

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

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru położonego w rejonie ul. Nowozachęty przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXVI/186/2021 Rady Miasta Imielin z dnia 24 lutego 2021 r. Głównym celem sporządzenia planu jest uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta poprzez dostosowanie jego ustaleń do kierunków zagospodarowania wskazanych przez Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Imielin (dalej: Studium) oraz wyeliminowanie możliwości realizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz.U. z 2022 r. poz. 503), 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. W zakresie przeznaczeń z możliwością realizowania zabudowy plan wyznacza tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oraz zabudowy sportu i rekreacji, zarówno na zasadzie utrwalenia, uzupełnienia i kontynuacji istniejącego zainwestowania, jak i aktywizacji nowych terenów. Projekt planu miejscowego przewiduje przedmiotowy obszar również pod tereny o charakterze przyrodniczym: zieleni urządzonej, zieleni nieurządzonej albo roli, lasu, a także infrastruktury technicznej i elementy układu komunikacyjnego (drogi publiczne).

Na analizowanym obszarze obowiązuje siedem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Uchwała Nr XXVI/136/2005 Rady Miasta Imielin z dnia 28 stycznia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin w rejonie ulicy Maratońskiej, od ulicy Wodnej do ulicy Nowozachęty (w całości);
- Uchwała Nr XLVI/224/2006 Rady Miasta Imielin z dnia 25 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin w rejonie ulicy Nowozachęty, od ul. Łąkowej, Imielińskiej, przez część ulicy Sapety, Wandy, Bartniczej, do ulicy Wodnej (w części);
- Uchwała Nr XLVI/304/2014 Rady Miasta Imielin z dnia 22 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin pomiędzy ulicami Zachęty i Poniatowskiego (w całości);
- Uchwała Nr III/16/2015 Rady Miasta Imielin z dnia 28 stycznia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin w rejonie wzgórza Golcówka (w całości);
- Uchwała Nr X/57/2015 Rady Miasta Imielin z dnia 26 sierpnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin obejmującego obszar położony wzdłuż zachodniego brzegu Zbiornika Imielin (w części);
- Uchwała Nr XLI/253/2018 Rady Miasta Imielin z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla terenu w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Nowozachęty (w całości);
- Uchwała Nr XIV/103/2019 Rady Miasta Imielin z dnia 18 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin w rejonie ulic Wyzwolenia, Ściegiennego,

Poniatowskiego i Nowozachęty, przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/175/2013 Rady Miasta Imielin z dnia 27 lutego 2013 roku (w części).

Część obowiązujących aktów prawa miejscowego wykazuje istotne rozbieżności z aktualnym Studium, które zostało przyjęte w 2016 r., a zatem w okresie późniejszym niżeli większość planów. Studium przewiduje większe zasięgi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz przemysłowo-usługowej, wprowadza również tereny zabudowy sportu i rekreacji na terenach dotąd rolnych.

Na pozostałej części nie obowiązuje żaden plan miejscowy. W takich okolicznościach proces zabudowywania terenów przebiega na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Instrument ten uznaje się za niedoskonały z punktu widzenia zrównoważonej polityki przestrzennej, w związku z czym uchwalenie planu pozwoli na racjonalne gospodarowanie przestrzenią w oparciu o wymagania ład przestrzennego.

- Walory architektoniczne i krajobrazowe – obszar opracowania nie cechuje się wyjątkowymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi. Charakteryzuje go duże zróżnicowanie wynikające ze współistnienia terenów otwartych – rolnych i zielonych oraz zurbanizowanych, składających się głównie z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ale i produkcyjno-usługowej. Niemniej jednak walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru planu zostały uwzględnione poprzez ustalenie parametrów i wskaźników zabudowy, a także innych jej cech, jak geometria czy kolorystyka dachów, w poszanowaniu zabudowy istniejącej.

Na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie było podstaw do wprowadzenia 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.

