Projekt

z dnia 20 listopada 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W SZCZEKOCINACH

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczekociny dla obszaru położonego w miejscowości Starzyny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2026 poz. 662 z późniejszymi zmianami), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2026 poz. 538 z późniejszymi zmianami)

Rada Miejska w Szczekocinach uchwala:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części niniejszej uchwały„planem" obejmuje obszar o powierzchni 50,03 ha, w granicach oznaczonych graficznie na rysunku planu określonych zgodnie z Uchwałą nr 101/X/2025 Rady Miejskiej w Szczekocinach z dnia 28 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczekociny dla obszaru położonego w miejscowości Starzyny.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) Załącznik Nr 1 - część graficzna planu sporządzona w skali 1:2000 na kopii mapy zasadniczej, pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczekociny, z oznaczonymi granicami obszaru objętego planem;
2) Załącznik Nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Szczekocinach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
3) Załącznik Nr 3 - Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

1) granica obszarów objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) symbol terenu;
4) L - teren lasu;
5) G- teren górnictwa i wydobycia.

4. Na rysunku planu ujawniono jako część informacyjną granice obszaru podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) granica złoża piasków i żwirów nr 20563 Bógdał;
2) główny zbiornik wód podziemnych GZWP nr 408 Niecka Miechowska - cały obszar planu,
3) strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;

2) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;

3) **przeznaczeniu terenu** – rozumie się przez to ustalone w planie przeznaczenie danego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, określające rodzaj użytkowania i zagospodarowania terenu wraz z nazwą klasy przeznaczenia terenu.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują przesłanki, które wymagałyby określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń odnoszących się do:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz krajobrazów priorytetowych;

4) stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

6) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

7) krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe.

§ 4. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z nazwą i symbolem, wydzielone na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone symbolami:

1) 1L, 2L, 3L, 4L - teren lasu;

2) 1G, 2G, 3G - teren górnictwa i wydobycia.

§ 5. 1. Określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu lasu o symbolu: 1L - i przeznaczeniu terenu – teren lasu.

§ 6. 1. Określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania teren górnictwa i wydobycia o symbolach: 1G, 2G, 3G - i przeznaczenie terenu – teren górnictwa i wydobycia:

1) w granicach terenów 1G, 2G, 3G ustala się - teren górnictwa i wydobycia związany z eksploatacją złoża piasku i żwiru Bógdał nr 20563 do 2035 r.;

2) w granicach terenów 1G, 2G, 3G dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych służących do obsługi planowanej eksploatacji złoża piasku i żwiru Bógdał nr 20563 do 2035 r., których połączenie z drogami publicznymi będzie odbywać się poprzez istniejące drogi leśne;

3) zakaz obsługi eksploatacyjnej złoża poprzez tereny zamknięte;

4) w granicach terenów 1G, 2G, 3G dopuszcza się lokalizację obiektów zaplecza socjalnego dla pracowników;

5) jako zasady obsługi w zakresie wszystkich rodzajów systemów infrastruktury technicznej, dotyczące całego obszaru planu, ustala się:

   a) zachowanie istniejących systemów oraz utrzymanie istniejącego przebiegu i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy oraz w razie potrzeby, likwidacji (odłączenia, rozbiórki) pod warunkiem zachowania ciągłości danego systemu,

   b) powiązanie urządzeń infrastruktury technicznej z urządzeniami źródłowymi,

   c) zakaz sytuowania dróg dojazdowych do kopalni wzdłuż linii kolejowej,

   d) zakaz składowania mas ziemnych, w tym nadkładów powstałych w wyniku eksploatacji złoża na terenie przyległym do linii kolejowej, tj. w odległości mniejszej niż 20 m;

6) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;

7) kierunek rekultywacji terenu po zakończonej eksploatacji złoża ustala się jako przeznaczenie - teren lasu.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz prowadzenia działalności w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego, przekraczających wartości dopuszczalne; dopuszcza sie lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi oraz zagospodarowania i użytkowania terenu w sposób powodujący przenikanie ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i do ziemi; dopuszczenie przejściowego gromadzenia ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych

3) nakaz ochrony powietrza polegający na ograniczaniu wprowadzanych do powietrza substancji, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;

4) nakaz realizacji rozwiązań eliminujących możliwość zanieczyszczania wód podziemnych;

5) nakaz magazynowania odpadów powstających w związku z prowadzoną eksploatacją kruszywa naturalnego i działanością produkcyjną w specjalnie wyznaczonym miejscu, zgodnie z wymogami ustawy o odpadach;

6) zakazl lokalizacji odnawialnych źródeł energii.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenów 1G, 2G, 3G - 2%;

b) dla terenu 1L, 2L, 3L, 4L - 98%.

