

**Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej w Bieruniu  
w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego  
przy ul. Warszawskiej i Pszennej w Bieruniu**

Zgodnie z art. 37eb ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej upzp, projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego przy ul. Warszawskiej i Pszennej w Bieruniu, zwany dalej planem, ma spełniać wymogi art. 15 ust. 1 pkt 1-3, tj. zawierać m.in. niniejsze uzasadnienie, w którym przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 upzp;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 upzp, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Odniesienie do powyższych punktów znajduje się w dalszej części uzasadnienia.

Projekt planu został opracowany w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar planu obejmuje działki nr: 412/35, 463/134, 528/134, 537/33, 536/33, 535/33 (własność wspólnika spółki wnioskującej o sporządzenie planu), 977/31, 978/31, 979/31, 980/31, 1172/30 (własność wspólnika spółki wnioskującej o sporządzenie planu) oraz części dz. nr: 953/52, 954/52, 955/52, 1173/30, 783/30, 619/31 (własność innych osób fizycznych), 351/31, 1208/32, 538/33, 956/52, 1204/29, 849/52 (własność Gminy Bieruń) – obręb Ściernie). Działki te położone są w rejonie ul. Warszawskiej i Pszennej. Na obszar opracowania składają się dwie odrębne jego części o powierzchniach 0,11 ha i 2,19 ha.

Plan obejmuje obszar inwestycji głównej – dwa tereny usługowe (1U, 2U) oraz obszar inwestycji uzupełniającej w postaci fragmentu drogi dojazdowej – ul. Marglowej (1KDD). W obszar planu włączono również fragment ulicy Pszennej, dla której wyznaczono teren drogi lokalnej (1KDL). Rozwiązanie to ma na celu uporządkowanie układu komunikacyjnego, dostosowanie linii rozgraniczających drogi do aktualnych podziałów geodezyjnych oraz zapewnienie ciągłości obszaru planu. Dla terenów usług projekt planu wprowadza w szczególności ustalenia umożliwiające lokalizację usług, natomiast dla obszaru inwestycji uzupełniającej ustalenia pozwalające na realizację oświetlenia ulicznego. Powyższa inwestycja mieści się w definicji „inwestycji uzupełniającej” określonej w art. 2 pkt 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie dotyczącym dróg publicznych, jako realizacja urządzeń służących oświetleniu drogi. Oświetlenie to stanowi integralny element infrastruktury drogowej, a jednocześnie pełni funkcję obsługującą inwestycję główną, gdyż zapewnia bezpieczne i funkcjonalne korzystanie z drogi prowadzącej do obiektów usługowych.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 upzp

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Sporządzony projekt planu spełnia 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, maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz kolorystyki, geometrii i formy pokrycia dachów) w sposób harmonizujący z istniejącymi terenami zabudowanymi oraz terenami zlokalizowanymi w najbliższym sąsiedztwie, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bierunia (dalej: Studium). W zakresie przeznaczeń z możliwością

realizacji zabudowy plan ustala tereny usług.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie linii kolejowej relacji Tychy-Lędziny, ul. Pszennej, Grafitowej, Warszawskiej, Zarzyna i Turystycznej – Etap I, przyjęty uchwałą Nr XIII/8/2019 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 28 listopada 2019 r. Ustalenia tego planu, mimo że dopuszczają realizację funkcji usługowej, nie odpowiadają jednak w pełni potrzebom inwestycyjnym.

#### 1.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Sporządzony projekt planu uwzględnia potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez:

- regulacje w zakresie ochrony środowiska (zarządzenie wodami opadowymi, umożliwienie realizacji dachów zielonych, zachowanie powierzchni biologicznie czynnej),
- efektywne wykorzystanie przestrzeni poprzez kompaktowy rozwój, który optymalizuje wykorzystanie dostępnej przestrzeni i infrastruktury,
- tworzenie przestrzeni dla lokalnego rynku, co wspiera lokalną gospodarkę i tworzy miejsca pracy.

#### 1.3. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obszar planu nie cechuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, niemniej zostały one uwzględnione poprzez szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, m.in. w zakresie: wysokości budynków, intensywności i gęstości zabudowy, geometrii, kolorystyki oraz formy pokrycia dachów. Poprzez te regulacje plan dąży do harmonijnego włączenia nowych inwestycji w zastany krajobraz zarówno samego obszaru planu (istniejąca zabudowa na terenie 2U), jak również całego miasta, z poszanowaniem lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie było podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

#### 1.4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin.

Powyższe wymagania zostały uwzględnione poprzez następujące ustalenia:

- brak ograniczeń w zakresie realizacji zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego o dowolnej mocy oraz mikroinstalacji w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii na terenach, na których przewidziana jest w zintegrowanym planie inwestycyjnym możliwość lokalizowania budynków;
- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
- podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi;
- retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania;
- 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;
- nakaz uwzględnienia wymogów uchwały Nr VI/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 dnia 12 kwietnia 2017 r., poz. 2624);
- zakaz lokalizacji usług uciążliwych, kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych oraz lokalizowania działalności gospodarowania odpadami;
- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Projekt planu uwzględnia występowanie:

- złoża węgla kamiennego "Piaś" (id. 299),

- obszaru górniczego "Bieruń II",
- terenu górniczego "Bieruń II".

Ustalenia planu nie mają wpływu na ww. złożę węgla kamiennego.

Na obszarze planu nie występują grunty leśne oraz rolne - chronione.

#### 1.5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków, budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, a także dobra kultury współczesnej, ani inne obiekty wymagające ochrony.

