

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
RADY GMINY ŚLEMIEŃ
z dnia

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Ślemień – etap I

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest Uchwała Nr XLIX.307.2022 Rady Gminy w Ślemieniu z dnia 23 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Ślemień.

Na obszarze objętym planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: Uchwała Nr XXXVII.196.2013 Rady Gminy Ślemień z dnia 28 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ślemień.

Gmina Ślemień posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzone Uchwałą Nr XXXI/154/2012 Rady Gminy Ślemień z dnia 20 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ślemień.

Celem opracowania planu jest realizacja polityki zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wniosków złożonych przez mieszkańców, właścicieli nieruchomości położonych na obszarze gminy Ślemień oraz inwestorów. Uchwalenie planu pozwoli na działania inwestycyjne.

Proponowane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ślemień.

Po podjęciu przez Radę Gminy Ślemień uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wójt, jako organ wykonawczy ogłosił w prasie miejscowej przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia, następnie zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując złożone wnioski i uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ślemień.

W projekcie planu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, w szczególności minimalnego i maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości budynków, geometrii dachów oraz

nieprzekraczalnych linii zabudowy, gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów.

W planie wyznaczono następujące tereny:

- **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- **MN-UT-US** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;
- **MN-U-IKO** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub oczyszczalni ścieków;
- **ML** – tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- **U** – tereny usług;
- **UT** – tereny usług turystyki;
- **UT-UB** – teren usług turystyki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- **UT-UG-INS** – teren usług turystyki lub usług gastronomii lub stacji paliw płynnych;
- **UG-KO-INS** – teren usług gastronomii lub obsługi komunikacji lub stacji paliw płynnych;
- **UZ** – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- **UZ-UE** – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji;
- **UE** – tereny usług edukacji;
- **US** – tereny usług sportu i rekreacji;
- **UK** – tereny usług kultury i rozrywki;
- **UR** – tereny usług kultu religijnego;
- **UB** – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- **UA** – teren usług biurowych i administracji;
- **UAA** – tereny usług administracji;
- **PP-PS** – tereny produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- **PS** – tereny składów i magazynów;
- **KDG** – tereny dróg głównych;
- **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- **KDL** – tereny dróg lokalnych;
- **KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- **KOP** – teren parkingu;
- **KOR** – teren placu lub rynku;
- **I** – teren infrastruktury technicznej;
- **IT** – teren telekomunikacji;

- **IKO** – teren oczyszczalni ścieków;
- **RN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- **RNR-RNL** – tereny gruntów ornych oraz upraw lub łąk i pastwisk;
- **RZP** – tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- **L** – tereny lasów;
- **ZN** – tereny zieleni naturalnej;
- **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- **CC** – teren cmentarza czynnego.

Ustalona w planie minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla poszczególnych terenów odpowiada ustaleniom zawartym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Powierzchnia zabudowy dla poszczególnych terenów została wyliczona z uwzględnieniem dopuszczonej powierzchni biologicznie czynnej oraz możliwości zagospodarowania działek budowlanych. Wysokość budynków ustalono, nie przekraczając dopuszczonych wartości w studium, kontynuując jednak ustalenia planu na analizowanym obszarze.

Ponadto uwzględniono wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. Uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W obszarze planu występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty zabytkowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków do objęcia ochroną planem.

W obszarze planu nie występują udokumentowane złoża oraz tereny górnicze. Obszar objęty planem jest położony w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 447 Zbiornik Warstw Godula "Beskid Mały".

Na obszarze objętym planem występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w strefach 50 m, 150 m i 500 m od cmentarza, w tym zakaz zabudowy.

Uchwałą nr VII/16/16/2025 z dnia 23 czerwca 2025 roku Sejmik Województwa Śląskiego przyjął Audyt krajobrazowy województwa śląskiego. Zgodnie z tą uchwałą obszar planu częściowo położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego „Cisowa Grapa”.

W obszarze objętym planem występuje teren przestrzeni publicznej, oznaczony w części graficznej planu symbolem **1.1KOR**, należy do niego **Rynek w Ślemieniu**. Brak jest natomiast terenów predysponowanych do utworzenia nowych przestrzeni publicznych. Nie ustalono tymczasowego sposobu zagospodarowania terenów ze względu na brak takiej potrzeby. Jest planowane zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie w Rozdziale 3.

W planie uwzględniono wymagania dotyczące modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności ustalono zasady obsługi komunikacyjnej

w obszarze planu jak i powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym oraz ustalono wskaźniki miejsc parkingowych na terenach w obszarze planu.

Zapewniono możliwość modernizacji, rozbudowy i budowy sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania określonej ustaleniami planu zabudowy oraz powiązanie jej z układem zewnętrznym na wszystkich terenach za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **od 1.238ZN do 1.249ZN, od 2.105ZN do 2.106ZN, od 3.207ZN do 3.221ZN oraz od 1.1L do 1.202L, od 2.1L do 2.65L, od 3.1L do 3.85L.** Zapisy dotyczące rozwoju sieci infrastruktury technicznej umożliwiają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody.

Wprowadzone w planie rozwiązania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności. Proponowane funkcje uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich.

Ponadto zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz potrzeby interesu publicznego.

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią i walory ekonomiczne przestrzeni. W obszarze planu zlokalizowano nową zabudowę, jako kontynuację istniejącej zabudowy, dążąc do uwzględnienia zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej lub planów inwestycyjnych gminy w tym zakresie.

Wprowadzenie w planie terenów gruntów ornych oraz upraw lub łąk i pastwisk z przeznaczeniem uzupełniającym w postaci zabudowy zagrodowej na terenach rolnych z zakazem zabudowy wychodzi naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców, tym samym wyznaczając nowe tereny rozwojowe dla jednej z wiodących funkcji, jaką jest rolnictwo. Istotne jest uwzględnić prawo własności, które stanowi, że 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, wprowadzenie całkowitego zakazu lokalizacji budynków na terenach rolnych w ramach zabudowy zagrodowej jest zbyt dalekim ograniczeniem prawa własności. Powyższe potwierdza wyrok WSA w Poznaniu z dnia 31 sierpnia 2022 r. (II SA/Po 119/22). Dodatkowo należy podkreślić, że tereny te nadal pozostaną terenami rolnymi, którym zapisy planu otwierają możliwość rozwoju funkcji rolniczej poprzez sytuowanie zabudowy zagrodowej powiązanej z prowadzeniem działalności rolnej. Układ drogowy został zaprojektowany z uwzględnieniem stanu istniejących dróg publicznych, dojazdów do posesji.

W obszarze planu występują lasy będące przedmiotem ochrony - istnieje konieczność uzyskania zgody na nieleśne wykorzystanie gruntów leśnych dla danego obszaru.

Projekt planu przekazano właściwym organom i instytucjom do uzgodnień oraz zaopiniowania.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach postanowił odmówić uzgodnienia i negatywnie zaopiniował projekt planu na podstawie art. 13 ust. 3a, art. 16 ust. 7 i art. 30 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Z uwagi na potrzebę dalszego przeanalizowania wpływu ustaleń projektu planu na elementy środowiska przyrodniczego (tj. występujące gatunki i siedliska

przyrodnicze) nastąpiła konieczność etapowania planu (tj. procedowania w późniejszym terminie niektórych obszarów na terenie gminy). Skorygowany projekt planu przedłożono ponownie do uzgodnień i opiniowania.

Po uzyskaniu odpowiednich uzgodnień i opinii projekt miejscowego planu zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16.07.2026 roku do 06.08.2026 roku. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbędzie się w dniu 21.07.2026 roku. Uwagi do projektu planu będą zbierane do dnia 20.08.2026 roku.

W trakcie opracowywania planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem.

Realizacja ustaleń niniejszego planu będzie miała wpływ na budżet gminy po stronie wydatków. Przewidywane są również wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Dochody pochodzące ze wzrostu podatku od nieruchomości ocenia się, jako najbardziej prawdopodobne.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Gmina Ślemień nie posiada oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Rozwiązania zaproponowane w niniejszym projekcie są zgodne z analizą wniosków złożonych do projektu planu.