

Protokół nr 14/2023

ze wspólnego posiedzenia Komisji Budżetu i Infrastruktury oraz Komisji Spraw Społecznych
Rady Gminy Mszana w dniu 14 września 2023 r.

Obrady rozpoczęto 14 września 2023 r. o godz. 14:30, a zakończono o godz. 15.30 tego samego dnia.

W posiedzeniu wzięło udział 6 na 7 członków Komisji Spraw Społecznych. Obrady były prawomocne. Obecni:

1. Rafał Bura
2. Roman Goik
3. Magdalena Herman
4. Celina Mizia
5. Tomasz Mrowiec
6. Ewa Wawrzyczny.

Nieobecna była Radna Elżbieta Skorupa. Lista obecności radnych KSS stanowi załącznik nr 1 do protokołu.

W posiedzeniu wzięło udział 6 na 8 członków Komisji Budżetu i Infrastruktury. Obrady Komisji były prawomocne. Obecni:

1. Beata Wieszołek
2. Marek Kotuła
3. Roman Bura
4. Piotr Kuczera
5. Marek Liśnikowski
6. Ilona Mura.

Nieobecni byli Radni: Krzysztof Rduch, Wioleta Szotek. Lista obecności radnych KBiI stanowi załącznik nr 2 do protokołu.

Posiedzenie odbyło się w sali posiedzeń Urzędu Gminy w Mszanie.

W posiedzeniu wzięło udział także Wójt Pan Mirosław Szymanek, Sekretarz Gminy Joanna Szymańska oraz pracownicy Urzędu Gminy. Lista obecności gości stanowi załącznik nr 3 do protokołu.

Punkt 1. Otwarcie posiedzenia

Wspólne posiedzenie otworzyła i poprowadziła Przewodnicząca Komisji Budżetu i Infrastruktury Pani Beata Wieszołek. Po sprawdzeniu list obecności stwierdziła, że obrady każdej z komisji są prawomocne. Następnie powitała radnych oraz gości.

Przewodnicząca podała porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i stwierdzenie jego prawomocności.
2. Przyjęcie protokołów z poprzednich posiedzeń.
3. Ocena aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszana.
4. Sprawy bieżące - opiniowanie projektów uchwał.
5. Zakończenie posiedzenia.

Punkt 2. Przyjęcie protokołów

Protokół z posiedzenia Komisji Spraw Społecznych z dnia 24 sierpnia br. radni otrzymali w materiałach. Nie było uwag do protokołu. Prowadząca obrady zarządziła głosowanie nad jego przyjęciem.

Głosowali członkowie Komisji Spraw Społecznych. Głosowało 5 radnych. Było 5 głosów „za”.
Protokół został przyjęty.

Protokół z posiedzenia Komisji Budżetu i Infrastruktury z 28 sierpnia 2023 r. radni otrzymali w materiałach. Nie było uwag do protokołu. Prowadząca obrady zarządziła głosowanie nad jego przyjęciem.

Głosowali członkowie Komisji Budżetu i Infrastruktury. Głosowało 6 radnych. Było 5 głosów „za”, 1 – brak głosu. **Protokół został przyjęty.**

Punkt 3. Ocena aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Ocenę aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszana przedstawił Pan Damian Parma, insp. ds. planowania przestrzennego w UG Mszana.

W tym temacie Przewodnicząca Komisji Budżetu i Infrastruktury odczytała pismo mieszkańca Mszany z prośbą o zmianę przeznaczenia jego działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z usługowo-mieszkaniowej na mieszkaniowo-usługową. Insp. Damian Parma poinformował, że wniosek mieszkańca zawiera błędy, ponieważ działka, o której mowa, ma funkcję usługową. Ponadto na dzień dzisiejszy wniosek nie może być uwzględniony, ponieważ w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest to teren przeznaczony pod usługi, a nie można dokonać zmiany planu zagospodarowania przestrzennego niezgodnie ze Studium. Mieszkaniec pismo tej samej treści skierował również do Urzędu Gminy. Została mu udzielona odpowiedź.

Następnie Pan D. Parma omówił analizę aktualności Studium i MPZP.

Podstawą prawną do jej sporządzenia jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w myśl którego: „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.”;

„Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.”;

„Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.”.

Przedmiotem opracowania niniejszej analizy objęto:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszana [dalej: SUIKZP lub Studium];
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Mszana [dalej: MPZP lub miejscowy plan];
- uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszana;

- wnioski i uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących;
- wnioski do Studium i planów obowiązujących;
- decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- decyzje o pozwoleniu na budowę.

Celem opracowania oceny aktualności Studium oraz MPZP na terenie gminy jest wskazanie zmian, jakie zasły w przestrzeni gminy w czasie ostatniej kadencji Rady oraz ocena dokumentów planistycznych pod kątem ich przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Ocena ma również pomóc w oszacowaniu realnych możliwości oraz dalszych kierunków działań jakie tut. administracja może i powinna podjąć chcąc wyjść naprzeciw oczekiwaniom lokalnym potrzebom z zakresu szeroko rozumianej gospodarki przestrzennej.

Pytania zadawali:

- Radna Ewa Wawrzyczny – czy i kiedy jest planowana kolejna zmiana Studium, aby było możliwe realizowanie nowych wniosków mieszkańców o zmiany w planie miejscowym?
- Insp. Damian Parma odpowiedział, że wobec przyjętej 7 lipca 2023 r. Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, obecnie przystępowanie do zmiany Studium jest bezcelowe, ponieważ ww. ustawa likwiduje ten dokument planistyczny, najpóźniej do końca 2025 roku, o czym obszernie poinformuje w dalszej części posiedzenia.

Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

Na terenie gminy obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które zostało przyjęte uchwałą Nr XLII/41/2010 Rady Gminy Mszana z 13 września 2010 r. (tekst pierwotny) i następnie zmienione w 2013 r. i 2019 r.

W wyniku analizy stwierdzono, że należy:

- poddać aktualizacji cały materiał inwentaryzacyjny ze względu na możliwe przedawnienie danych (głównie pochodzących sprzed 2019 r.);
- przeanalizować i określić stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony;
- uwzględnić rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych (oczywiście po sporządzeniu audytu);
- odnieść się do dóbr kultury współczesnej występujących na terenie gminy;
- przeanalizować i zaktualizować zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- poddać aktualizacji stan prawny gruntów;
- uzupełnić część graficzną przedstawiającą kierunki rozwoju o: pomniki przyrody, JCWPd i zaktualizować w tym zakresie tekst;
- uzupełnić obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych;
- zaktualizować obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym w oparciu o aktualną Strategię rozwoju gminy Mszana do 2025 roku;
- zaktualizować w części graficznej Studium granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- poddać aktualizacji dane związane z osuwiskami i terenami zagrożonymi ruchami masowymi ziemi;
- uzupełnić i poddać aktualizacji dane dotyczące złóż kopalin (rozbieżności między częścią tekstową i graficzną Studium, nieaktualne dane);
- zaktualizować dane dotyczące obszarów i terenów górniczych;

- zaktualizować lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- zweryfikować i zaktualizować obszary wskazanych do sporządzenia (lub zmiany) mpzp;
- zaktualizować kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- zaktualizować obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz odnieść się do obszarów zdegradowanych.

Ponadto, należy zwrócić uwagę na fakt, że zgodnie z przeprowadzonymi analizami, po ostatniej zmianie Studium zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie w pełni odpowiada chłonności luk w zabudowie na terenach przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych. Innymi słowy, powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę stanowi realną rezerwę dla zapotrzebowania gminy w perspektywie do 2046 roku, w związku z czym aktualnie brak jest możliwości wyznaczenia w Studium dodatkowych (nowych) terenów pod zabudowę. Działania gminy w tym zakresie powinny skupić się na dostosowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej na poziomie planów miejscowych zgodnie z wyznaczonymi i dostępnymi jeszcze obszarami zabudowy w Studium.

Podsumowując: zalecane jest sporządzenie zmiany Studium, z uwzględnieniem wymagań wynikających z przepisów art. 10 ust. 1, 2 i 2a UPiZP, w tym z innych powiązanych przepisów odrębnych (w ostatnich latach zostały wprowadzone liczne zmiany m.in. w ustawach: o odnawialnych źródłach energii, o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o ochronie przyrody czy prawie geologicznym i górniczym), jak również przy wykorzystaniu najnowszych technik weryfikacyjnych oraz materiałów źródłowych. Należy jednak podkreślić, że mimo istniejących przesłanek do realizacji zmiany Studium, zasadnicze założenia w zakresie kierunków rozwoju obowiązującego dokumentu nie uległy całkowitej dezaktualizacji i spełniają podstawowe oczekiwania w zakresie prowadzonej obecnie przez gminę polityki przestrzennej.

Wynikła dyskusja na temat zapotrzebowania na tereny budowlane.

Głos zabierali:

- Radny Roman Goik zwrócił uwagę, że jeśli przez Gminę zostanie przeprowadzona szybka kolej w ramach CPK, to będzie duże zapotrzebowanie na działki budowlane dla mieszkańców, którzy zostaną wywłaszczeni. Na pewno jeszcze wzrośnie liczba wniosków o przekształcanie terenów rolnych na budowlane.
- Pan D. Parma wskazał, iż analiza wykazała, że powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę zaspokaja zapotrzebowanie do 2046 roku, więc nie będzie szans na dodanie w Studium nowych terenów pod zabudowę. Natomiast jeśli CPK zajmie tereny obecnie mające funkcję budowlaną, to w bilansie łączna powierzchnia terenów budowlanych się zmniejszy.
- Głos zabrał Wójt Mirosław Szymanek przypominając, że w toku prac nad miejscowymi planami starano się w każdym przypadku iść na rękę mieszkańcom, aby w miarę możliwości uwzględniać wszystkie ich wnioski o przekształcenie terenów na budowlane. Z drugiej strony, niektóre działki budowlane, np. na Szybach Zachodnich czy w bliskości autostrady, straciły na atrakcyjności, ale nadal są budowlane i wpływają na bilans terenów. Władze gminy rozumieją, że mieszkańcy chcą przekształcać działki na budowlane, natomiast nie można tego robić wbrew przepisom i bez ograniczeń. Wójt przypomniał, że już przy ostatnich zmianach planu, gdy w Połomi gmina chciała wprowadzić duży teren pod zabudowę mieszkaniową, marszałek nakazał wyłączenie tych gruntów, w przeciwnym wypadku nie zostałyby uzyskane niezbędne uzgodnienia.
- Na propozycję Radnej Ewy Wawrzyczny, aby cofnąć funkcję budowlaną tym działkom, które są nieatrakcyjne i nikt nie chce tam budować np. przy autostradzie czy na Szybach

Zachodnich, odpowiedzi udzieliła Sekretarz Gminy Joanna Szymańska – zmiana funkcji z budowlanej na rolną przyniosłaby spadek wartości działki, a co za tym idzie duże prawdopodobieństwo wystąpienia właścicieli z roszczeniem do gminy. Zgodnie z prawem właścicielowi takiej działki przysługuje odszkodowanie za obniżenie wartości gruntu, a są to wysokie koszty.

Analiza aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Obecnie na terenie gminy Mszana obowiązuje łącznie 10 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują swym zasięgiem obszar stanowiący ok. 99,76% powierzchni całej gminy. Wszystkie plany opracowano zgodnie z przepisami UPiZP. 3 Miejscowe plany objęły swoim zasięgiem obszary sołectw Mszana, Gogołowa i Połomia (z wyjątkiem niewielkiego terenu w sołectwie Połomia, który został uchwalony przed uchwaleniem MPZP nr 4), wobec czego wszystkie MPZP obowiązujące wcześniej na tych obszarach utraciły moc prawną. Pozostałe plany stanowią zmiany jednostkowe ww. MPZP, które wraz ze wspomnianym wyżej MPZP zajmują 3,73% powierzchni wszystkich planów. Obszary gminy nieobjęte ustaleniami MPZP wynoszą około 7,33 ha co stanowi 0,24% jej powierzchni. Brak MPZP dotyczy terenów zlokalizowanych przy granicach gminy i wynika z różnic pomiędzy aktualną ewidencją gruntów i budynków, a ewidencją, którą posługiwano się na etapie sporządzania obowiązujących planów miejscowych.

W wyniku analizy zgodności MPZP ze SUIKZP, stwierdzono konieczność zaktualizowania wszystkich planów, które obejmują swoim zasięgiem tereny lasów i zadrzewień. Powyższe wynika ze zmian, jakie zaszły w ewidencji gruntów i budynków oraz w Planie Urządzenia Lasu od momentu uchwalenia obowiązujących MPZP, czego wynikiem są liczne i istotne niezgodności pomiędzy terenami ZL wyznaczonymi w Studium, a terenami ZL wyznaczonymi w planach miejscowych. Przy czym, najwięcej ww. przypadków odnotowano w Planie Podstawowym Połomia, w związku z czym w pierwszej kolejności rekomenduje się jego aktualizację.

W wyniku porównania poszczególnych planów miejscowych z zapisami Studium (w kontekście przeznaczeń terenów) nie stwierdzono całkowitej dezaktualizacji zapisów obowiązujących MPZP. Niemniej jednak, analiza wytypowała tereny, dla których wskazana jest zmiana planu z uwagi na odmienną funkcję od tej wyznaczonej w Studium. Dodatkowym argumentem do zmiany ww. planów jest również fakt, iż do tej pory tereny nie zostały jeszcze zainwestowane w oparciu o obowiązujące akty prawa miejscowego.

Analiza wniosków złożonych do SUIKZP oraz MPZP:

Analiza wniosków dotyczy okresu od października 2018 roku do 10 lipca 2023 r. W tym czasie do urzędu gminy wpłynęło łącznie 85 wniosków, z czego 4 wnioski zostały złożone przez urząd. Wszystkie zarejestrowane wnioski dotyczyły zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej ustalonej w obowiązujących planach miejscowych.