#### 1.6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez ustalenia wymienione w pkt 1.4. Dodatkowo:

- na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, 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 ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, natomiast na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak 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.

#### 1.7. 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 kontynuację zapoczątkowanego już budownictwa.

#### 1.8. Prawo własności.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem uwzględnienia prawa własności. Ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami inwestora, 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, czy ograniczenia dotyczące lokalizowania niektórych rodzajów usług czy innych działalności.

#### 1.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach obszaru planu nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

#### 1.10. Potrzeby interesu publicznego.

Projekt planu uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie realizacji inwestycji uzupełniającej w postaci oświetlenia ulicznego drogi KDD (ul. Margłowa). Przewiduje utrwalenie istniejących przestrzeni publicznych – teren drogi lokalnej (1KDL) oraz teren drogi dojazdowej (1KDD). W ramach szeroko dopuszczonych usług nie wyklucza realizacji usług o charakterze publicznym.

#### 1.11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Plan dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

1.12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zintegrowanym planem inwestycyjnym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Udział społeczeństwa w procesie sporządzenia planu na odpowiednim etapie procedury zostanie zapewniony zgodnie z wymogami ustawowymi, o których mowa w art. 37 ec ust. 2 pkt 4 lit. d, tj. poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych.

1.13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej.

Projekt planu będzie sporządzany z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, stosownie do obowiązujących wymogów ustawowych.

1.14. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W projekcie planu zawarto ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę. Wskazują one zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz dopuszczają lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.

1.15. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Na obszarze planu oraz w jego sąsiedztwie nie występują zakłady o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

1.16. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Tereny projektu planu zlokalizowane są poza obszarami, które są predysponowane dla kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Tereny objęte projektem nie są też przewidziane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Bierunia do kształtowania tego typu przestrzeni.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 upzp.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia projektu planu umożliwią inwestorowi realizację zamierzenia inwestycyjnego, ale jednocześnie umożliwią realizację inwestycji uzupełniającej, tj. oświetlenia ulicznego na terenie 1KDD. W interesie publicznym jest również usankcjonowanie dróg publicznych - ul. Marglowej oraz ul. Pszennej.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 upzp, tj. w przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

3.1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Plan uwzględnia minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego poprzez odpowiednie kształtowanie struktur przestrzennych, w tym rozmieszczenie funkcji usługowych w sposób uwzględniający istniejący układ drogowy.

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

Nie dotyczy – projekt planu nie przewiduje nowej zabudowy mieszkaniowej.

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

Plan nie wprowadza szczególnych ustaleń ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, ale jednocześnie nie wyklucza możliwości wprowadzania takich rozwiązań, zarówno w liniach rozgraniczających dróg, jak i na terenach usług.

3.4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Nowa zabudowa lokalizowana jest na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

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 IV/4/2024 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 27 marca 2024 r. Dokument ten stanowi, że aktualnie opracowywanie nowych planów miejscowych powinno mieć charakter adaptacyjny, który wynikać będzie z bieżącej polityki przestrzennej. Jeżeli potrzeba sporządzenia nowego planu będzie wynikiem analiz wynikających z aktualnej polityki przestrzennej, miasto powinno przystąpić do opracowania niewielkich obszarowo planów mających jedynie charakter interwencyjny. Sporządzenie niniejszego planu wpisuje się w wyżej wymienione wskazanie.

Uniwersalne projektowanie w zakresie dostępności architektonicznej zostało uwzględnione w sposób, który został opisany w części dotyczącej wymagań wynikających z potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto należy mieć na uwadze, że w świetle aktualnych przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, zapewniając niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej, mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego oraz zamieszkania zbiorowego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz.U. z 2012 r., poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), w tym osoby starsze. Rozporządzenie reguluje m.in.: sposób zapewnienia dostępu do strefy wejścia budynku, komunikację wewnątrz i na zewnątrz budynku, wymagania dla pomieszczeń dostępnych dla osób niepełnosprawnych, usytuowanie i wymiary stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych oraz dostęp do tych miejsc. W zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa miasta Bierunia, na której umieszczane będą informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada ułatwienia w postaci ustawień z zakresu opcji wyświetlania tekstu (wielkość czcionki, kontrast, odstępy między wierszami i akapitami itd.) oraz możliwości skorzystania z usługi tłumacza migowego. Na stronie internetowej można używać standardowych skrótów klawiaturowych przeglądarki. Natomiast w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, urząd może zapewnić komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych i organizacyjnych.

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

Wśród dochodów miasta związanych z podatkami, wymienić należy podatki od nieruchomości – budynków i gruntów, które na skutek dalszego zabudowania gruntów mogą ulec zwiększeniu. Nie przewiduje się sprzedaży nieruchomości, zatem nie zostanie naliczony podatek od czynności cywilno-prawnych, ani renta planistyczna związana ze wzrostem wartości nieruchomości i zbyciem ich w przeciągu 5 lat od dnia, w którym plan stał się obowiązujący. Miasto nie ma podjętych stosowanych uchwał w sprawie opłaty adiacenckiej. Projekt planu nie przewiduje realizacji nowych dróg publicznych, dodatkowo nie ma potrzeby rozbudowy sieci wodno-kanalizacyjnej, będących zadaniami własnymi gminy. Planowane oświetlenie ul. Marglowej jako inwestycja uzupełniająca będzie finansowane przez inwestora.

Przedstawione uzasadnienie potwierdza zasadność przyjętych rozwiązań przestrzennych. Projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne.