

**Uzasadnienie do uchwały Rady Miasta Imielin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Św. Brata Alberta, torami kolejowymi PKP, nasypem kolejowym „Maczki Bór”, a zachodnią granicą miasta**

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXVII/173/2017 Rady Miasta Imielin z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Św. Brata Alberta, torami kolejowymi PKP, nasypem kolejowym „Maczki Bór”, a zachodnią granicą miasta. Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn.zm.), uwzględniając:

- wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ład 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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Imielin (dalej: Studium) oraz z uwzględnieniem wniosków mieszkańców. Projekt miejscowego planu w kontekście terenów z możliwością realizacji zabudowy, przeznaczają przedmiotowy obszar przede wszystkim pod funkcje: MN: mieszkaniową – jednorodziną, MN-U – mieszkaniowo-usługową, U: usługową oraz P-U: obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej. Koncepcja częściowo sankcjonuje stan istniejący, jednak wydziela również dodatkowe tereny inwestycyjne, które uzupełniają niezagospodarowane luki, bądź poszerzają zasięg przestrzenny występującej zabudowy, ale również aktywizują zupełnie nowe obszary (m.in. tereny P-U i U w rejonie projektowanej drogi ekspresowej), zgodnie z polityką przestrzenną Studium. Plan wyznacza także granice terenów „zielonych”, tj. zieleni zorganizowanej lub nieurządzonej, lasów, rolniczych oraz wód powierzchniowych śródlądowych, wprowadza dwa tereny US: usług sportu i rekreacji (w przypadku C2.US – z możliwością zabudowy) oraz tereny komunikacji kolejowej i kołowej.

Wprowadzenie dla terenu C21.U przeznaczenia niezgodnego ze Studium (które przeznaczają go na teren otwarty z zakazem lokalizowania zabudowy) wynika z istniejącego zainwestowania działki w postaci warsztatu samochodowego. Analogicznie sytuacja wygląda na terenie C18.R, na którym plan dopuszcza zabudowę związaną z hodowlą koni – wydane pozwolenie na budowę. Także w stosunku do obowiązującego Studium skorygowana została linia rozgraniczająca pomiędzy terenem lasu (A5.ZL), a terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (A6.MN), na rzecz tego drugiego, co wynika ze stanu istniejącego oraz prawnego, w tym wydanego pozwolenia na budowę oraz uzyskanej zgody na wyłączenie z produkcji leśnej. Inaczej zaprojektowany został również układ komunikacyjny w zachodniej części obszaru planu w obrębie terenów produkcyjno-usługowych, jednakże zapisy studium dopuszczają na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego korekty przebiegu projektowanych odcinków dróg przy założeniu konieczności zachowania sieciowego układu połączeń istniejących i projektowanych punktów charakterystycznych – skrzyżowań. W tym przypadku rolę drogi, z której zrezygnowano, przejmie droga serwisowa w ramach projektowanej drogi ekspresowej.

Północno-wschodni kraniec analizowanego terenu znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin w rejonie ulic Satelickiej, Kolejowej, Drzymały, Dobrej i Wyzwolenia, przyjętego Uchwałą Rady Miasta Imielin Nr VII/35/2011 z dnia 27 kwietnia 2011 r. Projektowane opracowanie w odniesieniu do ww. aktu prawa miejscowego wprowadza zmiany w zakresie przekształcenia części terenu będącego własnością Gminy Imielin z mieszkaniowego - jednorodzinnej na US: teren usług sportu i rekreacji, co wynika faktycznego sposobu użytkowania. W pozostałej części przedmiotowego obszaru obecnie

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

- walory architektoniczne i krajobrazowe – większość obszaru opracowania (poza terenami zabudowy wzdłuż ul. Św. Brata Alberta) znajduje się w granicach jednostki, którą w ramach obowiązującego Studium nazwano zespołem urbanistycznym „Gać – północny-zachód”. Obecnie cechuje go najmniejszy stopień zurbanizowania, gdzie dominującymi elementami struktury funkcjonalno-przestrzennej są tereny rolne, zielenie urządzone oraz tereny zabudowy mieszkaniowej i związanej z aktywnością gospodarczą. Obowiązujące Studium, a w myśl za nim przedmiotowy plan, kształtują zmiany przestrzenne analizowanego terenu w kierunku zwiększenia powierzchni obszarów inwestycyjnych, kosztem przestrzeni dotąd niezabudowanych. Funkcje produkcyjno-usługowe oraz usługowe pojawiły się w zwartych kompleksach, w rejonie projektowanej drogi ekspresowej na zachodzie i terenów kolejowych we wschodniej części oraz jako usankcjonowanie stanu istniejącego przy ul. M. Drzymały. Liczne nowe tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej (MN) oraz mieszkaniowej - jednorodzinnej lub usługowej (MN-U), każdorazowo uzupełniają lub kontynuują występujące obszary o analogicznej funkcji. W ramach ustaleń szczegółowych plan określa dla nich parametry i wskaźniki zabudowy, mające na względzie walory architektoniczne i krajobrazowe sąsiedztwa. Co więcej, uwzględnia występowanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz wyznacza budynki do ochrony prawem miejscowym, przewidziane do wpisania do gminnej ewidencji zabytków. Krajobraz terenów w centralnej części planu, wchodzących w skład systemu obszarów zielonych, został uwzględniony wprowadzeniem odpowiednich przeznaczeń z zakazem lokalizowania budynków.

