

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr .../.../... Rady Gminy Mszana z dnia
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego działkę nr 969/7 i 966/7 w Mszanie (dalej: Plan)

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIII/157/2020 Rady Gminy Mszana z dnia 24 sierpnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 969/7 i 966/7 w Mszanie.

Na analizowanym obszarze obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Mszana, w którym to ustalono dla większości przedmiotowego terenu przeznaczenie pod tereny zieleni nieurządzonej. W zasadzie plan obowiązujący dopuszcza możliwość realizacji na tym terenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej aczkolwiek wprowadza jednocześnie zakaz zabudowy kubaturowej, co uniemożliwia realizację nadrzędnego celu Planu jakim jest budowa obiektu przepompowni wód dołowych na rurociągu wody dołowej PE Dz 800. Inwestycja przygotowywana i nadzorowana przez zarządcę sieci jest niezbędna do utrzymania prawidłowego funkcjonowania systemu oczyszczania i odprowadzania wód górniczych w regionie.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2020 poz. 293 ze zm.) [dalej: Ustawa]:

1.1. Ustalenia planu uwzględniają zwłaszcza (art. 1 ust. 2 Ustawy):

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

Przeznaczenie terenów oraz ustalone zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały dostosowane i zaprojektowane tak, aby w sposób harmonizujący uzupełniały najbliższe otoczenie obszaru opracowania.

Ponadto, docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna uwzględnia uwarunkowania ekofizjograficzne przedmiotowego obszaru oraz jest zgodna z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszana (dalej: Studium).

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg obligatoryjnych zapisów wynikających z Ustawy, których celem jest osiągnięcie spójnej struktury zabudowy jak również jej formy, w tym wysokości oraz spójnych linii zabudowy.

Warto w tym miejscu zwrócić uwagę, że w Planie wprowadzono została wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy przechodząca zarówno przez gazociąg wysokiego ciśnienia jak i przez jego strefę kontrolowaną aczkolwiek realne możliwości usytuowania budynku wynikać będą głównie z uzgodnień lokalizacyjnych prowadzonych pomiędzy inwestorem a właścicielem przedmiotowej sieci gazowej (dalej: strony) na późniejszym etapie procesu budowlanego. Ponadto nie można wykluczyć, że w celu realizacji konkretnego zadania inwestycyjnego strony uzgodnią i zrealizują inny przebieg sieci, co w konsekwencji pozwoli na usytuowanie budynku zgodnie z wyznaczoną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy.

1.1.2. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar Planu nie wykazuje szczególnych walorów architektonicznych i krajobrazowych. Posiada on cechy charakterystyczne dla niezabudowanych dolin małych potoków. Dominującym elementem tego terenu jest zieleń niezorganizowana. W szerszej perspektywie otaczają go tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej o cechach podmiejskich. Występują tu również liczne sieci infrastruktury technicznej, z czego wpływ na krajobraz wywiera głównie napowietrzna sieć elektroenergetyczna, której słupy górują nad niską roślinnością. Ponadto, widoczny jest również niewielki słupek gazowy, informujący o lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia.

Ustaleniami chroniącymi lokalny krajobraz są m.in. zakaz lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, nakaz ujednolicenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych budynków oraz zakaz stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji.

W Planie nie uwzględniono szczególnych regulacji dotyczących ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu dokumenty nie zostały dotychczas sporządzone dla województwa śląskiego.

1.1.3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych oraz gospodarowania odpadami, których celem jest wyeliminowanie lub zminimalizowanie strat poniesionych przez środowisko.

Według struktury użytków gruntowych, cały analizowany teren to łąki trwałe klasy IV. Nie ujawniono tu żadnych użytków leśnych. W związku z powyższym nie zaistniała potrzeba uzyskania zgód, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest poza zasięgiem występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Co więcej, nie występują tu również formy ochrony przyrody w myśl przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

1.1.4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze planu nie występują oraz nie wyznacza się obiektów i obszarów wymagających ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Co więcej, realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, znajdujących poza jego obszarem.

1.1.5. 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 zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

Plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, m.in. poprzez ustalenia z zakresu:

- 1) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 3) modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej i systemu komunikacji.

Do najważniejszych zaliczyć należy:

- 1) zakaz lokalizowania tzw. zakładów "ZZR" lub "ZDR" (stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej);
- 2) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 3) wskazanie strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 4) wyznaczenie pasów technologicznych od napowietrznej sieci elektroenergetycznej oraz rurociągu wody dołowej.

Na obszarze Planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych. Obszar Planu znajduje się poza zasięgiem oddziaływania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR, ZDR). Dodatkowo Plan zwraca uwagę, że w przypadku realizacji stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

Trudności osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Plan nie wprowadza ponadto, innych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

1.1.6. walory ekonomiczne przestrzeni:

Obszar planu posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, zaopatrzenia w wodę i gaz, kanalizacji oraz telekomunikacji.

Na przedmiotowym obszarze występują udokumentowane złoża kopalin (węgla kamiennego oraz metanu pokładów węgla) natomiast brak jest terenów i obszarów górniczych.

Na obszarze planu obowiązuje obecnie akt prawa miejscowego pn. "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Mszana" przyjętym uchwałą Nr XXVIII/26/2013 Rady Gminy Mszana z dnia 29 kwietnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 09.05.2013 r. poz. 3775) zmieniony uchwałą Nr IV/25/2015 Rady Gminy Mszana z dnia 26 stycznia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 03.02.2015 r. poz. 463).

1.1.7. prawo własności:

Ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Przy planowaniu działalności na danym terenie należy wziąć pod uwagę w szczególności zakazy planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz obostrzenia wynikające z występowania strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia.

1.1.8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, dla których należało wprowadzić odpowiednie zakazy lub nakazy, natomiast Plan zwraca uwagę, że w przypadku realizacji stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

1.1.9. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenu infrastruktury technicznej, na którym w zależności od potrzeb możliwa będzie realizacja elementów infrastruktury z zakresu elektroenergetyki, gazu, wody, kanalizacji czy telekomunikacji. Ponadto, z uwagi na aktualną potrzebę zwiększenia ciśnienia na rurociągu wody dołowej niezbędna jest realizacja odpowiednich pomp, które mają zapewnić prawidłowe funkcjonowanie systemu oczyszczania i odprowadzania wód górniczych.

1.1.10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Plan dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

1.1.11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Organ sporządzający niniejszą zmianę planu zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków,
- 2) ogłoszenie o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag (etap po uzyskaniu opinii i uzgodnień).

Powyższe ogłoszenia udostępniane zostały w gazecie Nowiny Wodzisławskie, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, stronie internetowej Urzędu Gminy Mszana oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Mszana.

Ponadto, projekt planu został udostępniony na etapie wyłożenia do publicznego wglądu na stronie <https://mszana.ug.gov.pl/urzadz/plany-zagospodarowania-przestrzennego>.

1.1.12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Zgodnie z art. 17 Ustawy Wójt Gminy Mszana kolejno:

- 1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 13 października 2020 r. o podjęciu ww. uchwały wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył złożone wnioski;
- 5) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania i uzyskał pozytywną opinię stanowiącą podstawę do dalszych prac;
- 8) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia dla projektu planu oraz wprowadził zmiany z nich wynikające;
- 9) ogłosił w dniu 20 kwietnia 2021 r. o wyłożeniu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 27 kwietnia 2021 r. do 7 czerwca 2021 r. oraz w dniu 7 czerwca 2021 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- 10) wyznaczył termin do 25 czerwca 2021 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko;

Prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej nie zostały jeszcze zakończone - kolejne etapy w toku.

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

Plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem realizacji indywidualnych ujęć wody. Z kolei w celu zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych plan nakazuje postępowanie zgodnie przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Ponadto, wprowadzono ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

- 1.2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art. 1 ust. 3 Ustawy):

Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami inwestorów w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele infrastruktury technicznej.

Zaproponowane rozwiązania planistyczne nie tylko zapewniają bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego poprowadzenia dodatkowych sieci infrastruktury technicznej oraz zabezpieczają pobliski potok Mszanka przed potencjalnymi zanieczyszczeniami. Co więcej, jak już wspomniano w pkt. 1.1.9. realizacja w tym miejscu przepompowni wód dołowych jest celowa zarówno z punktu widzenia struktury własności, uwarunkowań terenu (dostępność sieci infrastruktury technicznej) jak również zachowania prawidłowego funkcjonowania systemu oczyszczania i odprowadzania wód górniczych w regionie. Niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

- 1.3. Uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy (art. 1 ust. 4 Ustawy):

Tereny objęte planem, pomimo braku na nich zabudowy, znajdują się w obrębie obszarów o wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Licznie występujące sieci infrastruktury technicznej, w szczególności z zakresu zaopatrzenia w wodę, dają podstawę aby sądzić, że dojdzie do szybkiej "konsumpcji" ustaleń Planu. Dodatkowo, w Planie ustalono odpowiednie wskaźniki intensywności zabudowy, co ma na celu zagęszczenie struktur przestrzennych dążące do optymalnego wykorzystania lokalnej przestrzeni, przede wszystkim z uwagi na ograniczenia wynikające z występowania w terenie gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną. Obecnie na obszarze planu brak jest rozwiązań wspierających ruch rowerowy i pieszy, natomiast plan nie wyklucza możliwości wprowadzania innych rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w jego obrębie.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust 2 Ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Stwierdza się zgodność ustaleń zmiany planu z wynikami analiz zawartych w "Ocenie aktualności studium i planów miejscowych gminy Mszana" (dalej Ocena), które przyjęto uchwałą Nr IV/38/2019 Rady Gminy Mszana z dnia 6 lutego 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mszana.

Ocena jednoznacznie wskazuje na potrzebę sukcesywnej zmiany obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Mszana (uchwałą Nr XXVIII/26/2013 Rady Gminy Mszana z dnia 29 kwietnia 2013 r. zmieniona uchwałą Nr IV/25/2015 Rady Gminy Mszana z dnia 26 stycznia 2015 r.).

Dodatkowym czynnikiem przemawiającym za sporządzeniem zmiany planu jest jego nadrzędny cel – realizacja przepompowni wód dołowych na rurociągu tłoczonym PE Dz 800.

Biorąc zatem powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że Wójt Gminy Mszana przystępując do sporządzenia zmiany planu, nie naruszył ustaleń uchwały aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mszana.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 969/7 i 966/7 w Mszanie” opracowana na etapie jego sporządzania. Wyniki ww. dokumentu wskazują jednak, iż w dłuższej perspektywie uchwalenie i realizacja przedmiotowego mpzp wpłynie na zwiększenie dochodów gminy i nie spowoduje obciążenia jej budżetu.

4. Podsumowanie

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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne o obiekcie stanowią załączniki do uchwały.

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