2) maksymalna wysokość zabudowy dla terenów 1G, 2G, 3G: 15m, w tym wysokość budynków: 5m;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenów 1G, 2G, 3G: 2%;

4) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowu dla terenów 1G, 2G, 3G: 0-0,05;

5) geometria dachu dla terenów 1G, 2G, 3G: dachy płaskie.

§ 8. W zakresie zagospodarowania terenów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych ustala się ochronę zasobów złoża na potrzeby jego gospodarczego wykorzystania i eksploatacji.

§ 9. Stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W niniejszym planie ustala się stawkę procentową na poziomie 3%, stanowiącą podstawę do obliczenia wysokości jednorazowej opłaty zwanej „rentą planistyczną", obowiązującą w odniesieniu do terenów, których wartość wzrosła w wyniku uchwalenia niniejszego planu.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Szczekociny.

§ 11. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SZCZEKOCINY DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI STARZYNY

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR / /26 RADY MIEJSKIEJ W SZCZEKOCINACH Z DNIA .... 2026 r. SKALA 1:2000



Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Szczekocinach

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Szczekocinach dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

W ramach terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dla potrzeb realizacji ustaleń planu, nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, należących do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Szczekocinach

z dnia.....2026 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Uzasadnienie

DO UCHWAŁY NR .....RADY MIEJSKIEJ W SZCZEKOCINACH Z DNIA....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczekociny dla obszaru położonego w miejscowości Starzyny

Teren objęty niniejszą Uchwałą obejmuje północną część gminy, w miejscowości Starzyny, dla której nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W swoich założeniach projekt planu wprowadza ustalenia związane z możliwością eksploatacji występującego złoża piasku. Z uwagi na wyznaczony fragment obszaru zakres ustaleń planu nie zawiera pełnej wymaganej przepisami formy jednakże potrzeba realizacji planu tylko dla wyznaczonego fragmentu jest racjonalnie uzasadniona. Wyznaczony fragment objęty planem nie ma więc połączenia komunikacyjnego drogami publicznymi a w ramach wyznaczonych terenów nie jest planowana lokalizacja żadnych budynków w związku z czym nie ustalono wszystkich wskaźników zagospodarowania terenu.

Plan miejscowy sporządzono w trybie określonym w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) przy zapewnieniu na każdym etapie udziału społeczeństwa tj.: zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki zobligowane do uzgodnienia i zaopiniowania projektu planu, ogłoszono w miejscowej prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy, stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy i w Biuletynie Informacji Publicznej o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek. Uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia z właściwymi jednostkami ustalonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Projekt planu był poddany konsultacjom społecznym w okresie 28 dni w trakcie których przyjęto formy konsultacji jako zbieranie uwag, dyżur projektanta, spotkanie otwarte. Ogłoszenie o przeprowadzeniu konsultacji społecznych zamieszczono w miejscowej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy, stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy i w Biuletynie Informacji Publicznej. W ogłoszeniu podano okres, w którym dostępny był projekt planu, oraz terminy wszystkich form konsultacji społecznych.

Art. 15 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2024 poz. 1130 z późniejszymi zmianami) określa obowiązkowe ustalenia, jakie powinien zawierać każdy plan miejscowy. Z uwagi na zakres miejscowego planu nie zawiera on wszystkich ustaleń wymienionych w 13 punktach wymienionych w ust. 2. Spowodowane jest to brakiem możliwości i potrzeb formułowania takich ustaleń, które wprost nie są związane z wyznaczonym obszarem. Par. 3 przedmiotowej uchwały zawiera informacje jakich ustaleń odnoszących się do obszarów i obiektów, które wymagałyby określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń nie zawiera przedmiotowa uchwała. Uchwała nie zawiera również wszystkich wymaganych wskaźników zagospodarowania terenu z uwagi na fakt, że związane są one z możliwymi do lokalizowania budynkami, których w opracowanym planie miejscowym lokalizować nie można w związku z wprowadzonym zakazem lokalizowania budynków.

