

**Uzasadnienie do uchwały Rady Miasta Imielin w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru
„WIOSKI POŁUDNIE” – część A**

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru „WIOSKI POŁUDNIE” przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXXVII/228/2017 Rady Miasta Imielin z dnia 29 listopada 2017 r. Procedura sporządzania i uchwalania planu została podzielona na dwie części. Wynika to z braku zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa na cele nieleśne. Organ sporządzający plan uznał, że z uwagi na długi czas oczekiwania na zgodę ww. Ministra, będzie dalej procedował dla części obszaru objętego uchwałą intencyjną – części A. Sporządzanie planu dla pozostałej części – części B, będzie kontynuowane po uzyskaniu zgody, o której wyżej mowa. Celem sporządzenia planu jest przede wszystkim umożliwienie rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Istotna jest również konieczność zastąpienia obowiązujących tu trzech planów jednym opracowaniem, które integrowałoby wszelkie działania w zakresie planowania przestrzennego. Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), 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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Imielin (dalej: Studium) oraz z uwzględnieniem wniosków mieszkańców. Projekt miejscowego planu przewiduje przedmiotowy obszar przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dla nielicznych nieruchomości z równoważną funkcją usługową, głównie jako usankcjonowanie stanu istniejącego. W kontekście obszarów składających się na system przyrodniczy przewiduje tereny rolnicze oraz wód powierzchniowych śródlądowych. Powyższe składowe struktury funkcjonalno-przestrzennej uzupełniają tereny komunikacji (drogowej oraz kolejowej). Projekt planu w kontekście obszarów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych w dużej mierze sankcjonuje istniejące zagospodarowanie, dając również możliwość znacznego zwiększenia jego zasięgu.

Analizowany teren niemal w całości znajduje się w granicach trzech obowiązujących miejscowych planów, przyjętych następującymi Uchwałami Rady Miasta Imielin: Nr XL/204/2002 z dnia 31 maja 2002 r., Nr XVI/96/2012 z dnia 25 stycznia 2012 r. oraz Nr XXV/ 157/2012 z dnia 28 listopada 2012 r. Projektowane opracowanie w odniesieniu do ww. aktów prawa miejscowego wprowadza zmiany przede wszystkim w zakresie znacznego zwiększenia powierzchni terenów z możliwością realizacji zabudowy. Wprowadza również niewielkie korekty układu komunikacyjnego.

- Walory architektoniczne i krajobrazowe – obszar opracowania znajduje się w centralnej części jednostki, którą w ramach obowiązującego Studium nazwano zespołem urbanistycznym „Południowo-zachodni układ ulicowy”, który łączy w sobie ulicowy układ zabudowy – głównie mieszkaniowej jednorodzinnej – z użytkowanymi rolniczo terenami otwartymi. Krajobraz obszaru opracowania w pełni wpisuje się w powyższą charakterystykę. Cechuje go umiarkowany stopień zurbanizowania, ze znacznym udziałem terenów mieszkaniowych oraz zdecydowanie mniejszym – mieszkaniowo-usługowych. Stanowiące istotny element krajobrazu tereny rolne i zielone uzupełniają przestrzenie zurbanizowane i stopniowo zostają przez nie wypierane. W sposób negatywny na jakość krajobrazu wpływają przecinające wschodnią część planu linie napowietrznych sieci elektroenergetycznych 110 kV. Na terenie opracowania brak jest obiektów o szczególnych walorach architektonicznych.

Na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym jest brak w nim 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, uwzględniające występowanie obszaru aglomeracji Imielin, ustanowionej Rozporządzeniem Nr 36/7 Wojewody Śląskiego z dnia 12 lipca 2007 r. oraz respektując wymogi wynikające z uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Analizowane opracowanie uwzględnia również występowanie głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 452 – Zbiornik Chrzanów.

Obszar planu znajduje się w zasięgu udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Ziemowit” WK-374 (w całości) oraz „Lędziny” WK-7101 (w części), jak również obszaru i terenu górniczego „Lędziny I”, których granice naniesiono na jego rysunek.

W zasięgu opracowania oraz w jego najbliższym sąsiedztwie nie występują żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Na bardzo niewielkim fragmencie analizowanego terenu występuje leśny użytek gruntowy, który w miejscowym planie przeznaczono pod drogę publiczną klasy lokalnej, w związku z czym wymagane jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Fragment ten został wyłączony z części A procedury planistycznej, o czym mowa na wstępie uzasadnienia. Istniejące grunty rolne z uwagi na położenie w granicach administracyjnych miasta nie zaliczają się do chronionych.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – w zależności od przeznaczenia – na poziomie 1%-50%. Wartość 1% dotyczy terenu komunikacji kolejowej i wynika z konieczności usankcjonowania stanu faktycznego. Jednocześnie wskaźnik pbc równy 50% można uznać za mający stosunkowo znaczący pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze. Dodatkowo plan wyznacza tereny rolnicze oraz wód powierzchniowych śródlądowych, które składają się na system „obszarów otwartych” Imielina. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego.

- Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (brak obiektów wymagających ochrony). Jego realizacja nie wpłynie w sposób negatywny również na zabytki oraz dobra kultury współczesnej, znajdujące się poza obszarem planu.
- 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. nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane zgodnie z aktami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, zakaz lokalizowania na terenach, w zakresie zgodnym z ich przeznaczeniem, przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (z wyjątkiem: inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg niebędących celem publicznym oraz inwestycji celu publicznego) oraz wprowadza ochronę przed hałasem poprzez uwzględnienie odpowiedniego maksymalnego – dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach MN i MN-U. Dla funkcji usługowej w ramach obu ww. przeznaczeń zakazuje lokalizowania usług związanych z gospodarowaniem odpadami, obróbką: kamienia, metali lub drewna (z dopuszczeniem produkcji wyrobów

jubilerskich), handlu hurtowego, handlu opałem, warsztatów i myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów oraz stacji paliw (część ww. usług została dopuszczona na pojedynczych terenach – A2.MN-U, C6.MN-U i E2.MN-U). Ustala także granice pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia.

