

## **Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej w Bieruniu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Bieruniu**

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Bieruniu przystąpiono na podstawie Uchwały Nr X/4/2019 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 28 marca 2019 r. Głównym celem sporządzenia planu jest umożliwienie realizacji inwestycji zgodnej z obecnym zapotrzebowaniem, a jednocześnie istniejącym zagospodarowaniem w bezpośrednim otoczeniu jego granic w zakresie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

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 2021 r. poz. 741 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 z najbliższym sąsiedztwem, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bierunia. W zakresie przeznaczeń z możliwością realizowania zabudowy kubaturowej plan wyznacza teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową na zasadzie uzupełnienia i kontynuacji istniejącego zainwestowania otoczenia. We wschodniej części obszaru planu wyznaczony został teren komunikacji pieszo-jezdnej.

Na analizowanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Warszawskiej, Węglowej i ul. Mieszka I, przyjęty uchwałą Nr V/4/2007 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 29 maja 2007 r. Dla przedmiotowej nieruchomości wyznacza on teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zgodnie z ówczesnym (w momencie sporządzania planu) sposobem zabudowy i zagospodarowania. Budynki mieszkalne jednorodzinne zostały wyburzone.

- Walory architektoniczne i krajobrazowe – obszar opracowania nie cechuje się wyjątkowymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi. Jest to teren niezagospodarowany i nieużytkowany i ze względu m.in. na swój nieuporządkowany charakter – odznaczający się w sposób negatywny w najbliższym otoczeniu. Częściowo porośnięty jest roślinnością ruderalną oraz otoczony ogrodzeniem w postaci siatki i płotu. Występują tu pojedyncze budynki gospodarcze w formie pustostanów, które prawdopodobnie zostaną wyburzone. Na najbliższe sąsiedztwo składa się osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z 4-kodygnacyjnymi budynkami na planie zbliżonym do kwadratu, które otaczają obszar opracowania od strony wschodniej, zachodniej i południowej. Projektowana zabudowa będzie nawiązywała do tej występującej w otoczeniu.

Dla przedmiotowego obszaru nie sporządzono dotąd audytu krajobrazowego określającego krajobrazy priorytetowe oraz wnioski i rekomendacje wynikające z jego rozstrzygnięć, w związku z czym w przedmiotowym planie nie wprowadzono 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, w szczególności:
  - 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnych z aktami wykonawczymi do 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 2021 r., poz. 2373 z późn. zm.), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
  - 2) dopuszcza się realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej – 100 kW;

- 3) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem lokalizowania indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych;
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu miejscowego wprost do gruntu;
- 5) podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi,
- 6) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania,
- 7) 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;
- 8) nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2017 r. poz. 2624);
- 9) utrzymanie czystości i porządku w gminie w sposób zgodny z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

Na analizowanym obszarze ani w jego pobliżu nie występują żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Plan uwzględnia występowanie:

- złoża węgla kamiennego „Piaś” (id: 299);
- obszaru górniczego i terenu górniczego „Bieruń II”.

Na obszarze planu miejscowego nie występują:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 z późn. zm.);
- 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 2020 r., poz. 1973 z późn. zm.);
- grunty rolne i leśne.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów z możliwością lokalizowania budynków - 30%. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni 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 zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków, ani inne obiekty o charakterze zabytkowym, które wymagałyby objęcia ochroną na mocy planu miejscowego.
- 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, które zostały wymienione w punkcie dotyczącym wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Ponadto plan wprowadza następujące ustalenia:
  - 1) w zakresie ochrony przed hałasem na terenie 1.MW/U 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) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - 2) zakazuje lokalizacji usług:
    - uciążliwych;
    - związanych z gospodarowaniem odpadami;
    - związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

- handlu hurtowego;
- handlu opałem;
- warsztatów i myjni samochodowych;
- stacji kontroli pojazdów;
- stacji paliw.

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w strefach zamieszkania i 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 uzupełnienie luki w istniejącej zabudowie.
- 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 poprzez umożliwienie lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenie MW/U.
- 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. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.
- Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – do obecnego etapu procedury planistycznej 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 (również za pośrednictwem strony Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Bieruniu), umożliwienie składania wniosków w ramach procedury planistycznej oraz poprzez ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (również za pośrednictwem strony BIP UM w Bieruniu) i umożliwienie składania uwag w ramach procedury planistycznej. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się za pomocą środków porozumiewania się na odległość - platformy Microsoft Teams. Uwagi można było składać między innymi w formie elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej.
- Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej:

Uchwałę Nr X/4/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Bieruniu, Rada Miejska w Bieruniu podjęła dnia 28 marca 2019 r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Bierunia 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;
- otrzymał pozytywną opinię Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- uzgodnił i zaopiniował projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z właściwymi instytucjami i organami;
- ogłosił o wyłożeniu od 17.01.2022 r. do 7.02.2022 r. projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia oraz o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, podając jej termin, godzinę i formę, jak również wyznaczył termin do 21.02.2022 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko.

Prace planistyczne nie zostały 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 unieszkodliwiania ścieków sanitarnych i przemysłowych ustala odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych. Zakazuje odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu miejscowego wprost do gruntu. W ramach odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania lub też 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, 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. Jednocześnie analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez możliwość lokalizowania usług o charakterze publicznym.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (prognoza oddziaływania na środowisko) oraz społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje), 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. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu znajduje się przystanek autobusowy Bieruń Osiedle, a komunikację autobusową zapewnia Zarząd Transportu Metropolitalnego. Dworzec kolejowy PKP Nowy Bieruń położony jest około 1,5 km od granic planu, dostęp do niego zapewnia również komunikacja publiczna.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan wprowadza teren komunikacji pieszo-jednej. Nie wyklucza także możliwości wprowadzania takich rozwiązań w liniach rozgraniczających terenu MW/U.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bierunia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Bierunia, przyjętej uchwałą Nr XII/3/2018 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 27 września 2018 r.

Na przedmiotowym obszarze dotychczas obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Warszawskiej, Węglowej i ul. Mieszka I, przyjęty uchwałą Nr VI/4/2007 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 29 maja 2007 r. Generalnie plany miejscowe uchwalone według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., uznaje częściowo za nieaktualne ze względu na:

- uwzględnienie wniosków o zmianę przeznaczenia i zagospodarowania zgodnie z wynikami analizy;
- uwzględnienie uchwalonej aktualizacji Studium, która zmieniła przeznaczenie poszczególnych terenów w obrębie jednostek miejskich;
- uwzględnienie wydanych decyzji.

Ponadto w zakresie aktualności i zgodności miejscowych planów w kontekście obowiązującej aktualizacji Studium (uchwała Nr IV/1/2013 z dnia 25 kwietnia 2013 r.) oraz zmian uwarunkowań lokalnych wykazano, że ze względu na liczne zmiany jakie zaszły w ostatnich latach w zakresie zagospodarowania terenu oraz wewnętrznych uwarunkowań, plany cechują się pewną nieaktualnością i powinny zostać sukcesywnie zaktualizowane.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W projekcie planu miejscowego wyznaczono teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, co będzie wiązało się ze wzrostem dochodów do budżetu miasta z tytułu podatku od budynków i gruntów w przypadku ich zabudowy. Nie przewiduje się innych dochodów, chyba że grunt zostanie sprzedany, wówczas zostanie naliczony podatek od czynności cywilnoprawnych. Nie prognozuje się wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

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 Miejską w Bieruniu niniejszej uchwały jest uzasadnione.