

Uzasadnienie do uchwały Rady Miasta Imielin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla terenu położonego w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Nowozachęty

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXXII/194/2017 Rady Miasta Imielin z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla terenu położonego w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Nowozachęty. 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 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu 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 najbliższego sąsiedztwa planu, jak również zgodnie uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Imielin oraz z uwzględnieniem wniosków mieszkańców. Jego granice swoim zasięgiem obejmują nieruchomość, która na mocy obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Imielin w rejonie ulic Wyzwolenia, Ściegiennego, Poniatowskiego i Nowozachęty (Uch. Nr XXVIII/175/2013 Rady Miasta Imielin z dnia 27 lutego 2013 r.) jako jedyna w ciągu zabudowy ul. Poniatowskiego (patrząc w kierunku wschodnim) nie została objęta możliwością zainwestowania. Wprowadzenie przeznaczenia MN-U: teren zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, należy traktować jako naturalną kontynuację istniejącego sposobu zagospodarowania, skutkującą bardzo niewielkim natężeniem zmian przestrzennych.
- walory architektoniczne i krajobrazowe – w granicach nieruchomości objętej zasięgiem przedmiotowego planu obecnie nie występuje żadna zabudowa, zatem w kontekście tym nie można mówić o istniejących walorach architektonicznych. Umożliwione jego zapisami zainwestowanie należy traktować jako kontynuację (pod względem funkcji) faktycznego sposobu zagospodarowania działek w bezpośrednim sąsiedztwie, tj. wzdłuż ul. Poniatowskiego. Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie m.in. wysokości zabudowy, geometrii, kolorystyki i pokrycia dachu, nawiązujących do budynków w najbliższym otoczeniu oraz do analogicznych zapisów obowiązującego miejscowego planu.
- 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 głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 452 – Zbiornik Chrzanów wraz z jego projektowanym obszarem ochronnym.

Cały obszar planu znajduje się w zasięgu udokumentowanego w 2016 r. złoża węgla kamiennego „Imielin Północ”, dla którego nie wyznaczono obszaru i terenu górniczego.

W granicach 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 analizowanym terenie nie wyróżnia się również leśnych użytków gruntowych, które wymagałyby wszczęcia procedury zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Istniejące grunty rolne (IV klasa bonitacyjna) nie zaliczają się do chronionych, ponadto położone są w granicach administracyjnych miasta, wobec czego zgodna na zmianę przeznaczenia na cele nierolne nie jest wymagana.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – w zależności od funkcji – na poziomie 20%-40%. Udział procentowy o ww. wartościach można uznać za mający nieznaczny pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze, jednak 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 – nie dotyczy – w granicach opracowania nie występują elementy dziedzictwa kulturowego, zabytki, czy dobra kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 519 z późn.zm.), zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować uciążliwość wykraczającą poza działkę względem której inwestor posiada prawo do dysponowania oraz wprowadza ochronę przed hałasem poprzez uwzględnienie maksymalnego – dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych. Dla funkcji usługowej w ramach przeznaczenia MN-U zakazuje lokalizowania usług uciążliwych, związanych z gospodarowaniem odpadami, związanych z obróbką: kamienia, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich, handlu hurtowego, handlu opałem, warsztatów i myjni samochodowych oraz stacji paliw. Dodatkowo wyznacza teren wskazany do objęcia filarem ochronnym zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej (wg Studium).

W granicach opracowania nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r., poz. 1566) oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, w myśl ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 519 z późn.zm.). Informacje te zostały ujęte w części tekstowej planu.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb osób niepełnosprawnych, 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 przepisami odrębnymi, natomiast na terenach z usługami – w ilości analogicznej jak w przepisach odrębnych, o których mowa powyżej. Dodatkowo nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

- walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni posiadającej dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej oraz drogi publicznej, wobec czego jego realizacja nie generuje nakładów finansowych w tym zakresie. Zaprojektowana funkcja mieszkaniowo-usługowa dotyczy nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych w analogiczny sposób, racjonalnie wykorzystując jedyną działkę we wskazanym ciągu zabudowy ul. Poniatowskiego, dla której dotąd nie istniała możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej lub usługowej.

Rozwiązania zawarte w planie miejscowym spełniają oczekiwania społeczne, w tym wyrażone w postaci złożonych wniosków, umożliwiając na analizowanym terenie zarówno zamieszkanie, jak i prowadzenie działalności gospodarczej – usługowej, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego miasta;

- prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienie co do przeznaczenia terenu, 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 poprzez umożliwienie lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod 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 dla terenu MN-U. Nie wprowadza ograniczeń w zakresie 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 ww. dokumentów do publicznego wglądu, organizacji dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag (również za pośrednictwem strony Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Imielin).

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XXXII/194/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla terenu położonego w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Nowozachęty, Rada Miasta Imielin podjęła dnia 31 maja 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;
- skierował projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 20 grudnia 2017 r. do 26 stycznia 2018 r. oraz zorganizował dyskusję publiczną w dniu 22 stycznia 2018 r.;
- sporządził niniejsze uzasadnienie do planu, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy;

Prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji 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 odprowadzanie 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 retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania, a także 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 oraz dopuszcza podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi.

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejących uwarunkowań, jak i zmian w zakresie zagospodarowania przestrzennego, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców – umożliwiają im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe i/lub usługowe. Analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez 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 rejonie o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca na skutek jego realizacji zabudowa będzie kontynuowała 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 Miejski Zarząd Komunikacji w Tychach (MZK Tychy). Najbliższe przystanki autobusowe KZK GOP zlokalizowane są w bardzo niewielkiej odległości od przedmiotowej działki, tj. sąsiedztwie skrzyżowania ulic Poniatowskiego i Nowozachęty (ok. 100 m w linii prostej). Przystanki MZK Tychy znajdują się znacznie dalej – najbliższy w rejonie ul. Hallera, tj. ok. 1,5 km w linii prostej od obszaru planu. Połączenie kolejowe zapewniają koleje śląskie ze stacją w odległości ponad 2 km.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan miejscowy – ze względu na swoją specyfikę, w tym m.in. bardzo niewielki zasięg przestrzenny – nie wprowadza szczególnych udogodnień. Warto jednak podkreślić, że jego ustalenia nie wykluczają możliwości wprowadzania rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej wyniesie + 93.500 zł. Jeśli NPV jest dodatnie to oznacza, że uchwalenie planu i realizacja jego ustaleń przyniesie miastu zyski finansowe. W wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi wzrost dochodów miasta z tytułu podatku od gruntów i budynków. Nie prognozuje się natomiast dochodów z renty planistycznej - brak planów właściciela co do sprzedaży nieruchomości. Na terenie planu nie przewiduje się budowy dróg publicznych, obszar ten znajduje się także w zasięgu oddziaływania 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.