

Uzasadnienie do projektu uchwały Rady Miasta Mysłowice zmieniającej uchwałę nr XXVII/466/16 Rady Miasta Mysłowice z dnia 22 grudnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bończyka i Katowickiej w Mysłowicach

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację uchwały nr XLIV/631/21 Rady Miasta Mysłowice z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bończyka i Katowickiej w Mysłowicach. Na podstawie tej uchwały w dniu 08 października 2021 roku zawiadomiono przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Mysłowicach oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

Obszar planu znajduje się w północnej części miasta Mysłowice i obejmuje tereny dzielnicy Bończyk - Tuwima. Granice obszaru objętego planem wyznaczają teren zlokalizowany w obrębie ewidencyjnym 0007 Mysłowice. Teren zmiany planu jest tożsamy z terenem obowiązującego planu, ograniczony jest:

- od północy i zachodu granicą miasta Mysłowice z miastem Katowice,
- od wschodu (do ulicy Katowickiej) obowiązującą zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bończyk (Uchwała nr XXXVIII/708/13 Rady Miasta Mysłowice z dnia 31 stycznia 2013r.),
- od południa ulicą ks. N. Bończyka oraz granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wielka Skotnica - Katowicka - Bończyka w Mysłowicach (Uchwała nr XXI/268/20 Rady Miasta Mysłowice z dnia 13 lutego 2020 r.)

Na terenie objętym analizą od południa przy ul. ks. N. Bończyka zlokalizowana jest zabudowa handlowo – usługowa, następnie przedsiębiorstwa o różnorodnym zakresie działalności, np. sala bankietowa „Szyb Bończyk” czy Bistro „Braks-Burger”. W głębi obszaru analizowanego znajdują się obsługiwane od ul. Rzemieśniczej różnego rodzaju przedsiębiorstwa związane z naprawą samochodów. Powierzchnia w granicach opracowania zmiany planu wynosi około 46,87 ha.

W sąsiedztwie terenu objętego analizą od strony południowej występuje: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna z funkcją usługową, obiekty usługowe w tym obiekt Hali Widowiskowo - Sportowej wraz ze strefą parkingową.

Od północy i zachodu obszar analizy graniczy z miastem Katowice gdzie znajdują się głównie tereny nieużytków. W Katowicach na północy znajdują się różnorodne przedsiębiorstwa zlokalizowane wzdłuż ulicy Krakowskiej oraz punktowa zabudowa mieszkaniowa na południu wzdłuż ulicy Oswobodzenia.

Na przedmiotowym terenie obecnie obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bończyka i Katowickiej w Mysłowicach uchwalony uchwałą Nr XXVII/466/16 z dnia 22 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Śl. poz. 27 z dn. 03.01.2017 r.), w którym obowiązują następujące przeznaczenia:

- **UC** – teren rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- **UP** – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- **PU** – teren zabudowy produkcyjno-usługowej;
- **PUC** – teren zabudowy produkcyjno-usługowej oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- **ZE** – teren zieleni łąkowej wzdłuż cieku Bolina;
- **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- **KDGP** – teren komunikacji – droga główna ruchu przyspieszonego;
- **KDG** – teren komunikacji – droga główna;
- **1/2KDG** – teren komunikacji – część pasa drogowego drogi głównej;
- **KDL** – teren komunikacji – droga lokalna
- **KDD** – teren komunikacji – droga dojazdowa;
- **KDW** – teren komunikacji – droga wewnętrzna;
- **KX/KP** – teren komunikacji i parkingów.

Celem sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bończyka i Katowickiej jest w szczególności:

- uszczegółowienie polityki parkingowej dostosowanej do rodzaju inwestycji, która umożliwi bardziej efektywne wykorzystanie terenów inwestycyjnych
- usprawnienie procedur lokalizowania zamierzeń inwestycyjnych,
- podniesienie atrakcyjności i konkurencyjności terenów poprzez dostosowanie parametrów zabudowy do aktualnej technologii,
- uszczegółowienie rodzaju możliwej zabudowy, co wykluczy obecne wątpliwości interpretacji zapisów.

Wiodącą przyczyną podjęcia prac nad przystąpieniem był wniosek złożony w maju 2021 roku o zmianę miejscowego planu w rejonie ulic Bończyka i Katowickiej w zakresie zmiany powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy oraz wskaźnika ilości miejsc postojowych. Wniosek ten potwierdzał zapotrzebowanie sygnalizowane już wcześniej w czasie prowadzonych rozmów z potencjalnie zainteresowanymi stronami.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bończyka i Katowickiej w Mysłowicach dotyczy części tekstowej odnoszącej się do zapisów w sprawie:

- systemu gospodarowania wodami, kanalizacji deszczowej i zabezpieczania stosunków gruntowo – wodnych,
- miejsc postojowych dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej oraz usługowo-handlowej,
- wykorzystania i lokalizowania odnawialnych źródeł energii,
- zaopatrzenia w ciepło,
- parametrów zabudowy dla niektórych terenów; wskaźnik intensywności zabudowy, wskaźnik powierzchni zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, wysokość budynków,
- zasad wydzielania działek.

Część graficzna ww. planu nie podlega zmianie w przedmiotowym projekcie uchwały.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz.U. 2022 poz. 503)

1. W związku z art. 1 ust. 2 uwzględniono:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

- uszczegółowienie zapisów dotyczących miejsc postojowych dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej oraz usługowo-handlowej w celu zachowania porządku w przestrzeni.

b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez:

- wprowadzenie możliwości realizacji systemu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi,
- wprowadzenie ustalenia o odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej i systemem gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi z zastrzeżeniem obowiązku stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu tych wód w minimum 10% w miejscu ich powstawania z użyciem ww. systemów oraz z zastrzeżeniem obowiązku stosowania takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych aby na terenie inwestycji i terenach przyległych nie naruszać stosunków gruntowo – wodnych,
- wprowadzenie zapisu, że negatywne oddziaływanie przedsięwzięcia nie może wykraczać poza tereny **1UP, 1PUC, 2PUC**
- wprowadzenie dopuszczenia stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), w których wykorzystywana jest energia promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW,
- w przypadku mocy zainstalowanej przekraczającej 100 kW wprowadza się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z OZE oraz granice ich stref ochronnych w granicy terenów oznaczonych symbolem **1UP, 1PUC, 2PUC** z zastrzeżeniem, przy spełnieniu warunku dopuszczenia stosowania urządzeń

wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz ustalenia, że negatywne oddziaływanie przedsięwzięcia nie może wykraczać poza tereny **1UP, 1PUC, 2PUC**.

c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- w obszarze objętym zmianą planu ochroną objęte są budynki w zespole dawnego szybu Bończyk tzw. „Zespół szybu Bończyk”, znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Mysłowice.

d) walory ekonomiczne przestrzeni, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody:

- w powyższych kwestiach zapisy zmiany planu pozostają bez zmian oraz są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

e) prawo własności poprzez analizę i uwzględnienie stanu istniejącego zagospodarowania terenów w planowanym podziale przeznaczenia/wykorzystania terenu;

f) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

- udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej). Ogłoszenie zamieszczono: w prasie lokalnej, na stronie internetowej miasta, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta

g) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

- procedura formalno-prawna sporządzenia ww. projektu zmiany planu dotychczas została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. 2022 poz. 503), 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 2022 r. poz. 1029), uzgodniono zakres prognozy z odpowiednimi organami i opracowano prognozę oddziaływania na środowisko.

Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

2. W związku z art. 1, ust. 3 ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag uwzględniono poprzez:

- zachowanie aktualnego zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym istniejącej zabudowy, terenów otwartych i wód powierzchniowych oraz połączeń drogowych przy uwzględnieniu struktury własności obszaru objętego granicą zmiany planu,

- uwzględnienie wniosku o zmianę zapisów obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bończyka i Katowickiej.

3. W związku z art. 1, ust. 4:

a) kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego uwzględniono, poprzez:

- utrzymanie zakresu zabudowy zgodnie z ustaleniami Studium,

- utrzymanie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym projektem zmiany planu poprzez istniejący i projektowany w obecnie obowiązującym planie miejscowym w rejonie ulic Bończyka i Katowickiej system komunikacji drogowej,

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej [...] nie dotyczy projektu zmiany ww. planu,

c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerów nie dotyczy przedmiotu projektu zmiany ww. planu,

d) 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. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności uzupełnianie istniejącej zabudowy, w strefie przeznaczenia 1UC dodaje się możliwość budowy magazynów o określonych parametrach. Zmianie ulegają wartości niektórych wskaźników dla strefy 1UC. Istniejące i planowane ciągi komunikacyjne zapewniające integrację funkcjonalno – przestrzenną obszaru zmiany planu pozostają bez zmian.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, przyjętej Uchwałą nr XI/151/15 z dnia 25.06.2015 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Mysłowice wskazują obszar niniejszego projektu zmiany planu jako proponowany do opracowania przez wzgląd na interwencyjny charakter wpisujący się w zakres ww. analizy.

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

Wpływ na finanse publiczne został określony w prognozie skutków finansowych wynikających z uchwalenia zmiany planu miejscowego. W opracowaniu tym wykonano prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy oraz na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

6. Rozwiązania projektu zmiany planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mysłowice” przyjętego Uchwałą nr L/761/21 Rady Miasta Mysłowice z dnia 21 grudnia 2021 r. oraz nie naruszają ustaleń obowiązującego w dniu podjęcia uchwały o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bończyka i Katowickiej, wcześniejszego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mysłowice” z roku 2008.