

**Uzasadnienie do Uchwały Nr... /16
Rady Miasta Łędziny
z dnia..... 2016r.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XXII/171/16 Rady Miasta Łędziny z dnia 28 stycznia 2016r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Zawiszy Czarnego w Łędzinach.

Granicami projektu planu został objęty obszar o powierzchni ok. 6 ha.

Obszar projektu planu stanowi własność osoby prawnej i jest położony na południe od projektowanego węzła drogowego "Olszyce" na drodze krajowej S - 1.

Budowa węzła "Olszyce" - wobec oddalonej w czasie realizacji planowanej drogi ekspresowej S - 1 - ma dla miasta ogromne znaczenie i na obecnym etapie rozwoju miasta stanowi priorytet rozwojowy, z uwagi na zwiększenie dostępności komunikacyjnej miasta.

Sporządzenie projektu planu jest odpowiedzią na treść złożonego wniosku z dnia 17 sierpnia 2015r. i polega na zmianie przeznaczenia terenów rolnych na teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², stanowiąc kontynuację użytkowania obszaru o analogicznym przeznaczeniu, położonego po stronie północnej drogi krajowej S-1.

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2- 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od drogi krajowej S - 1 w rejonie ul. Zawiszy Czarnego w Łędzinach zostały uwzględnione w następujący sposób:

Art. 1 ust. 2

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe

Pojęcie ładu przestrzennego zdefiniowane jest w art. 2, pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która określa je jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Powyższe wymagania uwzględniono m.in. poprzez:

- określenie parametrów i wskaźników w dostosowaniu do rodzaju planowanej zabudowy, w tym wymagań funkcjonalnych,
- przyjęcie zasad zagospodarowania, w szczególności wynikających z uwarunkowań stanu istniejącego, polegających na wyznaczeniu terenów zieleni urządzonej od strony zabudowy mieszkaniowej i potoku Ławeckiego, z dopuszczeniem możliwości zagospodarowania na cele ogrodów przydomowych terenu oznaczonego symbolem 2ZP,
- ustalenie sposobu realizacji parkingów i garaży,
- ustalenie potrzeb parkingowych w oparciu o minimalne wskaźniki określające ilość miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów przedsięwzięć w celu zapewnienia prawidłowej obsługi terenów oraz ustalenie wskaźników parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- regulację przekształceń struktury własności w przypadku scalenia i podziału nieruchomości z określeniem minimalnej powierzchni wydzielanej działki, minimalnej szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu, m. in. poprzez:

- ochronę potoku Ławeckiego (wyznaczenie terenów zieleni urządzonej),
- przyjęcie wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej w wysokości min. 10%,
- ustalenie zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej, w tym w zakresie odprowadzenia ścieków, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz zaopatrzenia w ciepło poprzez dopuszczenie dostaw z indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń powyżej 85 % oraz odnawialnych źródeł energii,
- eliminację przeznaczeń związanych ze składowaniem odpadów, a także gromadzeniem i przetwarzaniem odpadów,
- ustalenie zasad ochrony powietrza, środowiska gruntowo – wodnego oraz powierzchni ziemi.

W obszarze opracowania planu nie występują grunty leśne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nieleśne na skutek przyjętych ustaleń sporządzanego planu.

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ochrona dóbr kultury wymaga stosownej, przestrzennej koordynacji realizacji różnych celów i zadań, a więc także właściwego zagospodarowania przestrzeni sąsiadujących z obiektami lub terenami, które stanowią przedmiot ochrony, jako dobra kultury.

W zakresie tego zagadnienia, w ustawie znajduje się jedynie definicja dóbr kultury współczesnej (art. 2, pkt 10), które określa jako niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.

Pojęcie zabytku określa Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, która definiuje go jako nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową (art. 3, pkt 1).

Na obszarze opracowania planu nie występują zabytki, bądź dobra kultury współczesnej w myśl rozumienia ww. definicji.

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan zapewnia m.in. poprzez:

- prawidłowe powiązania układu drogowego wraz z innymi terenami, tj. skomunikowanie terenów produkcyjno - usługowo - składowych z drogą krajową S -1 poprzez planowany węzeł drogowy "Olszyce" oraz ul. Zawiszy Czarnego, co daje jednocześnie prawidłowy dostęp do terenów jednostkom ratowniczym,
- nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;

5) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- wysokie wskaźniki zagospodarowania terenów, podnoszące efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu i tym samym zwiększające atrakcyjność inwestycyjną danego terenu,
- eliminację możliwości lokalizowania przeznaczeń degradujących przestrzeń, co daje korzystny wpływ na nieruchomości pozostałe;

6) prawo własności, poprzez:

- ograniczenie wprowadzania przeznaczeń stanowiących cele publiczne,
- podniesienie, w stosunku do stanu istniejącego potencjalnej wartości terenów, poprzez korzystne dla właścicieli rozwiązania planu;_

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

- w obszarze opracowania planu nie zachodzą uwarunkowania związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeby interesu publicznego, poprzez:

