

**UCHWAŁA NR IV/25/2024
RADY GMINY CHEŁM ŚLĄSKI**

z dnia 9 lipca 2024 r.

**w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy
Chełm Śląski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 64 ust. 2 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), po zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną

**Rada Gminy Chełm Śląski
uchwała:**

§ 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm Śląski uznaje się za aktualne.

§ 2. Stwierdza się aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy.

§ 3. Wyniki analizy stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm Śląski.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy
Chełm Śląski

Ewa Holda

WYNIKI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY CHEŁM ŚLĄSKI OD 2018 r. DO 2024 r.

Ocena aktualności studium a plan ogólny gminy

Niniejsza analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym sporządzana jest w „nowym porządku prawnym”, wprowadzonym ustawą 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). Zgodnie z art. 65 ww. ustawy studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r. Podjęcie procedury zmiany tego dokumentu może nastąpić jedynie w ściśle określonym zakresie. Na dzień sporządzenia analizy nie występują przesłanki do zmiany Studium, uznaje się je za aktualne.

Sporządzenie planu ogólnego gminy

Priorytetem dla gminy powinno być podjęcie procedury sporządzenia planu ogólnego gminy i jego uchwalenie przed dniem 1 stycznia 2026 r. W przeciwniej sytuacji gmina znajdzie się w stanie „zawieszenia planistycznego”, nie mogąc podejmować żadnych działań zmierzających do uchwalenia bądź zmiany planów miejscowych (poza kilkoma wyjątkami), czy wydawania decyzji administracyjnych w sprawach indywidualnych, co przełoży się bezpośrednio na możliwości inwestycyjne, zwłaszcza na obszarach pozbawionych planów miejscowych. Plan ogólny gminy ureguluje również istotną dla Chełma Śląskiego kwestię, a mianowicie wyznaczy obszary uzupełniania zabudowy, w granicach których będzie możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy. Powyższe ograniczy rozlewanie się zabudowy na grunty rolne, co jest wynikiem obowiązujących przepisów, które stanowią, że decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie muszą wykazywać zgodności z polityką gminy wyrażoną Studium, a jedynie muszą spełnić określone przepisami warunki. Ponadto nieuchwalenie planu ogólnego do końca 2025 r. będzie skutkowało koniecznością opracowania wyprzedzająco strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Ocena aktualności planów miejscowych oraz postępów w ich sporządzaniu

Na terenie gminy Chełm Śląski obowiązuje dwadzieścia pięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które łącznie zajmują ok. 1 357 ha, tj. 58,4% jej powierzchni. W latach 2018 – 2024, tj. w okresie do którego odnosi się niniejsza analiza, sporządzonych zostało 9 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni 606,40 ha, co daje 26%-owe pokrycie powierzchni gminy nowymi planami miejscowymi. Zrealizowana została część założeń wynikających z poprzednio sporządzanej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy od 2014 r. do 2018 r. Obecnie w trakcie procedowania jest jeden plan miejscowy, który dotyczy terenu nie objętego dotąd żadnym planem miejscowym.

Sześć planów miejscowych uchwalono w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Pomimo późniejszej zmiany katalogu obligatoryjnych i fakultatywnych treści miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany wymagań co do postaci ich części graficznych, ustawodawca zdecydował, iż tracą moc jedynie plany uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r., jako opracowywane w innym systemie społeczno-gospodarczym. Pozostałe opracowania zostały sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na przestrzeni lat zmieniał się katalog obligatoryjnych i fakultatywnych elementów planów miejscowych, określonych w art. 15 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wobec czego plany mogą nie uwzględniać elementów wynikających z tych zmian, co jednak nie przesądza o ich dezaktualizacji.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm Śląski zostało przyjęte uchwałą Nr LXI/310/2023 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 23 sierpnia 2023 r. Jeden plan miejscowy został uchwalony na jego podstawie, pozostałe na podstawie poprzedniej edycji. Obowiązujące

Studium przewiduje w szczególności większe zasięgi terenów przewidzianych pod zabudowę, co nie przesądza o dezaktualizacji planów miejscowych. Kolejne tereny, które do tej pory nie były przewidziane w planach miejscowych pod zabudowę, będą uwalniane w miarę potrzeb poprzez opracowanie nowych planów miejscowych, przy czym priorytetem powinno być sporządzanie planów miejscowych dla obszarów, które są ich pozbawione.

