

## **Uzasadnienie do uchwały Rady Gminy Chełm Śląski w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Chełmskiej, Gamrot oraz Skalnej – część A**

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXXIX/224/2018 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 15 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Chełmskiej, Gamrot oraz Skalnej. Celem jego sporządzenia jest nie dopuszczenie do ekspansji zabudowy na tereny, które nie są przewidziane na ten cel w obowiązującej Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm Śląski i jednocześnie umożliwienie procesów inwestycyjnych na terenach przewidzianych pod urbanizację.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został podzielony na dwie części, aktualnie przedmiotem uchwalenia jest pierwsza część – część A. Związane jest to z realizacją zamierzenia inwestycyjnego - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach nieruchomości, dla których studium nie przewiduje zabudowy. Prace planistyczne dla drugiej części zostaną wznowione po zmianie studium i dostosowaniu planowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej do stanu umożliwiającego uznanie przeznaczenia tej nieruchomości w planie miejscowy.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (m.in. maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii, kolorystyki i pokrycia dachów) w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym tak samego obszaru planu, jak i jego najbliższego sąsiedztwa, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm Śląski. Projekt miejscowego planu utrwała rolniczy oraz przyrodniczy charakter południowo-wschodniej części obszaru, wyznaczając tereny rolnicze oraz zieleni zorganizowanej. Sankcjonuje także istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, dodatkowo poszerzając ich zasięg.

Na analizowanym obszarze nie obowiązuje żaden plan miejscowy. W takich okolicznościach proces zabudowywania terenów przebiega na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Instrument ten uznaje się za niedoskonały z punktu widzenia zrównoważonej polityki przestrzennej, w związku z czym uchwalenie planu pozwoli na racjonalne gospodarowanie przestrzenią w oparciu o wymagania ładu przestrzennego.

- walory architektoniczne i krajobrazowe – obszar opracowania nie cechuje się szczególnymi walorami architektonicznymi, walory krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez ustalenie strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, w obrębie której pozostawia się tereny w przeznaczeniu rolniczym i przyrodniczym, jako tereny zieleni zorganizowanej. Na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie było podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Ustalenia te uwzględniają ustanowiony (Uchwałą Nr V/14/6/2015 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 26 października 2015 r.) obszar aglomeracji Chełm Śląski. Ponad 16% obszaru planu miejscowego przeznaczają się pod tereny rolnicze, gdzie dopuszcza się ich użytkowanie w formie: gruntów ornych, sadów, łąk trwałych, pastwisk trwałych oraz rowów. Grunty rolne, które przeznaczają się pod zainwestowanie, nie zaliczane są do gruntów chronionych, wobec czego zgodna na zmianę przeznaczenia na cele nierolne nie jest wymagana. Grunty leśne nie występują.

W zasięgu opracowania oraz w jego najbliższym sąsiedztwie nie występują żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – w zależności od przeznaczenia – na poziomie 20%-90%. Wskaźnik pbc równy 90%, ustalony dla terenu zieleni zorganizowanej, a także wyznaczenie terenu rolniczego, można uznać za mający znaczny pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze. Niemniej jednak, pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni w ramach powierzchni biologicznie czynnej również na pozostałych terenach, wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan wyznacza do ochrony prawem miejscowym stanowisko archeologiczne 9/101-49 AZP, w jego granicach należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Ponadto ustala strefę „W” – ochrony archeologicznej oraz strefę „K” – ochrony krajobrazu kulturowego. W obrębie obszaru opracowania nie występują inne zabytki, ani też dobra kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych oraz inwestycji celu publicznego; 2) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do dysponowania oraz 4) wprowadza ochronę przed hałasem poprzez uwzględnienie maksymalnego – dopuszczalnego poziomu hałasu: na terenach MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach: MN/U, MN-U, U/MN jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych. Dla funkcji usługowej w ramach przeznaczeń: MN, MN/U, MN-U zakazuje lokalizowania usług: uciążliwych, związanych z gospodarowaniem odpadami, handlu hurtowego, handlu opałem, stacji kontroli pojazdów, warsztatów samochodowych oraz myjni samochodowych, a w ramach przeznaczeń: U/MN, U - usług: uciążliwych, związanych z gospodarowaniem odpadami, handlu opałem. Określa także zasięg pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych, dla których nakazuje ich uwzględnienie w wypadku zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej oraz informuje o występowaniu stref kontrolowanych od gazociągów.

Na obszarze planu występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w zasięgu którego obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne oraz obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat). Obszar planu zawiera się częściowo w granicach udokumentowanych złóż węgla kamiennego: „Ziemowit” WK 374 oraz „Piast” WK 299, obszarów górniczych: „Łędziny I” oraz „Bieruń II”, a także terenów górniczych: „Łędziny I”, „Bieruń II” oraz „Imielin I”. W granicach opracowania nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, w myśl ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska. Informacje te zostały ujęte w części tekstowej planu.