- znaczące zwiększenie oferty miejsc pracy,
- znaczące zwiększenie wpływów do budżetu miasta;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Rozwiązania planu zabezpieczają możliwość realizacji nowych potrzeb w tym zakresie poprzez:

- ustalenie zaopatrzenia w wodę, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom,
- ustalenie odprowadzenia ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
- ustalenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych - dopuszczenie: zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicy działki budowlanej, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do wód płynących z ewentualnym wykorzystaniem zbiorników retencyjnych, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej,
- ustalenie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń powyżej 85% oraz dopuszczenie dostaw z odnawialnych źródeł energii oraz z urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji,
- ustalenie zaopatrzenia w gaz - dostawy z sieci gazociągowej,
- ustalenie zaopatrzenia w energię elektryczną - dostawy z linii napowietrznych, kablowych i urządzeń elektroenergetycznych oraz dopuszczenie urządzeń

- wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW, z zakazem turbin wiatrowych,
- ustalenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, poprzez rozbudowę istniejącej sieci i budowę nowych sieci i urządzeń, w tym obiektów liniowych, obiektów budowlanych lub urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Udział społeczeństwa w opracowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Zawiszy Czarnego w Łędzinach - na obecnym etapie - zapewniony był poprzez:

- a) możliwość składania wniosków do sporządzanego dokumentu, która została zagwarantowana poprzez wymagane podanie do publicznej wiadomości ogłoszenia i obwieszczenia Burmistrza Miasta Łęczyny o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Zawiszy Czarnego w Łędzinach wraz z informacją o możliwości składania wniosków – ogłoszenie prasowe oraz obwieszczenie umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Łęczyny w dniach od 2 lutego 2016 r. do 2 marca 2016 r., oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łęczyny oraz w miejscach zwyczajowo przyjętych;
- b) możliwość składania uwag do opracowywanego dokumentu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, która została zagwarantowana poprzez wyłożenie do publicznego wglądu przedmiotowego projektu w dniach od 22 sierpnia 2016 r. do 19 września 2016 r. wraz z informacją o możliwości składania uwag z wyznaczonym terminem ich składania do 4 października 2016r. oraz dacie dyskusji publicznej, która została wyznaczona na dzień 29 sierpnia 2016r. o godz. 15.00 w Urzędzie Miasta Łęczyny.

Ogłoszenie ukazało się w prasie – Gazeta Wyborcza Nr 188.8795 z dnia 12 sierpnia 2016r., na stronie internetowej Urzędu Miasta oraz w miejscach zwyczajowo przyjętych;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura formalno - prawna sporządzenia ww. projektu planu jest przeprowadzana zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast na podstawie ustawy 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 2013 r. poz.1235 z późn. zm.), przeprowadzana jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

W projekcie planu zostały ustalone zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom.

Projekt planu został przedstawiony do zaopiniowania przez gestora sieci wodociągowej, tj. Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Tychach Spółka Akcyjna.

Niezależnie od powyższego ustalenia planu dopuszczają możliwość realizacji

lokalnych ujęć wód.

- art. 1 ust. 3: ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag:

Ustosunkowując się do ww. wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ sporządzając projekt planu w pełni zważył interes publiczny i interes prywatny, w tym (na obecnym etapie opracowania) zgłoszone wnioski o zmianę przeznaczenia terenu.

Organ wziął również pod uwagę analizy ekonomiczne, w tym znaczące zwiększenie oferty miejsc pracy oraz znaczące zwiększenie wpływów do budżetu miasta.

Dodatkową korzyścią, znacznie podnoszącą warunki i jakość życia mieszkańców, jest planowana realizacja (w związku z inwestycją planowaną na terenie objętym opracowaniem niniejszego projektu planu):

1. kablowej sieci energetycznej, która stanowić będzie dodatkowe źródło zasilania miasta Łędziny,
2. sieci gazowej średniego ciśnienia,
3. sieci wodociągowej, do których przyłączone będą budynki mieszkalne położone w rejonie ul. Głogowej w Łędzinach.

- art. 1 ust. 4:

kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

Obsługę komunikacyjną struktury przestrzennej kształtowanej ustaleniami planu będzie stanowił planowany węzeł drogowy "Olszyce" zapewniający równoczesną możliwość zjazdu z drogi krajowej S -1 na ulicę Zawiszy Czarnego z kierunków Tychy i Mysłówice, wjazdu na drogę krajową S1 z ul. Zawiszy Czarnego w kierunku miast Tychy i Mysłówice, z pominięciem układu dróg gminnych miasta Łędziny.

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

Z uwagi na przeznaczenie obszaru objętego opracowaniem projektu planu na cele produkcyjno - usługowo - składowe: nie dotyczy.

3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:

Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów nie jest ustaleniami planu ograniczane, a możliwość organizowania ruchu pieszego i rowerowego poza terenem opracowania planu zagwarantowana jest przede wszystkim w pasach drogowych terenów dróg publicznych.

Dostępność terenów objętych projektem planu zapewnia m. in. ul. Zawiszy Czarnego, (położona poza obszarem planu), planowana do rozbudowy i przebudowy, jako inwestycja drogowa (droga powiatowa), przejmująca ruch z węzła "Olszyce". Należy uznać, iż parametry tej drogi po przebudowie zapewnią możliwość przemieszczania się rowerzystów i pieszych.