W opracowanym dokumencie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczekociny dla obszaru położonego w miejscowości Starzyny spełniono wszelkie wymogi wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w tym:

1.potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - nie dotyczy.

2.walory architektoniczne i krajobrazowe - nie dotyczy;

3.wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie zapisów związanych z ochroną złoża, zakazem zanieczyszczania wód oraz uzyskaniem zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Przyjęte w planie regulacje w zakresie ochrony środowiska odnoszą się do art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska w sposób dostosowany do charakteru ustaleń. Zasadą jest wyeliminowanie ponadnormatywnych zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pól elektroenergetycznych oraz ochrona przed zanieczyszczeniem wód, gleb i ziemi.

4.wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie dotyczy;

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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731) - nie dotyczy;

6.walory ekonomiczne przestrzeni związane są z mozliwością eksploatacji istniejącego złoża;

7.prawo własności zostało uwzględnione poprzez analizę i uwzględnienie aktualnego stanu własności oraz wykazaniem konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów lesnych na cele nieleśne po uprzednim uzyskaniu opinii Lasów Państwowych również jako instytucji mającej w dysponowaniu tereny objęte miejscowym planem. Ustalenia miejscowego planu wprawdzie wpływają na mozliwość użytkowania części wyznaczonych terenów jednekże docelowo - po zakończeniu eksploatacji - sposób ich użytkowania ma być tożsamy z tym występującym w stanie pierwotnym.

8.potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez realizację ustaleń planu i ich realizację - nie dotyczy;

9.potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez możliwość eksploatacji złoża gdzie surowiec ma być materiałem do budowy dróg;

10.potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - nie dotyczy;

11.zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostało uwzględnione poprzez zawiadamianie o kolejnych etapach procedury sporządzania miejscowego planu na stronach internetowych miasta i gminy i BIP oraz umożliwienie składania uwag drogą elektroniczną;

12.zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało uwzględnione poprzez zawiadamianie o kolejnych etapach procedury sporządzania miejscowego planu na stronach internetowych miasta i gminy i BIP;

13.potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - nie dotyczy;

14.potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - nie dotyczy;

15.potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

- nie dotyczy;

16.ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały uwzględnione poprzez akceptację stanu istniejącego i dostosowanie zapisów planu do jego stanu i stanu zmieniającego się;

17.kształtowanie struktur przestrzennych, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, przy

uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - nie dotyczy;

18.lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu – nie dotyczy;

19.zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - nie dotyczy;

20.dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 166, poz. 1612 oraz Dz. U. z 2005 r. Nr 17, poz. 141) lub na terenach pozostałych wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej - nie dotyczy.

Badając wpływ na finanse gminy należy przyjąć, że realizacja ustaleń planu ma na celu umożliwienie w wyznaczonym okresie eksploatacji ujawnionego złoża. Realizacja tego zadania wiąże się z brakiem konieczności ponoszenia nakładów ze strony Gminy a możliwość uzyskania dochodów. Badając również wymóg ustalenia stawki procentowej w oparciu o którą ustala się jednorazową opłatę w związku ze wzrostem wartości nieruchomości należy przyjąć, że zarówno faktyczny sposób zagospodarowania terenów jak i docelowy sposób ich zagospodarowania jest tożsamy co skłania do stwierdzenia, że nie nastąpi wzrost

wartości nieruchomości. Możliwość uzyskania pożytków z prowadzonej eksploatacji złoża jest bezsprzeczne jednakże sam fakt występowania złoża nie powoduje wzrostu wartości nieruchomoąci.

W opracowanym dokumencie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczekociny dla obszaru położonego w miejscowości Starzyny przeanalizowano wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, której podsumowaniem było ustalenie Uchwały nr .....w sprawie oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzające możliwość realizacji nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian.

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczekociny dla obszaru położonego w miejscowości Starzyny zawiera wszystkie obligatoryjne elementy wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.