

Uzasadnienie

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Mysłowickiej na granicy z miastem Katowice w Siemianowicach Śląskich” został sporządzony na podstawie uchwały Nr 570/2018 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Mysłowickiej na granicy z miastem Katowice w Siemianowicach Śląskich”. Uchwała była podstawą do rozpoczęcia działań planistycznych oraz formalno-prawnych.

W ramach prac wstępnych przeanalizowano informacje o terenie w granicach obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w szczególności: stan użytkowania, zagospodarowania terenu, strukturę własnościową, stan infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, stan istniejącego zagospodarowania przestrzennego oraz istniejących uwarunkowań środowiskowych, kulturowych i formalnoprawnych.

Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię 16,8 ha, zlokalizowany jest w południowo-wschodniej części miasta Siemianowice Śląskie. Jego granice wyznaczają:

- 1) od południa: ulica Mysłowicka;
- 2) od północy i północnego zachodu: granica terenów zainwestowanych;
- 3) od południowego-wschodu i wschodu: granica miasta Siemianowice Śląskie z miastem Katowice.

Obszar objęty planem charakteryzuje się zróżnicowanymi funkcjami zagospodarowania terenu. W zachodniej części zlokalizowane są tereny usługowe m.in. piekarnia – cukiernia, stacja LPG gaz, w centralnej części występuje zakład produkcyjny (ogrodzenia, bramy, furtki, gazony, przęsła, beton towarowy, płyty chodnikowe, donice oraz wszelkiego rodzaju prefabrykaty, wszystkie elementy są zbrojone i parowane), zaś na pozostałym obszarze występuje zieleń nieurządzona i zadrzewienia. W południowej części obszaru opracowania zlokalizowane są obiekty produkcyjne i składy – wyroby hutnicze.

Przez przedmiotowy teren przebiega linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia – 220kV i wysokiego napięcia 110kV. Przy ulicy Mysłowickiej występuje stacja transformatorowa wysokiego napięcia – WN.

Obsługa komunikacyjna obszaru następuje bezpośrednio poprzez ulicę Mysłowicką (południowa granica obszaru opracowania).

Tereny zainwestowane zajmują obszar 6,82 ha, co stanowi 40,64% obszaru opracowania, a tereny pozostałe (niezainwestowane) 9,96 ha, co stanowi 59,36% całego obszaru opracowania.

W obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazów kulturowych na obszarze objętym planem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obiektów w obszarze objętym planem;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie jako krajobrazy priorytetowe określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały ustalone w § 4 uchwały.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez ustalenie:

1) zasad lokalizacji obiektów, w tym wyznaczenie linii zabudowy oraz wysokości obiektów i wskaźników regulujących powierzchnię zabudowy terenu;

2) wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Zapewnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych zostało uregulowane poprzez ustalenia zawarte w § 4 i § 5 uchwały oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zostały ustalone w § 5 uchwały.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez:

1) ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obejmujących: określenie zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zasad ochrony przed hałasem, zasad ochrony powietrza oraz zasad ochrony przyrody i krajobrazu;

2) utrzymanie terenów otwartych;

3) wskazanie zakazu zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający uciążliwość dla sąsiednich nieruchomości, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza; wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego.

W obszarze objętym planem nie występują budowle i urządzenia infrastruktury Obrony Cywilnej, obszary osuwania się mas ziemnych oraz tereny i obszary górnicze.

Obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Saturn” – ID 335 oraz „Siemianowice” – ID 365.

Wskazano na rysunku planu oznaczenie informacyjne - Korytarz spójności obszarów chronionych „Brynica”. W ocenie autora prognozy oddziaływania na środowisko zachowana została drożność korytarza spójności obszarów chronionych „Brynica”, ze względu na charakter analizowanego terenu (silnie zurbanizowany, przekształcony, poprzemysłowy) oraz poprzez ustalenia dla terenów: tereny zieleni nieurządzonej oraz tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

W granicach obszaru objętego planem nie zachodziła potrzeba dokonywania zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w związku z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, z późn. zm.) oraz nie zachodziła potrzeba dokonywania zmian przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, o którym mowa w art. 7 ust. 2 ustawy ze względu na brak gruntów leśnych.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Brak zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazów kulturowych w obszarze objętym planem.

5. Wymagana 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 zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473).

Uchwała nie zawiera ustaleń, których realizacja mogłaby pogorszyć długofalowo komfort życia lokalnej społeczności. Zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniane są przy realizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.) wraz z aktami wykonawczymi do tej ustawy.

Zapewnienie wymaganej ilości miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową, o której mowa

w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 450, z późn. zm.), ustalono w § 7 uchwały, poprzez wprowadzenie konieczności realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) przez walory ekonomiczne przestrzeni rozumie się te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

W projekcie planu ustalono korzystne wskaźniki zagospodarowania terenów, podnoszące efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu i tym samym zwiększających atrakcyjność inwestycyjną tego obszaru.

Dla wskazanych terenów ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tego tytułu opłaty środki stanowią dochód własny gminy.

7. Prawo własności.

Wymagania zostały spełnione poprzez wykorzystanie własności:

1) publicznej pod inwestycje celu publicznego, zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania (§ 7 oraz § 8 uchwały) oraz umożliwiając rozwój inwestycji celu publicznego przy realizacji infrastruktury technicznej;

2) prywatnej pod inwestycje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wskazań komercyjnych: zabudowy usługowej, zabudowy usługowej i produkcyjnej, zabudowy produkcyjnej (§ 10-11 uchwały) z możliwością inwestycji i realizacji prawa własności w sposób zgodny z polityką zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.

Podstawową strukturę własności tworzą osoby prywatne.

Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i struktury własności. Planując przeznaczenie terenu kierowano się zasadą poszanowania prawa własności, co potwierdza dążenie do lokalizacji inwestycji celu publicznego (dróg publicznych) na działkach będących w większości własnością gminy.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania projektu oraz wystąpiono o jego uzgodnienie do: Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Śląskiego Oddziału Straży Granicznej, Komendanta Wojewódzkiej Policji w Katowicach i Miejskiej Policji w Siemianowicach Śląskich.

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Uzyskano uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów.

9. Potrzeby interesu publicznego.

Wymagania zostały spełnione poprzez:

- 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami publicznymi (istniejącymi i projektowanymi);
- 2) utrzymanie terenów zielonych, nie zainwestowanych;
- 3) doprecyzowanie zasad związanych z gospodarowaniem odpadami.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Obszar objęty planem obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, obsługiwane w przeważającej części przez istniejące drogi publiczne, z możliwością włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych układów według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów.

W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci

szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) był trzykrotnie wykładany do publicznego wglądu:

1) I wyłożenie - od 30 września 2019 r. do 21 października 2019 r., okres oczekiwania na uwagi do dnia 4 listopada 2019 r.;

2) II wyłożenie - od 25 marca 2020 r. do 16 czerwca 2020 r., okres oczekiwania na uwagi do dnia 30 czerwca 2020 r. (zawieszony bieg terminów wyłożenia w związku z SARS-CoV-2);

3) III wyłożenie - od 29 marca 2021 r. do 19 kwietnia 2021 r., okres oczekiwania na uwagi do dnia 4 maja 2021 r. - w trakcie. Dyskusja publiczna zorganizowana z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość (on-line).

Podanie do publicznej wiadomości o wyłożeniu, możliwość zapoznania się z wyłożonym projektem planu, udziału w dyskusji publicznej oraz składania uwag do projektu planu zostały zapewnione zgodnie z przepisami art. 8c, 8d oraz 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach jawności została zapewniona możliwość składania wniosków i uwag do planu, a także zostały przeprowadzone dyskusje publiczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Ponadto zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247) przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

Przeprowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących. Spełnienie wymogów w zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych potwierdza „Dokumentacja prac planistycznych”;

13. Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W zakresie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, obszar objęty planem posiada dostęp do sieci wodociągowej. Ustalenia planu umożliwiają rozbudowę tej sieci. Plan umożliwia zaopatrzenie w wodę w oparciu o systemy gminnej sieci i urządzeń wodociągowych.