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 dn. 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy :

Przy planowaniu i lokalizowaniu nowej zabudowy uwzględniono przede wszystkim kierunki przeznaczenia i zagospodarowania przestrzennego określone w studium, wyznaczone w oparciu o wyniki analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy dla potrzeb zmiany studium dla obszarów położonych na północ i południe od drogi krajowej S -1 w rejonie ul. Zawiszy Czarnego w Łędzinach. Przedmiotowa analiza w zakresie chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wykazała brak możliwości lokalizowania w tych terenach nowej zabudowy o charakterze produkcyjno - usługowo - składowym.

W związku z powyższym, dla osiągnięcia dynamizacji gospodarki miasta celem jest zagospodarowanie nowych terenów produkcyjno - usługowo - składowych, co przyczyni się do poprawy warunków inwestycyjnych, dając możliwość rozwoju gospodarczego całego miasta, z preferencją dla lokalizacji mogących korzystać z waloru dobrej dostępności do ponadlokalnych korytarzy komunikacyjnych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Analiza okresowej oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Łędziny, przy uwzględnieniu rejestru decyzji o warunkach zabudowy i inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2004 ÷ 2011 oraz rejestru wniosków o sporządzenie lub zmianę planu oraz zmianę studium złożonych w latach 2003 - 2010, została sporządzona w kwietniu 2012r.

W tym miejscu należy wspomnieć, iż na obszarze sporządzania niniejszego planu nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jak również nie zarejestrowano, zarówno wydanych decyzji administracyjnych (tj. decyzji ustalających warunki zabudowy, bądź decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego), jak również wniosków o zmianę przeznaczenia terenu.

Miasto Łędziny posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzone w roku 2002 r. – zgodnie z zasadami określonymi w nieobowiązującej już ustawie z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku oceny aktualności studium stwierdzono brak zgodności jego zakresu przedmiotowego oraz formy, w jakiej zostało opracowane z obecnymi wymogami prawa i wyniku tej analizy została podjęta Uchwała Nr XXVI/197/12 Rady Miasta Łędziny z dnia 27 września 2012r. w sprawie stwierdzenia braku aktualności studium. Jednocześnie Rada Miasta Łędziny podjęła Uchwałę Nr XXVI/198/12 Rady Miasta Łędziny z dnia 27 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łędziny".

Z uwagi na pilną potrzebę przyjęcia kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na północ i na południe od drogi krajowej S - 1, w rejonie ul. Zawiszy Czarnego w Łędzinach, innych niż w obowiązującym studium, Radni Miasta Łędziny podjęli Uchwałę Nr XXII/170/16 z dnia 28 stycznia 2016r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łędziny dla ww. obszarów, a następnie Uchwałę Nr XXIX/216/16 z dnia 30 czerwca 2016r. w sprawie uchwalenia zmiany studium dla przedmiotowych obszarów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu miejscowego planu opracowana została „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, w której oszacowano możliwe dochody, jak i wydatki wynikające z ustaleń planu. Bilans szacowanych kosztów i wpływów w okresie prognozowania (pierwszych 10 lat od wprowadzenia w życie ustaleń miejscowego planu) jest wyjątkowo korzystny dla budżetu gminy z uwagi na dochody wynikające z pobrania jednorazowej opłaty planistycznej oraz wzrostu podatku od nieruchomości. Jednocześnie należy dodać, iż w wyniku realizacji ustaleń przedmiotowego planu gmina nie poniesie żadnych kosztów związanych z realizacją przedsięwzięć należących do zadań własnych gminy.

Procedura formalno-prawna sporządzenia ww. projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym natomiast na podstawie ustawy 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 przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. W trybie art. 54, 57 i 58 ww. ustawy, dla projektu planu miejscowego wystąpiono o opinie i uzgodnienia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tychach, jak również o pozostałe obligatoryjne opinie i uzgodnienia zgodnie z art. 17 pkt 6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zakres rzeczowy ustaleń niniejszego planu miejscowego wynika z art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do kierunków rozwoju przestrzennego obszaru planu oraz uwarunkowań wynikających ze stanu faktycznego.

W związku z powyższym w projekcie planu nie określono:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak zabytków i dóbr kultury współczesnej w obszarze planu,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak tego typu przestrzeni w obszarze planu,
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów lub obszarów w granicach planu oraz brak audytu krajobrazowego, za wyjątkiem ustalenia obszaru podlegającego ochronie, położonego w granicach objętych opracowaniem planu, dla którego należy

- wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich zasad zagospodarowania.

Projekt planu był przedmiotem posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej i uzyskał pozytywną opinię.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalno - prawnym, po opiniowaniu i uzgodnieniach - na obecnym etapie - projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko jest wykładany do publicznego wglądu, a w czasie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzona zostanie dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Uwagi wniesione do projektu planu zostaną rozpatrzone w trybie przewidzianym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęczyny.