

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA IMIELIN**

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin  
dla terenu w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Nowozachęty**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn.zm.), na wniosek Burmistrza Miasta Imielin

**Rada Miasta Imielin**

**stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla terenu w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Nowozachęty nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Imielin", które zostało przyjęte uchwałą Nr XXIII/154/2016 Rady Miasta Imielin z dnia 26 października 2016r.**

**uchwala:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin  
dla terenu w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Nowozachęty, zwany dalej "planem"**

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XXXII/194/2017 Rady Miasta Imielin z dnia 31 maja 2017r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla terenu w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Nowozachęty, w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały.**

**2. Integralną część planu stanowią:**

- 1) tekst uchwały, zwany dalej "tekstem planu";
- 2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu".

**3. Załącznikami do tekstu planu są:**

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Imielin o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Imielin o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**4. Jeżeli w planie jest mowa o:**

- 1) **"dachu płaskim"** – należy przez to rozumieć: dachy o maksymalnym nachyleniu – 12°;
- 2) **"nieprzekraczalnej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna

krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem: wykuszy, pilastrów, ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1,5m;

- 3) "**przeznaczeniu terenu**" – należy przez to rozumieć: funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
- 4) "**terenie**" – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 5) "**uciążliwości**" – należy przez to rozumieć: ponadnormatywne standardy emisyjne oddziałujące na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego, w rozumieniu aktów wykonawczych do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 519 z późn.zm.);
- 6) "**usłudze uciążliwej**" – należy przez to rozumieć: działalności usługowe niespełniające wymogów ochrony środowiska, dla których jest wymagane sporządzenie oceny o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1405 z późn. zm.);
- 7) "**uzupełniającym sposobie zagospodarowania**" – należy przez to rozumieć: sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenu na poszczególnych działkach, dopuszcza się ponadto realizację na działkach odrębnych: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej, przy czym udział takich działek w odniesieniu do powierzchni terenu musi być mniejszy niż – 50%.

#### **§ 2. 1. Obowiązujące ustalenia planu zawarte na rysunku planu:**

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 5) cały obszar mpzp – teren wskazany do objęcia filarem ochronnym zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – wg SUIKZP.

#### **2. Elementy rysunku planu o charakterze informacyjnym:**

- 1) cały obszar mpzp – złożę węgla kamiennego „IMIELIN PÓLNOC”;
- 2) cały obszar mpzp – GZWP Nr 452 – Zbiornik Chrzanów;
- 3) cały obszar mpzp – projektowany obszar ochronny GZWP Nr 452 – Zbiornik Chrzanów;
- 4) cały obszar mpzp – obszar aglomeracji Imielin.

### **Rozdział 2. USTALENIA**

#### **§ 3. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu MN-U ustala się przeznaczenie pod:**

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) zabudowę usługową.

#### **2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wiaty;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) budynki gospodarcze;
  - d) dojścia i dojazdy;
  - e) garaże;

- f) miejsca do parkowania;
  - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - h) zieleń urządzona;
- 2) lokalizowanie zabudowy w układzie wolno stojącym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5 m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12 m;
  - b) innej – 5 m;
- 5) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna na działkach z zabudową o funkcji:
    - wyłącznie usługowej – 1;
    - mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej – 0,6;
  - b) minimalna – 0,1;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na działkach z zabudową o funkcji:
- a) wyłącznie usługowej – 50%;
  - b) mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej – 30%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działkach z zabudową o funkcji:
- a) wyłącznie usługowej – 20%;
  - b) mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej – 40%;
- 8) geometria dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu – do 42°;
- 9) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
- 10) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
  - c) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone bez miejsc garażowych);
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
  - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;
    - garaży wolno stojących.

**3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 1000m<sup>2</sup>.**

#### **4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z aktami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 519 z późn. zm.);
- 2) zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem na terenie MN-U uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r., poz. 112), jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

**5. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z niniejszym rozdziałem 2 „Ustalenia”.**

**6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.**

**7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak terenów przestrzeni publicznych, zgodnych z art. 15 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn.zm.).**

**8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) obszar planu w całości znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „IMIELIN PÓLNOC”;
- 2) obszar planu w całości znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 452 – Zbiornik Chrzanów;
- 3) na obszarze planu nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017r., poz. 1566 z późn. zm.);
- 4) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 519 z późn.zm.);
- 5) na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

#### **9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) na obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 121 z późn. zm.);
- 2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 1000m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 25m;
- 4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 70<sup>0</sup> – 110<sup>0</sup>.

**10. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:**

- 1) wyznacza się granicę terenu wskazanego do objęcia filarem ochronnym zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – wg SUIKZP;
- 2) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

- c) związanych z obróbką: kamienia, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
- d) handlu hurtowego;
- e) handlu opałem;
- f) warsztatów i myjni samochodowych;
- g) stacji paliw.

**11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:
  - a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 2222 z późn. zm.);
  - b) na terenach z usługami, w ilości analogicznej jak w lit. a;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - b) dopuszczenie lokalizowania indywidualnych ujęć wody;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:
  - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
  - b) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
  - c) dopuszczenie lokalizowania:
    - przydomowych oczyszczalni ścieków;
    - zbiorników bezodpływowych;
  - d) nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z ustanowienia aglomeracji Imielin Rozporządzeniem Nr 36/7 Wojewody Śląskiego z dnia 12 lipca 2007r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Imielin;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania;
  - b) 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;
  - c) dopuszczenie podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi;
- 5) zasilanie w energię elektryczną średniego i niskiego napięcia kablami podziemnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
  - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
  - a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną;
  - b) stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
  - c) nakaz uwzględnienia wymogów uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 12 kwietnia 2017r., poz. 2624);

8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 21 z późn. zm.), ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1289 z późn. zm.).

12. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

13. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości – 1%.

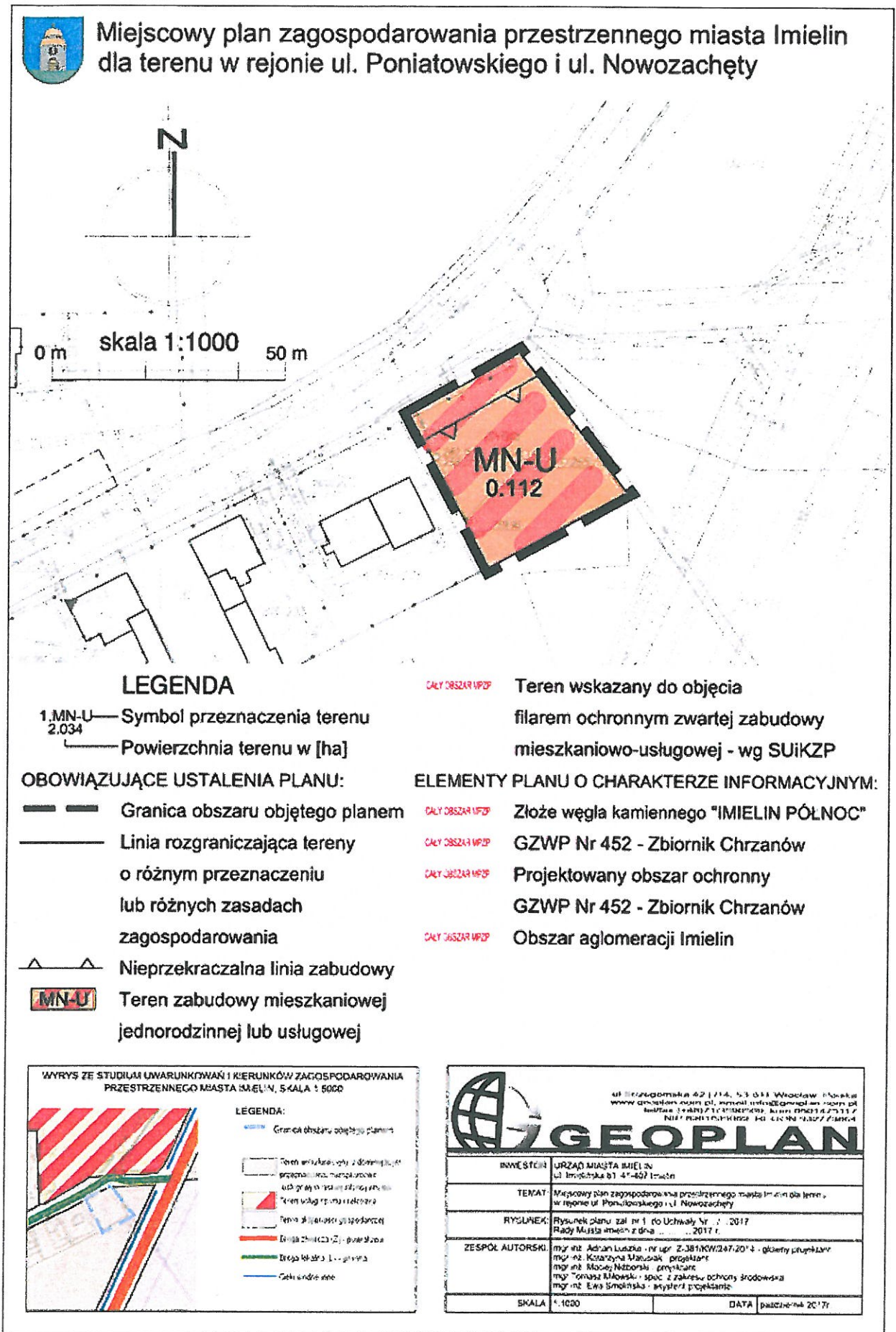
#### PRZEPISY KOŃCOWE

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Imielin.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Śląskiego.

BURMISTRZ MIASTA  
IMIELIN  
  
mgr inż. Jan Chwiędacz

RADCA PRAWNY  
mgr Jacek Jędryczka  
(Kt - 1875)  

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Imielin

z dnia.....2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Imielin**  
**o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego miasta Imielin dla terenu w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Nowozachęty**

Rada Miasta Imielin działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn.zm.) postanawia nie uwzględnić następującej uwagi:

Lp.	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1.	Polska Grupa Górnicza Oddział KWK Piast-Ziemowit	Mając na uwadze §2 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących projektów zagospodarowania złóż (Dz.U. z 2012 r. poz. 511), który stanowi, że „część opisowa projektów zagospodarowania złóż, z uwzględnieniem zamierzonego sposobu eksploatacji, rodzaju kopaliny i warunków geologicznych prowadzenia eksploatacji, zawiera odpowiednio m.in. uzasadnienie granic zamierzonej eksploatacji, przedstawienie sposobu i miejsca składowania nadkładu, projektowanych filarów ochronnych, ze wskazaniem obiektów objętych ochroną, uzasadnieniem ich granic oraz określeniem warunków ewentualnej eksploatacji złoża objętego filarem ochronnym”, należy uznać, że <u>gmina nie jest upoważniona do określania granic terenu do objęcia filarem ochronnym, a takie działania stanowią naruszenie zasad sporządzania planów miejscowych.</u> Uwzględniając odpowiednie zapisy Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 2 pkt 7 i 9, art. 20) oraz Ustawy prawo geologiczne i górnictwo (art. 95 ust. 1), stwierdzono, że <u>rada gminy jest zobowiązana do wskazania granic występującego złoża kopaliny, określenia zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie oraz ograniczeń w ich użytkowaniu jeśli takie występują.</u> Sam fakt istnienia złoża kopaliny nie stanowi podstaw do określania zasad zagospodarowania terenów, (przywołano wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20.05.2015 r.), a rada gminy nie jest uprawniona na etapie	-	-	Uwaga nieuwzględniona. <u>Należy podkreślić, że ustalenie w tym zakresie wyniku z ustaleń obowiązującego studium i zostały one wprost przeniesione na poziom planu miejscowego.</u> Ponadto w §2 ust.2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 kwietnia 2012r. w sprawie szczególnych wymagań dotyczących projektów zagospodarowania złóż (Dz. U. z 2012r. poz. 511), stanowi, że część opisowa projektu zagospodarowania złoża (...), w szczególności powinna zawierać granice projektowanych filarów ochronnych. Ww. rozporządzenie w §1 ust. 2 określa ponadto konieczność określenia działań niezbędnych w zakresie ochrony środowiska, w tym technologię eksploatacji zapewniającą ograniczenie ujemnych wpływów na środowisko. W związku z powyższym organ sporządzający projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako odpowiedzialny za racjonalne gospodarowanie przestrzenią, mając przy tym pełną świadomość co do jej stanu, wskazał w sposób jednoznaczny granice terenów najcenniejszych i przewidzianych do ochrony, w tym wypadku „granicę terenów wskazanych do objęcia filarem ochronnym zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej”. Wynika z tego jednoznacznie, że nie <u>wskazał filarów ochronnych, jak twierdzi strona składająca uwagę w podsumowaniu, w ostatnim akapicie uwag, a jedynie wyartykułował obszary cenne – wymagające ochrony</u> , co leży zarówno w interesie gminy – jako jednostki organizacyjnej, jak i jej mieszkańców. Należy ponadto podkreślić, że organ sporządzający projekt planu wywiązał się (nie nadużywając) z wymogu postawionego w art. 15 ust. 2 pkt. 7 poprzez określenie w szczególności granicy złoża węgla kamiennego oraz terenu górnictwa. Skorzystał natomiast z prawa, jakie daje a wręcz kategorycznie nakazuje



