówka poprzez wyznaczenie terenów zieleni w obszarze jej przebiegu i bezpośredniego otoczenia,
- ochronę, poprzez ustalenia planu, obszarów objętych formami ochrony przyrody: otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego, obszaru Natura 2000 PLH240005 „Beskid Śląski”, rezerwatu „Zadni Gaj”, użytku ekologicznego „Góra Tuł”,
- ograniczenie możliwości lokalizowania nowych działalności uciążliwych poza usankcjonowaniem obowiązującej koncesji dla terenu górniczego,
- przyjęcie stosunkowo wysokiego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych do zabudowy (średnio powyżej 50%, nie wliczając terenu eksploatacji),
- nakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, zapobiegających przenikaniu nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
- nakaz realizacji miejsc do gromadzenia odpadów stałych w sposób zapewniający zabezpieczenie przed infiltracją wód opadowych,
- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych ekologicznych systemów grzewczych opartych o: spalanie paliw w urządzeniach niskoemisyjnych, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii o mocy do 100kW za wyjątkiem energii wiatru,

W obszarze planu zachowano jako tereny rolnicze, grunty chronione na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W obszarze planu przewidziano zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne:

- na cele uregulowania szerokości dróg publicznych do wymagań ustawowych,
- w celu odtworzenia kolejki gondolowej,
- użytku leśnego zlokalizowanego wewnątrz terenu eksploatacji posiadającego decyzję o wyłączeniu z produkcji leśnej.

w związku z czym wystąpiono z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne do właściwych organów.

Ostatecznie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne nie udzielono dla terenu przeznaczonego w projekcie planu na kolejkę gondolową, które to przeznaczenie uznano za przedwczesne.

4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: W planie ochroną objęto obszar udokumentowanego stanowiska archeologicznego AZP 110-45/6 Leszna Górna st. 4. Na wniosek właściwego miejscowo Konserwatora Zabytków, z potwierdzeniem zasadności takiego rozwiązania przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego oraz Narodowy Instytut Dziedzictwa, wyznaczono szeroką strefę ochrony konserwatorskiej nadzoru archeologicznego „OW”, dzięki czemu wszelkie roboty budowlane oraz ziemne na obszarze gdzie mogą występować wyjątkowo cenne zabytki archeologiczne,

związane z kompleksem osadniczym kultury łużyckiej z epoki wczesnego żelaza, należy prowadzić z uwzględnieniem wymagań ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Innych obiektów wartościowych historycznie na terenie objętym planem nie stwierdzono.

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

- wyeliminowanie możliwości lokalizacji nowych przedsięwzięć stwarzających zagrożenie uciążliwościami,
- dopuszczenie na terenach (poza terenem LG-01PG) wyłącznie usług nieuciążliwych, o ograniczonej skali oddziaływania na tereny sąsiadujące,
- wyłączenie z możliwości lokalizowania nowej zabudowy terenów osuwisk, w tym osuwisk nieaktywnych i zdecydowanej większości terenów zagrożonych osuwiskami,
- wprowadzenie w zapisach planu (warunek uzgodnienia przez Okręgowy Urząd Górniczy) wskazania prowadzenia działalności inwestycyjnej w granicach terenu górniczego, z uwzględnieniem informacji o aktualnych czynnikach, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej,
- na terenach oznaczonych symbolem CI-01U oraz LG-01US1 nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 15 miejsc parkingowych, jeżeli liczba miejsc parkingowych przekracza 6.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez wyznaczenie wnioskowanego przez dla właścicieli przeznaczenia, oraz ograniczenie możliwości wystąpienia nowych konfliktów przestrzennych nie dopuszczając do możliwości lokalizowania przeznaczeń degradujących przestrzeń, co daje korzystny wpływ na nieruchomości pozostałe będący skutkiem przewidywalności sąsiedztwa. Ponadto układ drogowy zaprojektowano, w sposób minimalny i tylko w niezbędnym zakresie zajmujący tereny stanowiące własność prywatną.