Na obszarze opracowania nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym plan nie wprowadza ustaleń w tym zakresie.

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne, uwzględniające występowanie obszaru aglomeracji Imielin, ustanowionej Rozporządzeniem Nr 36/7 Wojewody Śląskiego z dnia 12 lipca 2007 r. oraz głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 452 – Zbiornik Chrzanów.

Obszar planu znajduje się częściowo w zasięgu udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Imielin Północ” oraz „Ziemowit” oraz w całości w granicach złoża węgla kamiennego „Lędziny”, jak również obszaru (częściowo) i terenu górniczego (w całości) „Lędziny I”.

W zasięgu opracowania oraz w jego najbliższym sąsiedztwie nie występują żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Na analizowanym terenie wyróżnia się leśne użytki gruntowe, dla których plan częściowo przewiduje przeznaczenia inne niż leśne (między innymi drogi publiczne), w związku z czym będą one wymagały uzyskania zgody zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Na terenie B14.ZL zostało podtrzymane przeznaczenie leśne (użytek leśny) – zgodnie z „Uproszczonym planem urządzenia lasu (...)” dla użytków wykazanych w ewidencji gruntów. Istniejące grunty rolne nie zaliczają się do chronionych, dodatkowo położone są w granicach administracyjnych miasta, wobec czego zgodna na zmianę przeznaczenia na cele nierolne nie jest wymagana.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) na terenach przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową, usługową, produkcyjną, magazynową lub składową w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na poziomie 10%-50%. Jednocześnie wyznacza tereny zieleni nieurządzonej lub zorganizowanej (min. udział pbc 80%), lasu, rolnicze oraz wód powierzchniowych śródlądowych, które składają się na system „obszarów zielonych” Imielina. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni, czy to w ramach

powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, czy terenów rolnych i zielonych, wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan wprowadza konkretne ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, uwzględniając występowanie dwóch budynków mieszkalnych wpisanych do rejestru zabytków oraz ustalając konieczność ochrony prawem miejscowym przewidzianego do wpisania do gminnej ewidencji zabytków obiektu kubaturowego przy ul. Św. Brata Alberta 34. 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 niepełnosprawnych – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska i przyrody, m.in. nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane zgodnie z aktami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 519 z późn.zm.), zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować uciążliwość wykraczającą poza działkę względem której inwestor posiada prawo do dysponowania oraz wprowadza ochronę przed hałasem poprzez uwzględnienie maksymalnego – dopuszczalnego poziomu hałasu: na terenach MN, MN-U i US, kolejno jak dla: terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów mieszkaniowo-usługowych oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. Dla funkcji usługowej w ramach przeznaczeń MN i MN-U i części U zakazuje lokalizowania usług uciążliwych, związanych z gospodarowaniem odpadami, związanych z obróbką: kamienia, metali lub drewna z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich, handlu hurtowego, handlu opałem, warsztatów i myjni samochodowych oraz stacji paliw (również dla terenów P-U obowiązuje zakaz lokalizowania usług uciążliwych, związanych z gospodarowaniem odpadami oraz handlu opałem). Określa również konieczne do uwzględnienia podczas zagospodarowywania działek, granice pasa technologicznego od linii elektroenergetycznych 110 kV i 20 kV.

W granicach opracowania nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r., poz. 1566 z późn. zm.) oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, w myśl ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 519 z późn.zm.). Informacje te zostały ujęte w części tekstowej planu.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb osób niepełnosprawnych, 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 przepisami odrębnymi, natomiast na terenach pozostałych – w ilości analogicznej jak w przepisach odrębnych, o których mowa powyżej. Dodatkowo nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

- walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni zurbanizowanej w stosunkowo niewielkim stopniu. Projektowana zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa została przewidziana jako uzupełnienie i poszerzenie istniejącej, jednak mimo powyższego, konieczne okazało się wprowadzenie obsługujących ją nowych odcinków komunikacji samochodowej, tj. dróg publicznych klasy lokalnej oraz dróg wewnętrznych. Dodatkowo, niektóre istniejące ulice będą wymagały dostosowania do wprowadzonych w uchwale parametrów technicznych. Część projektowanych terenów inwestycyjnych wymaga uzbrojenia w sieć wodociągową oraz kanalizacyjną, gdyż pełen dostęp do obu ww. mediów posiadają jedynie budynki wzdłuż ul. Św. Brata Alberta. Teren w rejonie projektowanej drogi ekspresowej w ramach obowiązującego Studium został określony jako predysponowany do rozwoju aktywności gospodarczej, a jego zagospodarowanie przyczyni się do aktywizacji i rozwoju gospodarczego gminy (podobnie jak tereny usługowe). Rozwiązania zawarte w planie miejscowym spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając na analizowanym terenie zarówno zamieszkanie, jak i prowadzenie szeroko rozumianej działalności gospodarczej;
- 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, w sposób nie stojący w sprzeczności z obowiązującym Studium;

- 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 i rozbudowę układu komunikacyjnego, wyznaczenie na przestrzeń publiczną terenu C2.US – usług sportu i rekreacji, czy umożliwienie lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod funkcję usługową. Co więcej, przedmiotowe opracowanie bierze pod uwagę potrzebę zabezpieczenia przestrzeni pełniących funkcje przyrodnicze i wprowadza tereny: zieleni zorganizowanej lub nieurządzonej, lasu, rolnicze, usług sportu i rekreacji bez możliwości zabudowy oraz wód powierzchniowych śródlądowych, wpływające pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców;
- 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. Wprowadzając granice pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych nakazuje zagospodarowanie nieruchomości w ich zasięgu w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych. Plan nie ograniczając również 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 oraz umożliwienie składania wniosków w ramach procedury planistycznej, jak również ogłoszenie o wyłożeniu ww. dokumentów do publicznego wglądu, organizacji dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag (również za pośrednictwem strony Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Imielin).
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XXVIII/173/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Św. Brata Alberta, torami kolejowymi PKP, nasypem kolejowym „Maczki Bór”, a zachodnią granicą miasta, Rada Miasta Imielin podjęła dnia 28 lutego 2017 r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Imielina 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;
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- przedłożył projekt planu Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, uzyskując pozytywną opinię;
- wystąpił i uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, odniósł się do nich oraz wprowadził do projektu planu stosowne zmiany, w szczególności dotyczące:
  - dopuszczenia realizowania zasilania w średnie i niskie napięcie liniami napowietrznymi, zgodnie z uwagą Tauron Dystrybucja S.A. Oddział w Będzinie;

- wydzielenia w liniach rozgraniczających i oznaczenia symbolem WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych cieką Imielinka, z pominięciem gruntów leśnych, na których ich ochrona zapewniona jest na mocy przepisów odrębnych oraz niewielkiego odcinka na terenach A1.P-U i A2.P-U, gdzie organ sporządzający projekt uznał, że podczas zainwestowania terenu konieczna będzie reorganizacja odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenia zapisów zapewniających ochronę oraz dostęp do cieką – zgodnie z uwagami Śląskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych;
- skorygowania na terenie B10.MN linii zabudowy w sposób uwzględniający wymogi wynikające z zasad lokalizowania budynków w sąsiedztwie terenów kolejowych (ograniczono ją do budynku istniejącego), natomiast tereny wskazane przez PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Katowicach zostały uwzględnione (przed opiniowaniem i uzgadnianiem) wyłącznie w sposób nienaruszający ustaleń Studium, z zachowaniem infrastruktury związanej z transportem kolejowym;
- uwzględnienia stanowiska Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, odnośnie włączenia poszczególnych dróg niższych klas technicznych do linii rozgraniczających drogi ekspresowej S1;
- wystąpił do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad o ponowne uzgodnienie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzyskał pozytywne uzgodnienie;
- uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- skierował projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 20 grudnia 2017 r. do 26 stycznia 2018 r. oraz zorganizował dyskusję publiczną w dniu 22 stycznia 2018 r.; jednocześnie wyznaczył termin do dnia 12 lutego 2018 r. na wnoszenie uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- w wyznaczonym terminie wpłynęły 3 uwagi, z czego 1 została uwzględniona w całości, 1 częściowo, a 1 nieuwzględniona;
- skierował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na Komisję Budżetu i Rozwoju Miasta;
- w wyniku stanowiska ww. komisji wprowadził do projektu planu istotne zmiany, tj. wykluczył możliwość realizacji zabudowy szeregowej oraz zwiększył minimalny parametr działki pod zabudowę z funkcją mieszkalną, co skutkowało koniecznością powtórzenia procedury planistycznej od etapu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
- skierował ponownie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 24 kwietnia 2018 r. do 24 maja 2018 r., organizując dyskusję publiczną w dniu 7 maja 2018 r. oraz wyznaczając termin na wnoszenie uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do dnia 7 czerwca 2018 r.

Prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej 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 zakazuje odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu, ustala odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, dopuszcza lokalizowanie: przydomowych oczyszczalni ścieków, zbiorników bezodpływowych oraz nakazuje uwzględnienie wymogów wynikających z ustanowienia aglomeracji Imielin Rozporządzeniem Nr 36/7 Wojewody Śląskiego z dnia 12 lipca 2007 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Imielin. W ramach odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania, bądź poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu, ale również dopuszcza podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi.

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców – umożliwiają im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe, usługowe oraz przemysłowe. Analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie i rozbudowę układu komunikacyjnego, realizację terenów usług sportu i rekreacji, czy umożliwienie lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod funkcję usługową. Uwzględnia także potrzebę zabezpieczenia przestrzeni pełniących funkcje przyrodnicze realizując tereny: zieleni zorganizowanej lub nieurządzonej, lasów, czy wód powierzchniowych śródlądowych, wpływających pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne dla Miasta Imielin, 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.

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o częściowo wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca na skutek jego realizacji zabudowa przeważnie będzie uzupełniała lub kontynuowała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Mimo powyższego, nowe usługowe i przemysłowo-usługowe tereny inwestycyjne z pewnością będą wymagały dodatkowych rozwiązań w zakresie komunikacji zbiorowej, podobnie jak projektowana zabudowa mieszkaniowa w rejonie ul. Drzymały. System autobusowej komunikacji miejskiej w Imielinie obecnie obsługiwany jest przez Komunikacyjny Związek Komunalny Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego (KZK GOP) oraz Miejski Zarząd Komunikacji w Tychach (MZK Tychy). Wzdłuż przebiegającego przez obszar opracowania odcinka ul. Św. Brata Alberta zlokalizowane są trzy przystanki KZK GOP, natomiast przystanki MZK Tychy znajdują się poza granicami opracowania – najbliższe w rejonie ul. Dobrej oraz ul. Krótkiej. Połączenie kolejowe zapewniają Koleje Śląskie ze stacją w odległości ok. 100 m w kierunku południowo-wschodnim.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów ustalenia planu nie wykluczają możliwości wprowadzania rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się ww. użytkowników na poszczególnych obszarach. Ponadto, ul. Św. Brata Alberta posiada w swoich liniach rozgraniczających chodniki i ścieżki rowerowe.

Miasto Imielin nie posiada sporządzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) jest dodatnia, co oznacza, że uchwalenie planu i realizacja jego ustaleń przyniesie miastu zyski finansowe. Wyznaczono ok. 29,55 ha powierzchni nowych terenów pod funkcję mieszkalną oraz 32,34 ha – pod działalność gospodarczą, na których szacuje się, że może powstać ok. 18.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej oraz ok. 280.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy przeznaczonej do prowadzenia działalności gospodarczej, co będzie wiązało się ze wzrostem dochodów do budżetu miasta z tytułu podatku od budynków i gruntów wraz z sukcesywną zabudową tych terenów. Ponadto przewiduje się dochody ze sprzedaży nieruchomości miasta o łącznej powierzchni ok. 11,11 ha oraz z renty planistycznej. Miasto poniesie również koszty związane z realizacją ustaleń planu. Zakłada się budowę dwóch odcinków dróg publicznych klasy lokalnej o łącznej długości 1.120 m oraz budowę wodociągu o długości 850 m i kanalizacji sanitarnej o długości 1.850 m. Konieczny będzie także wykup części gruntów na ww. inwestycje lub wypłata odszkodowania w związku z wyżej wymienionymi inwestycjami oraz w związku z przeznaczeniem gruntów prywatnych na poszerzenie w liniach rozgraniczających dróg istniejących.

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 oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

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