		<p>sporządzania mpzp do podejmowanie decyzji zarezerwowanych dla organu koncesyjnego.</p> <p>Z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1875) wynika, że rada gminy może stanowić akty prawa miejscowego tylko w granicach upoważnienia ustawowego, a więc w granicach przywołanego wyżej art. 15 ust. 2 pkt 7 i 9 Ustawy.</p> <p>Zgodnie z art. 23 ust. 2a w zw. z art. 7 ust. 1 Ustawy prawo geologiczne i górnicze, gmina ma możliwość uzgodnienia udzielenia koncesji na wydobycie kopalin w zakresie stwierdzenia nienaruszalności przez eksploatację przeznaczenia nieruchomości określonego w mpzp tej ustawy.</p> <p><u>Uzgodnienie to nie oznacza jednak, że gmina może w planie miejscowym określić warunki prowadzenia eksploatacji np. poprzez wyznaczenie filarów ochronnych. Zakres uprawnień przestrzennych wynika sz zacytowanych wyżej przepisów art. 15 ust. 2 pkt 7 i pkt 9 Ustawy.</u></p>			<p>art. 15 ust. 2 pkt 9 o brzmieniu „w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy”, i wyznaczył „tereny wskazane do objęcia filarem ochronnym zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej”.</p> <p>Ponadto ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017r., poz. 2126 z późn. zm.) w art. 104 ust. 5 pkt 1 stanowi, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może w szczególności określić obiekty lub obszary, dla których wyznacza się filar ochronny, w granicach którego ruch zakładu górniczego może być zabroniony bądź może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należyta ochronę tych obiektów lub obszarów. Przepisy nie wskazują kategorycznie, jaki rodzaj obiektów lub obszarów ma być chroniony oraz jaki zakres ochrony należy zastosować.</p>
--	--	---	--	--	--

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Imielin

z dnia.....2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Imielin  
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania  
przestrzennego miasta Imielin dla terenu w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Nowozachęty inwestycji  
z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich  
finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla terenu w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Nowozachęty nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

## 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 2017r. 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., 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 z 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 2013r.) 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 2007r., 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 2016r. 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 2004r. 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 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., 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 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017r., poz. 1566 z późn. zm.) oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, w myśl ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., 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:

Uchwałą 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 2017r.

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 20 grudnia 2017r. do 26 stycznia 2018r. oraz zorganizował dyskusję publiczną w dniu 22 stycznia 2018r.; jednocześnie zawiadomił o możliwości składania uwag do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko w nieprzekraczalnym terminie do dnia 12 lutego 2018r.;

- w wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga, która nie została uwzględniona;

- przedłożył Radzie Miasta Imielin projekt planu miejscowego;

- zakończył prace związane ze sporządzeniem niniejszej zmiany planu miejscowego oraz skompletował dokumentację planistyczną.

• 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 2007r. 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 słusność 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 jest dodatnia, co 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.

BURMISTRZ MIASTA  
IMIELIN  
  
mgr inż. Jan Chwiędacz