Podsumowując, wszystkie plany miejscowe obowiązujące w granicach Chełma Śląskiego uznaje się za aktualne.

Obszary do sporządzenia planów miejscowych

Wnioski z „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chełm Śląski od 2018 r. do 2024 r.” pozwoliły na wytypowanie sześciu obszarów wskazanych do opracowania nowych planów miejscowych oraz określenia priorytetu ich sporządzenia. Decydujący wpływ miały aktualne uwarunkowania wynikające w szczególności z polityki miasta wyrażonej Studium, a także ruch inwencyjny wyrażony złożonymi wnioskami o sporządzenia planu miejscowego, wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu czy decyzjami o pozwoleniu na budowę.

Obszary wytypowane do sporządzenia planu miejscowego:

> w pierwszej kolejności:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zachodniej części obrębu Chełm Śląski - pomiędzy torami kolejowymi, a granicą z gm. Lędziny, rejon ul. Odrożenia i ul. Bliskiej,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części obrębu Kopciowice - pomiędzy torami kolejowymi, a granicą z gm. Lędziny i gm. Bieruń;

> w drugiej kolejności: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jedenastu obszarów położonych we wschodniej części gminy Chełm Śląski;

> w trzeciej kolejności: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wielofunkcyjnego, położonego w centralnej części obrębu Chełm Śląski, rejon ul. Śląskiej;

> jako ostatnie:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części obrębu Chełm Śląski, rejon ul. Wołodyjowskiego i ul. Kmicica,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zachodniej części obrębu Chełm Śląski - na zachód od torów kolejowych, rejon ul. Bogusławskiego i ul. Boya-Żeleńskiego.

Dopuszcza się także sporządzenie planu miejscowego dla części wskazanych obszarów, modyfikacje przebiegu ich granic, sporządzenie mpzp obejmującego jednocześnie kilka wskazanych obszarów lub ich części oraz - w zależności od potrzeb i w uzasadnionych sytuacjach - realizację planów na terenach innych, w tym wynikających ze złożonych wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego. Analiza przepisów odrębnych w kontekście gminy Chełm Śląski nie wykazała obowiązku sporządzenia planów miejscowych na ich podstawie.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm Śląski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Uchwałę w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm Śląski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy podejmuje się na wniosek Wójta Gminy Chełm Śląski.

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 64 ust. 2 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) na Wójcie Gminy Chełm Śląski spoczywa obowiązek dokonania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Chełm Śląski w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych. W tym samym celu Wójt ocenił postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracował wieloletni program ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem złożonych wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego, wydanych decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym oraz decyzji o pozwoleniu na budowę. Dokonał analizy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm Śląski, przyjętego uchwałą LXI/310/2023 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 23 sierpnia 2023 r. oraz analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wyciągając niżej przedstawione wnioski.

Niniejsza analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym sporządzana jest w „nowym porządku prawnym”, wprowadzonym ustawą 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). Zgodnie z art. 65 ww. ustawy studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r. Podjęcie procedury zmiany tego dokumentu może nastąpić jedynie w ściśle określonym zakresie. Na dzień sporządzenia analizy nie występują przesłanki do zmiany Studium, uznaje się je za aktualne.

Stwierdza się aktualność obowiązujących na obszarze gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, Wójt przedstawia wyniki analiz Radzie Gminy, która podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Tym samym podjęcie uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm Śląski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest zasadne.