W granicach opracowania nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, w myśl ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Informacje te zostały ujęte w części tekstowej planu.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie dróg publicznych, 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, dla których przewiduje się miejsca do parkowania – 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. Dodatkowo nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb ww. osób.

- Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni dość silnie zurbanizowanej i posiadającej dostęp do infrastruktury technicznej. Część jednej z dróg wewnętrznych stanowi element nowoprojektowany, zaś niektóre istniejące odcinki publiczne będą wymagały dostosowania do wprowadzonych w uchwale parametrów technicznych. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę, głównie poprzez jej dogęszczenie oraz poszerzenie zasięgu. Rozwiązania zawarte w planie miejscowym spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając na analizowanym terenie zarówno zamieszkanie, jak i prowadzenie działalności gospodarczej w postaci szeroko rozumianej działalności usługowej, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego miasta.
- 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.
- Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy – w granicach obszaru planu nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- Potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego m.in. poprzez utrwalenie i rozbudowę układu komunikacyjnego, wyznaczenie na przestrzenie publiczne terenów: KDZ, KDL oraz KDD, jak również umożliwienie lokalizowania usług o charakterze publicznym na wszystkich terenach dopuszczających funkcję usługową.
- 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, uwzględnia także przebiegi istniejących sieci. 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 w ramach procedury planistycznej, jak również ogłoszenie o wyłożeniu (dwukrotnym) ww. dokumentów do publicznego wglądu, organizacji dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag (również za pośrednictwem strony Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Imielin). Uwagi do projektu planu mogą być składane za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym, natomiast do prognozy oddziaływania na środowisko za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

- Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XXXVII/228/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru „Wioski Południe”, Rada Miasta Imielin podjęła dnia 29 listopada 2017 r. Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Imielina 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 prognozą oddziaływania na środowisko;
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- przedłożył projekt planu Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, uzyskując pozytywną opinię,
- wystąpił i uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;
- ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na 7 dni przed rozpoczęciem wyłożenia i wyłożył go w dniach od 14 czerwca 2019 r. do 16 lipca 2019 r. oraz zorganizował dyskusję publiczną w dniu 8 lipca; jednocześnie zawiadomił o możliwości składania uwag do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 lipca 2019 r.
- do projektu planu miejscowego wpłynęły dwie uwagi złożone w terminie oraz jedna uwaga złożona po wyznaczonym terminie, nie zostały one uwzględnione;
- do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi;
- wyłączył z opracowania grunty leśne Skarbu Państwa, dla których uzyskiwana jest zgoda na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne;
- w związku z wyłączeniem ww. gruntów z opracowania, ponownie ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na 7 dni przed rozpoczęciem wyłożenia i wyłożył go w dniach od 8 listopada 2019 r. do 29 listopada 2019 r. oraz zorganizował dyskusję publiczną w dniu 19 listopada; jednocześnie zawiadomił o możliwości składania uwag do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko w nieprzekraczalnym terminie do dnia 13 grudnia 2019 r.

Prace związane ze sporządzeniem przedmiotowego planu miejscowego planistycznej nie zostały jeszcze zakończone.

- 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 zakazuje odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu, ustala odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, dopuszcza lokalizowanie: przydomowych oczyszczalni ścieków, zbiorników bezodpływowych oraz nakazuje uwzględnienie wymogów wynikających z ustanowienia aglomeracji Imielin Rozporządzeniem Nr 36/7 Wojewody Śląskiego z dnia 12 lipca 2007 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Imielin. W ramach odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej, retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania oraz zagospodarowania 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 są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców – umożliwiają im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe lub usługowe. Analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie oraz rozbudowę układu komunikacyjnego, czy umożliwienie lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod funkcję usługową.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne dla Miasta Imielin, 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.

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o stosunkowo dobrze 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 Imielinie obsługiwany jest przez Komunikacyjny Związek Komunalny Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego (KZK GOP) oraz Zarząd Transportu Metropolitalnego. Najbliższy przystanek autobusowy KZK GOP zlokalizowany jest w zasięgu analizowanego terenu (przystanek Hołdunów Podmiejska). Przystanki ZTM znajdują się w ciągu ul. Podmiejskiej (w granicach planu). Połączenie kolejowe zapewniają koleje śląskie ze stacją w odległości ok. 300 m w linii prostej.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan miejscowy nie wprowadza szczególnych rozwiązań dotyczących komunikacji pieszo-rowerowej. Uwzględnia również oraz ustala przebiegi szlaków rowerowych. Należy podkreślić, że ustalenia planu nie wykluczają możliwości wprowadzania rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów na poszczególnych terenach.

Miasto Imielin nie posiada sporządzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W projekcie planu miejscowego wyznaczono nowe tereny inwestycyjne, co będzie wiązało się ze wzrostem dochodów do budżetu gminy z tytułu podatku od budynków i gruntów wraz z sukcesywną ich zabudową. Ponadto przewiduje się dochody z podatku od czynności cywilnoprawnych w związku z obrotem tymi nieruchomościami i renty planistycznej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości. Gmina będzie uzyskiwała również nieznaczny dochód z tytułu podatku rolnego. Realizacja planu miejscowego będzie wiązała się z wydatkami na rozbudowę dróg publicznych oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

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

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