

**Uzasadnienie do Uchwały Nr... /17
Rady Miasta Łęczyny
z dnia..... 2017r.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XXIII/177/16 Rady Miasta Łęczyny z dnia 25 lutego 2016r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Łędzińskiej w Łęczynach.

Granicami projektu planu został objęty obszar o powierzchni ok. 21,5 ha.

Uchwalenie niniejszego projektu planu - z jednej strony zapewni rozwój funkcji produkcyjno - usługowych w oparciu o zasady zrównoważonego rozwoju, w tym zasady wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przy uwzględnieniu ochrony terenów sąsiednich i interesu społeczności lokalnej, z drugiej zaś zapewni inwestorom przejrzyste warunki inwestowania w postaci ustaleń planu, które stanowią będą prawo lokalne.

Wymierną korzyścią funkcjonowania planu będzie zwiększenie dochodów gminy, jak również utworzenie nowych miejsc pracy.

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, m. in. wykazała, iż:

- 1) planowane przeznaczenie przedmiotowego obszaru wykorzystuje położenie w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Łędzińskiej (drogi powiatowej), która po przeprowadzonej przebudowie, uwzględniającej m. in. segregację ruchu, zapewnia odpowiednie warunki obsługi komunikacyjnej, w tym bezpieczeństwo użytkowników. Ulica Łędzińska wraz z ul. Hołodunowską stanowią główny ciąg komunikacyjny miasta, wyposażony w zmodernizowane rondo u zbiegu ulic Łędzińskiej i Pokoju, jak również nowo wybudowane rondo na skrzyżowaniu ul. Hołodunowskiej, Murckowskiej i Gwarków;
- 2) bezpośrednie sąsiedztwo obszaru planu od strony południowej stanowi zabudowa usługowo - magazynowo - składowo - handlowa, której rozwój nastąpił w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr LVII/06/03 Rady Miasta Łęczyny z dnia 26.06.2003r., od strony zachodniej (tj. na zachód od ul. Łędzińskiej) tereny składowe, od strony północnej i południowej - tereny użytkowane rolniczo, od strony wschodniej - tereny lasów i zadrzewień;
- 3) na obszarze objętym opracowaniem projektu planu zlokalizowane są nieruchomości gruntowe będące własnością Gminy Łęczyny, Skarbu Państwa, Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa Terenowy Oddział w Opolu oraz grunty prywatne, przy czym mocą Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2016r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie katowickiej specjalnej strefy ekonomicznej, teren gminny o pow. 2,9050 ha został włączony w granice Podstrefy Tyskiej Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A.

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 przy ul. Lędzińskiej w Lędzinach zostały uwzględnione w następujący sposób:

Art. 1 ust. 2

pkt 1 i 2: 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:

- przyjęcie zasad zagospodarowania terenu i określenie parametrów i wskaźników dla planowanej zabudowy,
- 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.

pkt 3: 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:

- wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony użytków leśnych,
- 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.

pkt 4: 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.

pkt 5: 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:

- możliwość bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi powiatowej - ul. Lędzińskiej, 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.

pkt 6: walory ekonomiczne przestrzeni są uwzględnione 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.

pkt 7: prawo własności jest uwzględnione poprzez:

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

pkt 8: potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

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

pkt 9: potrzeby interesu publicznego są uwzględnione poprzez:

- znaczące zwiększenie oferty miejsc pracy,

- znaczące zwiększenie wpływów do budżetu miasta.

pkt 10: potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

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

- dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej oraz urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zakazem turbin wiatrowych;
- dopuszczenie budowy nowych oraz przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- ustalenie zaopatrzenia w wodę, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom,
- ustalenie odprowadzenia ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
- ustalenia w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych,
- ustalenie zaopatrzenia w ciepło, gaz i energię elektryczną,
- ustalenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej.

pkt 11: 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. Łędzińskiej w Łędzinach - na obecnym etapie - zapewniony był poprzez:

- 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. Łędzińskiej w Łędzinach wraz z informacją o możliwości składania wniosków – ogłoszenie prasowe (Gazeta Wyborcza Nr 163 8770 z dnia 14 lipca 2016r.) oraz obwieszczenie umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Łęczyny w dniach od 11 lipca 2016 r. do 5 sierpnia 2016 r., oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łęczyny oraz w miejscach zwyczajowo przyjętych.

pkt 12: 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.

pkt 13: 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, przy czym należy zauważyć, iż w odległości ok. 20 m od zachodniej granicy opracowania projektu planu przebiega wodociąg Ø400.

Niezależnie od powyższego ustalenia projektu 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, jednocześnie mając na uwadze toczące się postępowanie o przyłączenie gruntów gminnych do Podstrefy Tyskiej Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A..

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

Art. 1 ust. 4:

pkt 1: kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego

Obsługę komunikacyjną struktury przestrzennej kształtowanej ustaleniami projektu planu będzie stanowiła droga powiatowa, ul. Lędzińska. Ponadto obszar objęty opracowaniem projektu planu jest położony ok. 13 km od autostrady A4, ok. 5 km od drogi krajowej S - 1, ok. 7 km od stacji kolejowej Imielin, ok. 2 km od bocznicy kolejowej KWK "Ziemowit ", co zdecydowanie spełnia warunek minimalizowania transportochłonności planowanego układu przestrzennego.

pkt 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.

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

Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów nie jest ustaleniami projektu planu ograniczane, a możliwość organizowania ruchu pieszego i rowerowego poza terenem opracowania projektu planu zagwarantowana jest przede wszystkim w pasie drogowym ul. Lędzińskiej, wynoszącym 17 m, w obrębie którego została wybudowana ścieżka pieszo - rowerowa.

pkt 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 nowej zabudowy uwzględniono przede wszystkim kierunki zagospodarowania przestrzennego określone w studium, w szczególności poprzez jej lokalizowanie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy o w pełni wykształconej strukturze przestrzennej i funkcji analogicznej jak funkcja planowana (tereny produkcyjno - magazynowo - składowo i usługowe), co spełnia wymóg uzupełnienia istniejącej zabudowy.

Ponadto - dla osiągnięcia dynamizacji gospodarki miasta celowym 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 komunikacyjnej.

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 projektu 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

Lędziny z dnia 27 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lędziny".

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 obejmuje 10 lat pierwszych od wprowadzenia w życie ustaleń miejscowego planu.

W oparciu o ustalenia projektu planu prognozuje się realizację sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej oraz przychody obejmujące głównie: jednorazową opłatę planistyczną, dochód ze sprzedaży nieruchomości gminnych inwestorowi oraz wzrost podatku od nieruchomości.

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 projektu 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:

- 1) 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 projektu planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak tego typu przestrzeni w obszarze projektu planu;
- 3) 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 projektu planu oraz brak audytu krajobrazowego, za wyjątkiem ustalenia obszaru podlegającego ochronie, położonego w granicach objętych opracowaniem projektu planu, dla którego należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny;
- 4) 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.

Obecnie projekt planu jest na etapie opiniowania i uzgadniania.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalno - prawnym, po opiniowaniu i uzgodnieniach, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostanie wyłożony do publicznego wglądu, a w czasie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzona zostanie dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w czasie wyłożeń do publicznego wglądu, udostępniony będzie także na stronach internetowych miasta Łęczyny.

Wniesione uwagi zostaną rozpatrzone w trybie przewidzianym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.