Na analizowanym obszarze ani w jego pobliżu nie występują obecnie żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Wschodnia część obszaru opracowania znajduje się w zasięgu korytarza spójności obszarów chronionych „Przemsza” (M12), który częściowo został przeznaczony pod zabudowę. Wymiana gatunkowa w obrębie tego korytarza odbywa się głównie poprzez obudowy ekologiczne śródładowych wód płynących (w rejonie planu – rzeki Przemszy oraz Zbiornika Dzieckowice). Teren planu obejmuje jedynie niewielki, peryferyjny fragment tego korytarza, będący dalszym otoczeniem Zbiornika Dzieckowice, przez co nie wpływa w sposób istotny na ograniczenie jego zasadniczej funkcji. Dodatkowo jedynie część terenów przeznacza pod zabudowę, pozostałe nadal będą funkcjonować w formie terenów zielonych.

Niewielki wschodni fragment obszaru planu leży w zasięgu regionalnego korytarza ornitologicznego „Dolina Przemszy” oraz regionalnego przystanku dla ptaków – Zbiornik Dzieckowice. Projekt przewiduje tam zieleń urządzoną oraz sankcjonuje jeden istniejący teren zabudowy mieszkaniowej, przez co nie przewiduje się, aby jego realizacja mogła powodować istotne zagrożenie.

Plan uwzględni występowanie:

- udokumentowanych złóż: węgla kamiennego "Imielin Północ" WK-18243 oraz kamieni drogowych i budowlanych: "Imielin" WK-857;
- głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 452 - Zbiornik Chrzanów;
- projektowanego obszaru ochronnego GZWP Nr 452 - Zbiornik Chrzanów;
- projektowanego zasięgu strefy ochrony ujęcia (teren ochrony pośredniej) wg Zakładu Prac Geologicznych w Tychach 2014 r.

Na obszarze planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią zgodne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 2233 z późn. zm.), ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.). Informacje w tym zakresie zostały zawarte w jego części tekstowej.

Część użytków leśnych pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu nadając im leśne przeznaczenie. Część z nich, o łącznej powierzchni 0,2614 ha, przeznaczona jest pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz pod teren zieleni urządzonej. Wprowadzenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (B4.MN) wynika z konieczności uwzględnienia w projekcie planu miejscowego przeznaczenia terenu zgodnego ze Studium. Użytek leśny (pozbawiony praktycznie zadrzewień) ma charakter wyspowy – nie stanowi kontynuacji istniejącego kompleksu leśnego o istotnym znaczeniu dla gospodarki leśnej. Przez północną część działki (przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową – jednorodziną) przebiegają sieci infrastruktury technicznej, co ogranicza możliwości jej zabudowy. W związku z tym południowa jej część została przeznaczona pod zieleni parkową (B3.ZP), z możliwością jej zagospodarowania jako zieleni przydomowej. Dla terenów tych, decyzją nr 677/TW/2022 z dnia 14 lutego 2022 r. Marszałka Województwa Śląskiego uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne.

Grunty rolne w granicach miasta nie zaliczane są do gruntów chronionych, wobec czego nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów z możliwością lokalizowania budynków - na poziomie 1% (dla terenów infrastruktury technicznej) - 90%, przy czym dla dominujących w strukturze planu terenów przeznaczonych pod zainwestowanie jest to: 50% dla MN oraz dla US (poza A2.US), 60% dla A2.US oraz 10% dla P-U. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni, czy to w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenach zainwestowanych, czy w ramach terenów pełniących funkcje przyrodnicze, wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego.

- Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Natomiast wyznaczono do ochrony przydrożny krzyż murowany, w odniesieniu do którego ustalono zachowanie jego formy architektonicznej z możliwością prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich.

Realizacja planu nie wpłynie w sposób negatywny na zabytki oraz dobra kultury współczesnej, znajdujące się tak w granicach, jak i 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.:
 - 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z aktami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz.U. z 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.);
 - 2) dopuszczenie realizacji innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie przekraczającej – 100 kW;
 - 3) na terenie A2.US dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego innych niż wolno stojące o mocy zainstalowanej powyżej – 100 kW;
 - 4) na terenach B7.P-U, C1.P-U, D3.P-U, D7.P-U dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego:
 - o mocy zainstalowanej nie przekraczającej – 500 kW,
 - innych niż wolno stojące o mocy zainstalowanej powyżej – 500 kW;
 - 5) na terenie A6.P-U dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego, w tym o mocy przekraczającej – 500 kW;
 - 6) zakaz lokalizowania na terenach działalności zgodnych z ustalonym dla nich przeznaczeniem, zaliczanych do 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 (t.j.: Dz.U. z 2021 r., poz. 2373 z późn.