Plan wyznacza granicę strefy z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od cmentarza 50m ÷ 150m, w zasięgu której ustala zakaz lokalizowania: budynków mieszkalnych, przedsiębiorstw produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, przechowujących artykuły żywności bez możliwości ich podłączenia do sieci wodociągowej oraz studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb osób niepełnosprawnych, plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, natomiast na terenach pozostałych – w ilości analogicznej jak w przepisach odrębnych, o których mowa powyżej. Dodatkowo nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

- walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni częściowo zurbanizowanej. Tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania posiadają dostęp do dróg publicznych oraz znajdują się w zasięgu infrastruktury technicznej. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni jako kontynuację zapoczątkowanego już budownictwa;
- prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczeń terenów, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy – w granicach obszaru planu nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego m.in. poprzez utrwalenie układu komunikacyjnego, zabezpieczenie terenów pełniących funkcje przyrodnicze wpływające pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców. Ponadto plan dopuszcza możliwość lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach, dla których dopuszcza się szeroko rozumiane usługi;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków w ramach procedury planistycznej, jak również ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, o dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, następnie o wyłożeniu do publicznego wglądu, także projekt planu wraz z prognozą udostępniane są na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Chełm Śląski. Uwagi do projektu planu mogą być składane za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym albo opatrzone podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP, natomiast uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko - za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej:

Uchwałę Nr XXXIX/224/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Chełmskiej, Gamrot oraz Skalnej, Rada Gminy Chełm Śląski podjęła dnia 15 lutego 2018r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Chełm Śląski kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;
- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- rozpatrzył złożone wnioski;
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

- uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej;
- wystąpił o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do właściwych instytucji i organów, przy czym uzyskał negatywną opinię Gaz-Systemu;
- wprowadził stosowne zmiany do projektu planu wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień, w tym uwzględnił stanowisko Gaz-Systemu poprzez dostosowanie szerokości strefy kontrolowanej od gazociągu do warunku postawionego w piśmie opiniującym; organ uznał, że ponowienie procedury w zakresie powtórnego opiniowania jest bezzasadne;
- ogłosił o wyłożeniu od 29.06.2018 r. do 27.07.2018 r. projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia oraz o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, podając jej termin, godzinę i miejsce, jak również wyznaczył termin do 10.08.2018 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko.

Prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego nie zostały jeszcze zakończone.

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem lokalizowania indywidualnych ujęć wody. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, dopuszcza stosowanie: przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych, zakazuje odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do rowów melioracyjnych oraz wprost do ziemi oraz nakazuje uwzględnienie wymogów wynikających z ustanowienia aglomeracji Chelmu Śląskiego wyznaczonej Uchwałą Nr VI/14/6/2015 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 26 października 2015r. w sprawie wyznaczenia Aglomeracji Chelmu Śląski (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 4 listopada 2015r., poz. 5434).

W ramach odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala w wypadku technicznych możliwości nakaz podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej wybudowanej do ich obsługi lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania, a w wypadku braku technicznych możliwości nakazuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez: odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub retencjonowanie z możliwością wtórnego wykorzystania.

Ponadto wyznacza granicę strefy z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od cmentarza 50m ÷ 150m, w zasięgu której ustala zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych, przedsiębiorstw produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, przechowujących artykuły żywności bez możliwości ich podłączenia do sieci wodociągowej, a także studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców – umożliwiają im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe oraz usługowe. Analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie układu komunikacyjnego, zabezpieczenie terenów pełniących funkcje przyrodnicze wpływające pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców, Ponadto plan daje możliwość lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod szeroko rozumiane usługi.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (prognoza oddziaływania na środowisko) oraz społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje wyrażone wnioskami do planu), wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca na skutek jego realizacji zabudowa będzie uzupełniała lub poszerzała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. System autobusowej komunikacji miejskiej w Chelmie Śląskim obsługiwany jest przez Komunikacyjny

Związek Komunalny Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego (KZK GOP) oraz Miejski Zarząd Komunikacji w Tychach (MZK Tychy). Najbliższy przystanek autobusowy (przystanek Chelmu Śląski Brzechwy) znajduje się w ciągu ulicy Chelmskiej w granicach planu. Połączenie kolejowe zapewniają Koleje Śląskie ze stacją w odległości ok. 2km.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan miejscowy nie wprowadza szczególnych ustaleń, nie wyklucza jednak możliwości wprowadzania takich rozwiązań, zarówno w liniach rozgraniczających dróg, jak i na innych terenach.

Gmina Chelmu Śląski nie posiada sporządzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W projekcie planu miejscowego wyznaczono ok. 9,51 ha gruntów pod funkcję mieszkalną jednorodziną oraz ok. 0,98 ha pod funkcję mieszkalno-usługową bądź usługową, co będzie wiązało się ze wzrostem dochodów do budżetu gminy z tytułu podatku od budynków i gruntów wraz z sukcesywną zabudową tych terenów. Ponadto przewiduje się dochody z podatku od czynności cywilnoprawnych w związku z obrotem tymi nieruchomościami oraz z renty planistycznej. Gmina będzie uzyskiwała również nieznaczny dochód z tytułu podatku rolnego. Nie przewiduje się wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy. Na podstawie obliczeń prognozy finansowej określono  dodatnią wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji), co oznacza, że uchwalenie planu i realizacja jego ustaleń przyniesie gminie zyski finansowe.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy niniejszej uchwały jest uzasadnione.