

Uzasadnienie do uchwały Rady Miasta Imielin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru „Cisowiec”

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru „Cisowiec” przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXVI/188/2021 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), wyeliminowanie z obrotu prawnego miejscowych planów, które częściowo zostały unieważnione wyrokami WSA, jak również uniemożliwienie 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 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. W zakresie przeznaczeń z możliwością realizowania zabudowy plan wyznacza głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym w mniejszym stopniu z równoważną funkcją usługową. Pozostałe, tj. tereny: zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oraz zabudowy sportu i rekreacji stanowią relatywnie niewielką część obszaru planu. Tereny inwestycyjne zostały wyznaczone głównie na zasadzie utrwalenia, uzupełnienia i kontynuacji istniejącego zainwestowania. Projekt planu miejscowego przeznacza przedmiotowy obszar również pod tereny o charakterze przyrodniczym: zieleni urządzonej, zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych, zieleni nieurządzonej albo roli, lasu oraz wód powierzchniowych śródlądowych, a także tereny infrastruktury technicznej i elementy układu komunikacyjnego (drogi publiczne, wewnętrzne, komunikacja pieszo-rowerowa, parkingi).

Na analizowanym obszarze obowiązuje pięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- uchwała Nr XXXIX/146/2005 Rady Miasta Imielin z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin pomiędzy ulicą gen. J Hallera i Karolinki (w całości);
- uchwała Nr XLVI/303/2014 Rady Miasta Imielin z dnia 22 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miasta Imielin wzdłuż Potoku Imielinka – pomiędzy ulicami Imielińską i Malonego (w całości);
- uchwała Nr XLVII/307/2014 Rady Miasta Imielin z dnia 22 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin w rejonie ulic Kordeckiego, Hallera i Skargi (w całości);
- uchwała Nr XII/86/2019 Rady Miasta Imielin z dnia 29 października 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin w rejonie ulic Hallera, Skargi, Pośpiecha, Imielińskiej i Łąkowej, przyjętego uchwałą Nr VII/33/2011 Rady Miasta Imielin z dnia 27 kwietnia 2001 roku (w całości);
- uchwała Nr XII/87/2019 Rady Miasta Imielin z dnia 29 października 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin w rejonie ulic Grzybowej, Kordeckiego, Karolinki, Liliowej i Imielińskiej, przyjętego uchwałą Nr VII/34/2011 Rady Miasta Imielin z dnia 27 kwietnia 2001 roku. (w całości).

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 przede wszystkim terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W dwóch przypadkach projekt planu przewiduje inne przeznaczenie niż Studium. (1) Teren A6.MN-U, gdzie Studium wyznacza teren aktywności gospodarczej, a projekt podtrzymuje funkcję mieszkaniową z planu obowiązującego, wzbogacając ją alternatywną funkcją usługową. Teren ten konsumuje się zgodnie z planem obowiązującym. (2) Teren A4.MN, gdzie Studium również przewiduje funkcję aktywności gospodarczej. O wprowadzeniu funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej zdecydowano ze względu na istniejącą zabudowę mieszkaniową na dz. nr 1687/311 i konieczność odsunięcia jej od projektowanego terenu produkcyjno-usługowego. Przyszła inwestycja mieszkaniowa na przeznaczonej pod A4.MN dz. nr 2045/314, będzie realizowana z pełną świadomością istniejącego kontekstu przestrzennego (tj. bezpośredniego sąsiedztwa terenu A3.P-U).

- 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. Nie mniej 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 i komunalnych 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. Źródła nie wskazują również na występowanie korytarzy ekologicznych, czy obszarów proponowanych do objęcia ochroną.

Plan uwzględni występowanie:

- udokumentowanych złóż węgla kamiennego: "Ziemowit" WK-374, "Imielin Północ" WK-18243;
- obszaru górniczego "LĘDZINY I";
- terenu górniczego "LĘDZINY I";
- głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 452 - Zbiornik Chrzanów.

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 mu leśne przeznaczenie. Część z nich, o powierzchniach: 0,3190 ha (własność Skarbu Państwa) oraz 0,5623 ha (własność prywatna) przeznacza się pod: teren zabudowy sportu i rekreacji, teren dróg publicznych klasy lokalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych, teren parkingów oraz teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej. Wprowadzenie terenów dróg publicznych klasy lokalnej wynika z konieczności uwzględnienia w projekcie planu miejscowego dwóch głównych założeń projektowych w zakresie komunikacji drogowej, wyznaczonych w obowiązującym Studium, przewidujących:

- powiązanie ul. Imielińskiej (DW934) poprzez istniejący układ komunikacyjny na terenie gminy Chełm Śląski z ul. Józefa Hallera, jako alternatywnego rozwiązania komunikacyjnego dla istniejącego – niewydolnego układu

komunikacyjnego, łączącego ul. Imielińską z zachodnią częścią Imielina – w tym przypadku tuż organ sporządzający plan miejscowy nie uzyskał zgody Ministra Klimatu i Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych Skarbu Państwa na cele nieleśne dla zachodniego odcinka ww. połączenia;

- powiązanie wymienionej powyżej nowoprojektowanej drogi z ul. Józefa Hallera, jako alternatywnego rozwiązania dla ul. Augustyna Kordeckiego.

Realizację ww. dróg ocenia się jako kluczową dla sprawnego funkcjonowania układu komunikacyjnego zachodniej części miasta – ze względu na brak możliwości poprawy parametrów technicznych dróg istniejących (co uniemożliwia przede wszystkim zlokalizowana zabudowa) oraz z uwagi na przewidywane zwiększone natężenie ruchu kołowego, wynikające z perspektywicznej realizacji inwestycji przemysłowo-usługowych w rejonie istniejącego terenu infrastruktury elektroenergetycznej (GPZ) przy ul. Karolinki. Teren zabudowy sportu i rekreacji został wyznaczony po nasypie nieczynnej linii kolejowej, która okala od wschodu i południa zasadniczą część Miasta Imielin. Stanowi kluczowy element systemu rekreacyjnego sprzęgający kluczowe dla miasta tereny o znaczeniu przyrodniczym w powiązaniu z terenami zurbanizowanymi. Ocenia się, że z uwagi na zaniechaną funkcję (transport kolejowy), skalę całego założenia oraz funkcjonalne sąsiedztwo, teren ten posiada szczególne predyspozycje do realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnych o charakterze liniowym (np. ścieżki pieszo-rowerowe z obiektami towarzyszącymi). Tutejszy organ sporządzający plan miejscowy nie uzyskał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne pod zabudowę sportu i rekreacji w zachodniej części jako kontynuacja terenu F3.US (fragment działki nr 1991/544), wobec czego teren ten pozostanie w użytkowaniu leśnym (teren D17.ZL), podobnie jak projektowany w studium ww. odcinek drogi lokalnej, który również nie uzyskał stosownej zgody.

Dla lasów prywatnych (tereny MN-U, ZP, ZP-WS, KSp) uznano w znacznym stopniu stan faktyczny, który od wielu lat jest utrwalany. Projekt sankcjonuje istniejące zagospodarowanie w postaci terenu mieszkaniowo-usługowego (B12.MN-U) oraz zlokalizowanego w jego bezpośrednim sąsiedztwie parkingu powierzchniowego (B11.KSp). Pozostałe tereny (B10.ZP oraz B8.ZP-WS) nadal będą funkcjonowały jako „tereny przyrodnicze”, jednak z uwagi na fakt, że w ich granicach w rzeczywistości praktycznie nie występują zadrzewienia, zdecydowano o przeznaczeniu ich pod zieleń urządzoną lub wody powierzchniowe. Przedmiotowy użytek leśny nie stanowi kontynuacji kompleksu leśnego. Wprowadzenie terenu D6.P-U wynika m.in. z konieczności uwzględnienia w projekcie miejscowego planu przeznaczenia terenu wyznaczonego w obowiązującym Studium. Teren ten został uznany jako predysponowany do rozwoju funkcji przemysłowo-usługowej z uwagi na istniejące sąsiedztwo (tereny związane w przeszłości z działalnością górniczą oraz teren infrastruktury elektroenergetycznej – GPZ), jak również ze względu na dobrą dostępność komunikacyjną (głównie poprzez projektowane w planie miejscowym drogi klasy lokalnej) oraz fakt, że częściowo w jego zasięgu (wydzielenie 4-a) występuje halizna, natomiast pozostała część posiada stosunkowo niewielką powierzchnię, a funkcja lasu ogranicza się wyłącznie do gospodarczej. Ze względu na niepewną sytuację w górnictwie, gmina prowadzi czynności związane z zapewnieniem terenów przeznaczonych pod szeroko rozumianą działalność gospodarczą. Przedmiotowy użytek leśny stanowi część peryferyjną kompleksu leśnego.