- zm.), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j.: Dz.U. z 2014 r., poz. 112): na terenach MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a na terenach US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 8) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR, ZDR), o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz.U. z 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.);
 - 9) określa zasięg pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych, dla których nakazuje ich uwzględnienie w przypadku zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej;
 - 10) określa zasięg pasów technologicznych od magistralnej sieci wodociągowej – DN 1600, dla których nakazuje ich uwzględnienie w przypadku zabudowy i zagospodarowywania działek;
 - 11) informuje o występowaniu stref kontrolowanych od gazociągu wysokiego ciśnienia DN80 CN 2,5 MPa;
 - 12) wyznacza granice terenów wskazanych do objęcia filarami ochronnymi: zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, kompleksów usług turystyki oraz sportu i rekreacji, kompleksów terenów aktywności gospodarczej;
 - 13) zakazuje lokalizowania niektórych rodzajów usług o charakterze uciążliwym;
 - 14) wprowadza zieleń izolacyjną pomiędzy wzajemnie konfliktowe funkcje.

W zakresie 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 – 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. Jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb tych osób.

- Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni częściowo zurbanizowanej. Tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania posiadają dostęp do dróg publicznych oraz znajdują się w zasięgu infrastruktury technicznej. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni jako kontynuację zapoczątkowanego już budownictwa.
- 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 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 układu komunikacyjnego i terenów infrastruktury technicznej, zabezpieczenie terenów pełniących funkcje przyrodnicze wpływające pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców, a także wyznaczenie rozległych terenów zabudowy sportu i rekreacji. Ponadto plan dopuszcza możliwość lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach, dla których dopuszcza szeroko rozumiane usługi, także w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.
- 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 dla poszczególnych terenów. Zabezpiecza ponadto tereny *stricto* przeznaczone pod infrastrukturę wodociągową, elektroenergetyczną oraz gazową. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.
- Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,

w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – do obecnego etapu procedury planistycznej 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, umożliwienie składania wniosków, a następnie wyłożenie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (dwukrotnie), zorganizowanie dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag. Wnioski i uwagi mogły być składane między innymi za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej. Pierwsza dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się za pomocą środków porozumiewania się na odległość (analogiczna forma zostanie zastosowana w przypadku drugiej dyskusji publicznej).

- Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej:

Uchwałą Nr XXVI/186/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru położonego w rejonie ul. Nowozachęty, Rada Miasta Imielin podjęła dnia 24 lutego 2021 r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Imielin 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;
- przedłożył projekt planu Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej;
- uwzględnił w niezbędnym zakresie uwagi zawarte w wydanej przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną opinii projektu planu;
- uzyskał opinie i uzgodnienia od właściwych instytucji i organów i wprowadził stosowne zmiany do projektu planu z nich wynikające,
- wyłożył projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizował i przeprowadził dyskusję publiczną oraz wyznaczył termin na składanie uwag;
- uzyskał zgodę Marszałka Województwa Śląskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne;
- ze względu na zmiany wprowadzone do projektu miejscowego planu na skutek rozpatrzenia złożonych uwag, ponownie (2) wyłożył projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, wyznaczając termin i miejsce przeprowadzenia dyskusji publicznej oraz termin składania uwag.

Prace planistyczne nie zostały 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 ustala odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych. Zakazuje odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu miejscowego do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu.

W ramach odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania lub też zagospodarowanie 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 oraz uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe, pozwalają także na realizację inwestycji produkcyjno-usługowych. Jednocześnie analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie układu komunikacyjnego i terenów infrastruktury technicznej, zabezpieczenie terenów pełniących funkcje przyrodnicze wpływające pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców, a także wyznaczenie rozległych terenów zabudowy sportu i rekreacji. Ponadto plan daje możliwość lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod szeroko rozumiane usługi.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (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.

Tereny objęte planem znajdują się w obszarze o 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 Zarząd Transportu Metropolitalnego. Na obszarze planu znajdują się trzy przystanki autobusowe linii 66 i 954 (Imielin Maratońska – linie 66 i 954, Golcówka ZPW – linia 66 i przystanek końcowy linii 954, Golcówka Poniatowskiego – linia 66). Znajdują się one w ciągu ulicy Nowozachęty. Połączenie kolejowe zapewniają Koleje Śląskie ze stacją w odległości ok. 3 km.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan nie wprowadza żadnych szczególnych ustaleń w tym zakresie, ale jednocześnie nie wyklucza możliwości wprowadzania takich rozwiązań, zarówno w liniach rozgraniczających dróg, jak i na innych terenach. Plan wyznacza przebieg tras rowerowych wg Studium.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu miejscowego z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Imielin w latach 2016 - 2020 r. (uchwała Nr XXIV/178/2020 Rady Miasta Imielin z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). Dokument ten wskazuje przedmiotowy obszar jako priorytetowy do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – najwyższa konieczność sporządzenia mpzp.

Uniwersalne projektowanie w zakresie dostępności architektonicznej zostało uwzględnione w sposób, który został opisany w części dotyczącej wymagań wynikających z potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto należy mieć na uwadze, że w świetle aktualnych przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.), obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, zapewniając niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej, mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego oraz zamieszkania zbiorowego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz.U. z 2012 r., poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), w tym osoby starsze. Rozporządzenie reguluje m.in.: sposób zapewnienia dostępu do strefy wejścia budynku, komunikację wewnątrz i na zewnątrz budynku, wymagania dla pomieszczeń dostępnych dla osób niepełnosprawnych, usytuowanie i wymiary stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych oraz dostęp do tych miejsc. W zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa miasta Imielin, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia: podwyższony kontrast (czarne tło, żółte litery), możliwość powiększenia wielkości liter na stronie, możliwość zwiększenia interlinii oraz odstępów pomiędzy literami, mapa strony, focus wokół elementów nawigacyjnych. Na stronie internetowej można używać standardowych skrótów klawiaturowych przeglądarki. Natomiast w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzający plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych

urzędu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wśród dochodów gminy związanych z różnego rodzaju podatkami, wymienić należy podatek rolny i leśny, których wartości dla obszaru planu są stosunkowo niewielkie. Znacznie większy dochód wiąże się z podatkami od nieruchomości – budynków i gruntów, zwłaszcza tych, przeznaczonych pod działalność gospodarczą. Do czasu skonsumowania poszczególnych ustalonych w planie funkcji (dot. niezabudowanych dotąd terenów), obowiązują podatki zgodne z klasyfikacją użytkową gruntów (tj. rolny), które stopniowo – w miarę powstawania nowej zabudowy – zastępowane będą podatkami od nieruchomości. Jako kolejny potencjalny dochód wskazuje się sprzedaż działek będących własnością miasta Imielin i przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny lub zabudowę usługową. Zakładając, że część nieruchomości w granicach obszaru planu zostanie sprzedana, do dochodów gminy zaliczyć należy związany z tym podatek od czynności cywilno-prawnych. Jeśli przed upływem 5 lat od dnia uchwalenia planu właściciele nieruchomości, dla których jego realizacja skutkowałą będzie wzrostem wartości, zdecydują się na ich sprzedaż, gmina naliczy tzw. rentę planistyczną, stanowiącą kolejny dochód do budżetu. Na skutek realizacji planu powstanie nowa infrastruktura techniczna (wodociągowa i kanalizacyjna) oraz droga dojazdowa, co dodatkowo będzie wiązało się z koniecznością wykupu gruntów zlokalizowanych w liniach rozgraniczających tej drogi (wykup części gruntów będzie związany również z dostosowaniem istniejących dróg do parametrów technicznych określonych w planie). Nie przewiduje się kosztów związanych z obniżeniem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

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, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

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