

Uzasadnienie do uchwały Rady Gminy Chełm Śląski w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Kolberga i Techników oraz terenami kolejowymi – część B

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Kolberga i Techników oraz terenami kolejowymi przystąpiono na podstawie Uchwały Nr L/245/2022 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 1 grudnia 2022 r. Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części gminy, dostosowanie jej do kierunków wyznaczonych przez Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm Śląski, przyjęte Uchwałą Nr LXI/310/2023 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 23 sierpnia 2023 r. (zwane dalej „Studium”) oraz spełnienie oczekiwań społecznych co do możliwości zabudowy i zagospodarowania nieruchomości.

Plan miejscowy został podzielony na trzy części. Część A została uchwalona uchwałą Nr V/27/2024 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 22 sierpnia 2024 r. Następnie z pozostałej części wyodrębniono część B, która jest obecnie w trakcie procedowania. Natomiast dla części C, z uwagi na brak możliwości prawnych spełnienia oczekiwań właściciela nieruchomości dotyczących jej przeznaczenia w kontekście ustaleń dokumentu nadrzędnego – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – procedura została wstrzymana.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz.U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z 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) 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 Studium. W zakresie przeznaczeń z możliwością realizowania nowej zabudowy plan wyznacza teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej oraz teren zabudowy zagrodowej.

Na analizowanym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W takich okolicznościach realizacja zabudowy odbywa się na zasadach określonych w decyzjach o warunkach zabudowy, które z uwagi na swój punktowy charakter, nie praktykują podejścia kompleksowego, niezbędnego do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej w pożądanym, zgodnym z wymaganiami ładu przestrzennego sposób. Ponadto nie są one zobowiązane do uwzględnienia wytycznych wskazanych przez Studium.

- Walory architektoniczne i krajobrazowe – obszar opracowania nie cechuje się żadnymi szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi. Składają się na niego zabudowa zagrodowa oraz tereny zielone i rolne, będące częścią większego obszaru o otwartym charakterze. Projekt planu uwzględnia dotychczasowe walory krajobrazowe i kształtuje przyszły krajobraz poprzez ustalenie odpowiednich przeznaczeń terenów, określenie – wpływających również na krajobraz – cech, parametrów i wskaźników zabudowy.

Na obszarze planu miejscowego 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, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne.

Na analizowanym obszarze ani w jego pobliżu nie występują obecnie żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu

ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Źródła nie wskazują również na występowanie korytarzy ekologicznych.

Plan uwzględnia występowanie:

- udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Ziemowit” WK-374,
- obszaru górniczego "LĘDZINY I",
- terenu górniczego "LĘDZINY I".

Plan miejscowy przewiduje teren rolnictwa – zabudowy zagrodowej. Pozostałe grunty rolne przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z uwagi na klasę gleby nie stanowią gruntów chronionych, zatem nie wymagają zgody odpowiedniego ministra na zmianę przeznaczenie na cele nierolnicze. Grunty leśne nie występują.

W zakresie odnawialnych źródeł energii wskazuje na brak ograniczeń w zakresie realizacji mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych oraz innych niż wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o dowolnej mocy zainstalowanej na terenach, na których przewidziana jest w planie miejscowym możliwość lokalizowania budynków.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 55%. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni, czy to w ramach powierzchni biologicznie czynnej, czy w ramach terenów pełniących funkcje przyrodnicze, 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 – w granicach planu miejscowego nie występują obiekty zabytkowe podlegające ochronie konserwatorskiej. Brak tu również obszarowych form ochrony, stanowisk archeologicznych oraz dóbr kultury współczesnej.
- Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in.:
 - 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z aktami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
 - 2) w zakresie ochrony akustycznej uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenie RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - 3) zakazuje lokalizowania niektórych rodzajów działalności mających charakter uciążliwy.

Na obszarze planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Informacje w tym zakresie zostały zawarte w jego części tekstowej.

- W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, natomiast na terenach pozostałych – w ilości analogicznej jak w przepisach odrębnych, o których mowa powyżej. Wprowadza ustalenia pozwalające spełnić wymogi związane z dostępem do budynków ww. osób tj. lokalizowanie pochylni przed liniami zabudowy. Jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb tych osób.
- Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni zurbanizowanej. Tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania posiadają dostęp do dróg publicznych oraz znajdują się w zasięgu oddziaływania 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 w sposób nie stojący w sprzeczności z ustaleniami Studium.
- Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy – w granicach obszaru planu miejscowego nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- Potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy nie ustala wprost terenów mogących realizować interes publiczny. Nie mniej jednak dopuszcza możliwość lokalizowania usług o charakterze publicznym w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zasadach określonych przepisami odrębnymi.
- 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 oraz umożliwienie składania wniosków, a następnie o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (dwukrotnym), zorganizowanie dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępnione zostały m.in. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Chełm Śląski. Wnioski oraz uwagi do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko mogły być składane między innymi za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej.

- Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej:

Uchwałą Nr L/245/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Kolberga i Techników oraz terenami kolejowymi, Rada Gminy Chełm Śląski podjęła dnia 1 grudnia 2022 r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, 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 niniejszym uzasadnieniem;
- przedłożył projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej (GKUA) celem zaopiniowania;
- uzyskał opinię od GKUA;
- skierował projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko do dalszego opiniowania i uzgadniania;
- uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko od właściwych organów i instytucji,
- wyłożył projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu,

zorganizował dyskusję publiczną oraz wyznaczył termin na składanie uwag (do projektu planu miejscowego wpłynęła jedna uwaga odnosząca się do 8 zagadnień, do prognozy oddziaływania na środowisko została złożona jedna uwaga);

- rozpatrzył wniesione uwagi do projektu planu miejscowego;
- ponowił czynności w niezbędnym zakresie, tj. dostosował projekt planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko do wymogów wynikających z obecnego porządku prawnego, następnie skierował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do ponownego opiniowania i uzgadniania; ponowienie czynności w zakresie zaopiniowania i uzgadniania wynikało również z faktu nieskutecznego dostarczenia do części organów i instytucji projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem;
- uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko od właściwych (wszystkich) organów i instytucji;
- mając na uwadze sposób rozpatrzenia wniesionych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania i uzasadnieniem organ uznał za zasadne wyodrębnić z projektu planu miejscowego część A oraz skierować ją do wyłożenia;
- wyłożył projekt planu miejscowego – część A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizował dyskusję publiczną oraz wyznaczył termin na składanie uwag (do projektu planu miejscowego wpłynęły dwie uwagi, jedna odnosząca się do 18 zagadnień, druga – do 2, do prognozy oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag);
- rozpatrzył wniesione uwagi do projektu planu miejscowego;
- wprowadził zmiany wynikające z częściowego uwzględnienia uwagi, co nie skutkowało koniecznością ponowienia procedury;
- przedłożył projekt planu miejscowego – część A Radzie Gminy Chełm Śląski wraz z załącznikami, w tym listą nieuwzględnionych uwag, po czym Rada Gminy Chełm Śląski uchwaliła go uchwałą Nr VI/27/2024 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 22 sierpnia 2024 r.;
- wyodrębnił z pozostałej części planu miejscowego część B.

Prace planistyczne w toku...

- 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, komunalnych i przemysłowych ustala odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej oraz dopuszcza lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych. Zakazuje odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu miejscowego do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu.

W ramach odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi, retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania lub 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.

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 umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe oraz związane z prowadzoną działalnością rolniczą. Plan miejscowy nie ustala wprost terenów mogących realizować interes publiczny. Nie mniej jednak dopuszcza możliwość lokalizowania usług o charakterze publicznym w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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.

Tereny objęte planem znajdują 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 Chełmie Śląskim obsługiwany jest przez Zarząd Transportu Metropolitalnego. W sąsiedztwie obszaru planu znajduje się przystanek autobusowy linii: 149, 166 i M108 (Chełm Śląski Fawent). Znajduje się on w ciągu ulicy Techników. Połączenie kolejowe zapewniają Koleje Śląskie ze stacją w odległości ok. 2 km.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan miejscowy nie wprowadza żadnych szczególnych rozwiązań przestrzennych, jednak nie wyklucza możliwości ich wprowadzenia.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu miejscowego z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chełm Śląski od 2018 r. do 2024 r. (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). Dokument ten wskazuje przedmiotowy plan miejscowy jako będący w takcie opracowania.

Uniwersalne projektowanie w zakresie dostępności architektonicznej zostało uwzględnione w sposób, który został opisany w części dotyczącej wymagań wynikających z potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto należy mieć na uwadze, że w świetle aktualnych przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, zapewniając niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej, mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego oraz zamieszkania zbiorowego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze. Rozporządzenie reguluje m.in.: sposób zapewnienia dostępu do strefy wejścia budynku, komunikację wewnątrz i na zewnątrz budynku, wymagania dla pomieszczeń dostępnych dla osób niepełnosprawnych, usytuowanie i wymiary stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych oraz dostęp do tych miejsc. W zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa gminy Chełm Śląski, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia: podwyższony kontrast (czarne tło, żółte litery), możliwość powiększenia wielkości liter na stronie, wyszukiwarka. Na stronie internetowej można używać standardowych skrótów klawiaturowych przeglądarki. Natomiast w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzający plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych i organizacyjnych urzędu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Wśród dochodów gminy związanych z różnego rodzaju podatkami, wymienić należy przede wszystkim podatek od nieruchomości – budynków i gruntów. Do czasu skonsumowania poszczególnych ustalonych w planie funkcji (dot. niezabudowanych dotąd terenów), obowiązują podatki zgodne z klasyfikacją użytkową gruntów (tj. rolnej), które stopniowo – w miarę powstawania nowej zabudowy – zastępowane będą podatkami od nieruchomości. Zakładając, że część nieruchomości w granicach obszaru planu miejscowego może być sprzedana, do dochodów gminy zaliczyć należy związany z tym podatek od czynności cywilnoprawnych. Jeśli przed upływem 5 lat od dnia uchwalenia planu właściciel nieruchomości, dla której jego realizacja skutkowałą będzie wzrostem wartości, zdecyduje się na sprzedaż, gmina naliczy tzw. rentę planistyczną, stanowiącą kolejny dochód do budżetu. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mają dostęp do sieci wodociągowej, do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej mogą być wykorzystywane indywidualne rozwiązania. Nie projektuje się nowych dróg publicznych. Nie przewiduje się kosztów związanych z obniżeniem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, 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, wymagane

rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

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