Grunty rolne w granicach miasta nie są zaliczane 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: 40-50% dla MN, 20% dla MN-U i U, 10-20% dla P-U.

Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni, czy to w ramach powierzchni biologicznie czynnej, 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 lub gminnej ewidencji zabytków. Wyznaczono jednak do ochrony

stanowisko archeologiczne nr 101-49/8 AZP, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 840).

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 terenach MN-U, U 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: A3.P-U, A5.P-U, D4.P-U, D6.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 F4.P-U dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego, w tym o mocy przekraczającej – 500 kW;
 - 6) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej powyżej – 500 kW zawiera się w granicach terenu F4.P-U;
 - 7) 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 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć, o których mowa w ww. pkt: 2, 3, 4, 5;
 - 8) 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, na terenach: MN-U jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, na terenach US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 9) 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.);
 - 10) 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;
 - 11) wyznacza się granice terenów wskazanych do objęcia filarami ochronnymi zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 12) zakazuje lokalizowania niektórych rodzajów usług o charakterze uciążliwym.

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 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 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 układu komunikacyjnego i terenów infrastruktury technicznej, zabezpieczenie terenów pełniących funkcje przyrodnicze wpływające pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców, a także wyznaczenie terenu usług sportu i rekreacji. Ponadto plan dopuszcza możliwość lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach, dla których dopuszcza się 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 *stricte* przeznaczone pod infrastrukturę wodociągową i elektroenergetyczną. 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, 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. Dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyły się za pomocą środków porozumiewania się na odległość.
- Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej:

Uchwałę Nr XXVI/188/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru „Cisowiec”, 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 miejscowego z nich wynikające,
 - uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
 - wyłożył projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizował i przeprowadził dyskusję publiczną oraz wyznaczył termin na składanie uwag,
 - 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;
 - rozpatrzył złożone uwagi;
 - przedłożył Radzie Miasta Imielin projekt uchwały wraz z załącznikami, w tym listą nieuwzględnionych uwag, po czym został on przyjęty uchwałą Nr XLV/305/2022 z dnia 31 sierpnia 2022 r.; w wyniku postępowania nadzorczego Wojewoda Śląski stwierdził nieważność uchwały w całości;
 - w projekcie miejscowego planu wprowadził zmiany, w tym nie wynikające z rozstrzygnięcia nadzorczego, na skutek których zaszła konieczność wyłożenia go wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ponownie do publicznego wglądu;
- Prace planistyczne 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 ustala odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, oraz dopuszczenie 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, retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania lub 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 produkcyjnych i 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 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 149, M108

(Imielin Hallera, Imielin Grzybowa). Znajdują się one w ciągu ulicy Imielińskiej. Połączenie kolejowe zapewniają Koleje Śląskie ze stacją w odległości ok. 800 m.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan miejscowy wprowadza teren komunikacji pieszo-rowerowej. Ponadto nie wprowadza się innych szczególnych rozwiązań przestrzennych, jednak jednocześnie nie wyklucza się możliwości ich wprowadzenia, zarówno w liniach rozgraniczających dróg, jak i na innych terenach. Plan wyznacza przebieg tras rowerowych wg Studium oraz uwzględnia przebieg Szlaku Hołdunowskiego.

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 2021 r. poz. 2351 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 i organizacyjnych 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 skonsumentowania poszczególnych ustalonych w planie funkcji (dot. niezabudowanych dotąd terenów), obowiązują podatki zgodne z klasyfikacją użytkową gruntów (tj. rolny lub leśny), 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 powstaną nowe drogi lokalne oraz ścieżka pieszo-rowerowa, co poza kosztami realizacji dodatkowo będzie wiązało się z koniecznością wykupu gruntów zlokalizowanych w liniach rozgraniczających tych dróg (wykup części gruntów będzie związany również z dostosowaniem istniejących dróg do parametrów technicznych określonych w planie). Nie przewiduje się kosztów związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz 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 Imielin niniejszej uchwały jest uzasadnione.