Ponadto wprowadzone zostały ustalenia dotyczące zasad przebudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę oraz zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenu, organ sporządzający plan kierował się dążeniem do zapewnienia interesu publicznego w zakresie zagwarantowania możliwości lokalizacji infrastruktury technicznej o istotnym znaczeniu dla funkcjonowania obszaru objętego planem oraz miasta.

W trakcie sporządzania projektu planu zapewniona została możliwość udziału społeczeństwa zgodnie z wymogami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały wykonane w pierwszej połowie 2019 r. podczas opracowania zmiany obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siemianowice Śląskie przyjętej uchwałą Nr 74/2019 Rady Miasta Siemianowice Śląskich z dnia 23 maja 2019 r.

III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym.

1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu do dążeń do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Dostępność komunikacyjna terenów zapewniona będzie poprzez istniejące drogi publiczne klasy zbiorczej, lokalnej oraz dojazdowej oraz projektowane drogi publiczne.

Obszar objęty planem posiada dostęp do transportu zbiorowego komunikacji publicznej autobusowej.

2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Plan nie wyznacza nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Uwzględniono, poprzez:

- 1) dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych w drogach;
- 2) pozostawienie obszarów wzdłuż ciągów komunikacyjnych, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) wyznaczenie szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających umożliwiającą realizację chodników i ścieżek rowerowych oraz miejsc postojowych.

4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

W granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności uzupełnianie istniejącej zabudowy, uwzględniono poprzez kontynuację zabudowy mieszkaniowej i usługowej w oparciu o istniejące i planowane ciągi komunikacyjne zapewniające jej integrację funkcjonalno-przestrzenną.

Zaproponowane szerokości drogi w liniach rozgraniczających dróg umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Reasumując obszar planu jest przygotowany do pełnienia funkcji wskazanych powyżej, jako obszar posiadający dostęp do komunikacji, sieci infrastruktury technicznej adekwatny do realizacji określonej zabudowy.

IV. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Uchwałą Nr 101/2019 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siemianowice Śląskie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazano przedmiotowy plan miejscowy jako dokument w trakcie sporządzania, bądź opracowywania.

Plan realizuje ustalenia przyjęte w aktualnym dokumencie strategicznym spełniając warunek jego nienaruszalności, zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy. Plan stanowi m.in. realizację wyników wyżej wymienionej analizy oraz potrzeb zgłoszonych we wniosku o zmianę planu dotychczas obowiązującego.

V. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie planu powoduje określone skutki związane z poniesieniem wydatków na realizację ustaleń planu oraz związane z możliwością uzyskania dochodów.

Jako źródła dochodów wskazano w prognozie przyrost podatku od nieruchomości oraz uzyskanie dochodów z opłaty planistycznej, natomiast jako koszty wskazano w prognozie budowę nowych połączeń drogowych, wykupienie nieruchomości przeznaczonych na cel publiczny, tj. pod drogi, regulacje własności w istniejących drogach publicznych.

Rozwiązania planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siemianowice Śląskie”.

Zgodnie z wymogami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w treści załącznika nr 3 do projektu uchwały, określony został sposób realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Podsumowując należy stwierdzić, że **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Mysłowickiej na granicy z miastem Katowice w Siemianowicach Śląskich został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami.** Poprzez ustalenia planu uporządkowano pod względem urbanistycznym teren w zakresie objętym granicami opracowania. Plan wyraźnie określa zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z jednoczesnym ustaleniem zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w oparciu o sporządzoną do projektu planu prognozę oddziaływania na środowisko. Plan rozszerza możliwości zagospodarowania tego obszaru oraz zwiększa jego atrakcyjność dla potencjalnych inwestorów, umożliwiając społeczności lokalnej dostęp do szerszej gamy usług, zachowując przy tym podstawowe kierunki zagospodarowania terenów ustalone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siemianowice Śląskie”. Uchwała kończy procedurę sporządzania planu miejscowego.

Mając na uwadze powyższe **przyjęcie uchwały jest zasadne.**