Badając wnioski pod kątem ich zgodności z ustaleniami Studium uwagę zwraca fakt, iż zaledwie 9 wniosków jest potencjalnie zgodnych z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium, przy czym aż 3 z ww. wniosków zostały zainicjowane przez urząd gminy i odnoszą się do korekt układu komunikacyjnego w obrębie większej ilości działek oraz do realizacji inwestycji celu publicznego w centrum gminy.

Można zauważyć, że w ostatnich latach największy ruch inwestycyjny związany jest z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, której udział stanowi nieco ponad 81% wszystkich analizowanych pozwoleń na budowę (PNB). W szerszym ujęciu, tzn. biorąc pod uwagę również inwestycje związane z realizacją na nieruchomości funkcji mieszkaniowo-usługowych, udział wynosi 82%. W tym miejscu można wyróżnić również decyzje związane stricte z zabudową usługową, bowiem Starostwo wydało łącznie 26 pozwoleń na budowę

budynków usługowych, co stanowi prawie 10% ogółu analizowanych PNB. Pozostałe decyzje to w większości pojedyncze przypadki o łącznym udziale około 8% w skali całej gminy. Można także zauważyć pewien trend inwestycyjny, mianowicie ponad połowa (54,1%) PNB związanych z zabudową mieszkaniową oraz usługową wydana została dla obrębu Mszana. Proponuje się, aby sukcesywnie i w pierwszej kolejności podejmować działania planistyczne na obszarach, na których odnotowano wnioski z etapu końcowego analizy wniosków oraz w obrębie obszarów, gdzie ujawniono różnice pomiędzy MPZP a Studium w zakresie dostępności terenów przeznaczonych pod zabudowę, przy jednoczesnym uwzględnieniu gruntów rolnych chronionych i gruntów leśnych.

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw:

Insp. Damian Parma poinformował, że 23 września bieżącego roku wchodzi w życie przepisy Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Wprowadza ona zasadniczą zmianę: przestanie istnieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z nowymi przepisami straci ono ważność najpóźniej do końca 2025 roku. Gmina musi uchwalić nowy dokument – tzw. plan ogólny, który określi strefy planistyczne i ogólne kierunki rozwoju, zgodne ze Strategią Rozwoju Gminy.

Głos zabierali:

- Sekretarz Gminy Joanna Szymańska podała, że na razie nie ma żadnych wytycznych dotyczących zasad tworzenia planu ogólnego ani rozporządzeń wykonawczych do ustawy. Natomiast wskazano, że dotychczasowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc na danym obszarze do dnia wejścia w życie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze i mogą być zmieniane. W związku z tym został przygotowany projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszana. Dzięki temu możliwe będzie dalsze wprowadzanie zmian w MPZP przez najbliższe lata na dotychczasowych zasadach, bez ryzyka zablokowania takiej możliwości w oczekiwaniu na przepisy wykonawcze.
- Wójt Gminy zaznaczył, że na dzień dzisiejszy nie jest pewne, czy gmina rozpocznie procedurę zmiany planu, gdyż jest to procedura kosztowna. Natomiast projekt uchwały ma na celu zabezpieczenie działań gminy w momencie, gdy nastąpi konieczność wprowadzania zmian do planu, a nie będzie jeszcze przepisów wykonawczych.

Więcej głosów nie było.

Punkt 4. Sprawy bieżące – opiniowanie projektów uchwał

Przystąpiono do opiniowania projektów uchwał:

a/ w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszana oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Mszana

Prowadząca obrady poddała projekt do zaopiniowania.

- Z Komisji Spraw Społecznych głosowało 6 radnych. Było 6 głosów „za”.

Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

- Z Komisji Budżetu i Infrastruktury głosowało 6 radnych. Było 6 głosów „za”.

Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

b/ w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszana

Prowadząca obrady poddała projekt do zaopiniowania.

- Z Komisji Spraw Społecznych głosowało 6 radnych. Było 6 głosów „za”.
Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.
- Z Komisji Budżetu i Infrastruktury głosowało 6 radnych. Było 6 głosów „za”.
Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

Punkt 5. Zakończenie posiedzenia

Po wyczerpaniu porządku obrad Przewodnicząca Beata Wieszolek zamknęła wspólne posiedzenie Komisji.

Przewodniczący Komisji Spraw Społecznych

/-/

Rafał Bura

Przewodnicząca Komisji Budżetu i Infrastruktury

/-/

Beata Wieszolek

Protokołowała:

/-/

Mirosława Książek-Rduch