7. Prawo własności poprzez:

- uwzględnienie zamierzeń inwestycyjnych właścicieli ujawnianych m.in. we wnioskach i uwagach,
- poszanowanie praw nabytych, zapewniając zachowanie wartości terenów na poziomie nie niższym niż dotychczasowy,
- ograniczenie do niezbędnego minimum wprowadzania przeznaczeń stanowiących cele publiczne na terenach prywatnych,
- szczegółową analizę i uwzględnienie stanu istniejącego zagospodarowania terenów, albo poprzez wyznaczenie terenów na rysunku planu, albo dopuszczenie działań w ramach istniejących nieruchomości na terenach nie przeznaczonych w planie do zabudowy.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: zagadnienia nie są przedmiotem planu ze względu jego lokalizację oraz brak elementów infrastruktury służącej obronności i bezpieczeństwu państwa, choćby takich jak główne arterie komunikacyjne, czy magistralna infrastruktura techniczna. Ze względu na położenie w obszarze przygranicznym ustalenia planu podlegają uzgodnieniu z organami ochrony granic i bezpieczeństwa Państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego: poprzez:

- wyznaczenie dróg publicznych zapewniających obsługę terenów zabudowy, ich prawidłowego powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym, oraz możliwość realizacji infrastruktury towarzyszącej i technicznej,
- zapewnienie możliwości realizacji funkcji rekreacyjnych podnoszących atrakcyjność turystyczną Gminy,
- zachowanie wartości przyrodniczych i krajobrazowej terenów objętych planem, jako istotnego dla Gminy elementu mającego wpływ na atrakcyjność turystyczną Gminy.

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

- dopuszczenie realizacji uzbrojenia terenu w całym obszarze planu z wyłączeniem terenów leśnych oraz terenu rolniczego obejmującego stanowiącego użytek ekologiczny,

- dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telefonii komórkowej wyłącznie na dachach budynków, z zachowaniem wymaganej na terenach wysokości obiektów budowlanych.
- dopuszczenie wytwarzania energii elektrycznej na terenach zabudowy oraz w zabudowie zlokalizowanej w obrębie terenów rolniczych w instalacjach wykorzystujących odnawialne źródła energii, za wyjątkiem energii wiatru, o mocy do 100kW.

11. 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 projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu przez 21 dni roboczych, o czym społeczeństwo 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,
- przeprowadzenie w dniu 11 kwietnia 2018 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w planie rozwiązaniami,
- przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu, w tym, z zapewnieniem możliwości udziału społeczeństwa poprzez składanie wniosków, oraz uwag w okresie wyłożeń do publicznego wglądu.

12. 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 (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.), 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 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.

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

Niniejszy plan nie przewiduje rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej, w związku z czym brak potrzeb w tym zakresie. Nowy teren zabudowy (LG-01US1), dopuszczający lokalizowanie budynków związanych z obsługą pola golfowego, posiada bezpośredni dostęp do istniejącej sieci wodociągowej przebiegającej w obrębie ulicy Spacerowej, w obrębie nieruchomości.

- art. 1, ust. 3:

Ze względu na potrzebę ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych obszaru objętego planem, celem planu jest zachowanie terenów w stanie dotychczasowym z maksymalnym ograniczeniem rozwoju nowej zabudowy, z ewentualną możliwością rozwoju funkcji uatrakcyjnających turystycznie teren opracowania. Na etapie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu nie złożono wniosków natomiast w trakcie dalszych prac nad planem złożono ustnie lub na piśmie dwa wnioski, które zostały wstępnie uwzględnione. Projekt planu zasadniczo uwzględnia stan istniejący zagospodarowania nieruchomości, przy czym w części poprzez usankcjonowanie terenów zabudowanych na rysunku planu a w części poprzez regulacje dla zabudowy istniejącej zlokalizowanej w terenach z zakazem zabudowy. Projekt planu nie wprowadza celów publicznych na terenach stanowiących własność prywatną za wyjątkiem doprowadzenia szerokości pasów drogowych dróg dojazdowych do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi. Debata publiczna i wyłożenie do publicznego wglądu wskazuje, że projekt planu spełnia oczekiwania społeczne w zakresie nienaruszającym ustaleń studium, a zaproponowane rozwiązania są akceptowane przez społeczeństwo.

- art. 1, ust. 4:

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

Planowane zagospodarowanie terenów objętych planem nie zmienia w żadnym stopniu struktury przestrzennej planu a jedynie sankcjonuje stan istniejący i w bardzo niewielkim stopniu uzupełnia funkcje rekreacyjne terenu, w związku z czym transportochłonność układu przestrzennego nie ulega zmianie.

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, poza funkcją rekreacyjną wskazaną na terenie LG-01US1, stanowiącą zaplecze planowanego pola golfowego. Na terenie objętym planem brak również dróg, na których funkcjonuje, lub może mieć uzasadnienie funkcjonowanie transportu zbiorowego.

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

Projekt planu obejmuje terenu otwarte, chronione przed znaczącym rozwojem zabudowy, w związku z czym przemieszczanie się pieszych i rowerzystów jest bardzo ułatwione. Ponadto projekt planu dopuszcza realizację ścieżek pieszych i dróg rowerowych na całym obszarze planu, w zakresie jakim nie narusza to przepisów odrębnych.

4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

Projekt planu nie przewiduje lokalizowania nowej zabudowy, poza funkcją rekreacyjną wskazaną na terenie LG-01US1, stanowiącą zaplecze planowanego pola golfowego. Lokalizacja terenu LG-01US1 została podyktowana względami krajobrazowymi, tj. dla potencjalnej lokalizacji budynków zaplecza pola golfowego, spośród terenów obejmujących własność przedsiębiorcy wybrano teren, którego potencjalne niekorzystne oddziaływanie na krajobraz i tereny przyrodnicze chronione będzie możliwe najmniejsze, a dostęp komunikacyjny będzie odbywał się z pominięciem obszaru objętego planem.

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

Obecnie brak aktualnego dokumentu dotyczącego analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz oceny aktualności studium i planów miejscowych. Poprzedni dokument tj. uchwała Nr 31/2011 Rady Gminy Goleszów z dnia 1 czerwca 2011 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów uznał jedynie, iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów, uchwalone przez Radę Gminy w dniu 26 marca 2003 roku uchwałą Nr VI/43/03 jest nieaktualne w związku z czym zostało sporządzone studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goleszów przyjęte uchwałą nr 0007.59.2015 Rady Gminy Goleszów z dnia 30 września 2015r. Projekt planu realizuje ustalenia aktualnego studium, w związku z czym aktualizuje obowiązujące plany miejscowe w zakresie, w jakim studium uznało je za nieaktualne.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu w/w miejscowego planu opracowana została „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, w której oszacowano możliwe dochody jak i wydatki wynikające z ustaleń planu.

Rozwiązania planu, nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goleszów”, przyjętego uchwałą nr 0007.59.2015 Rady Gminy Goleszów z dnia 30 września 2015 r. Wyjaśnienia wymaga jednak, iż tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem MN w planie, wyznaczono na terenach rolniczych, oznaczonych symbolem R w studium, w oparciu o ustalenia pkt 1 i pkt 6 ustępu 17 kierunków zagospodarowania przestrzennego studium. Uwzględnia się stan istniejący (zabudowa użytkowana tylko jeśli w ewidencji gruntów oznaczona jest jako użytek „B”), ale jednocześnie nie dopuszcza się, poprzez ustalenie minimalnej powierzchni wydzielanej działki budowlanej, adekwatnej do wielkości wyodrębnionego terenu w planie, do lokalizowania nowych nieruchomości mieszkaniowych.