

Uzasadnienie

„**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Bolina Północ w Mysłowicach**” sporządzono na podstawie Uchwały nr XXXIII/510/17 Rady Miasta Mysłowice z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bolina Północ w Mysłowicach.

Obszar opracowania zajmuje powierzchnię około 25 ha. Jego granice stanowią:

- od północy - linia kolejowa 171 Dąbrowa Górnicza Towarowa – Panewnik,
- od wschodu - linia kolejowa 655 Mysłowice – Katowice Muchowiec, linia kolejowa 138 Oświęcim-Katowice,
- od południa – ciek wodny Bolina (granica zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bończyk, uchwała nr XXXVIII/708/13 Rady Miasta Mysłowice z dnia 31 stycznia 2013 r.),
- od zachodu - granica administracyjna miasta Mysłowice z Katowicami.

Obszar planu położony jest w północnej części miasta Mysłowice. Na przedmiotowym terenie znajdują się, obsługiwane od ulicy Katowickiej, przedsiębiorstwa o różnorodnym zakresie działalności produkcyjno-usługowej. W części wschodniej znajdują się garaże, do których zapewniony został dostęp z ulicy Obrzeźna Północna. Wyżej wymienione zainwestowanie stanowi niecałe 50 % powierzchni obszaru objętego planem. Pozostałe tereny są niezagospodarowane, porośnięte zielenią.

Istotnymi elementami ograniczającymi zagospodarowanie terenu są: węzeł gazowniczy „Szopienice”, gazociąg wysokiego ciśnienia, gazociąg średniego podwyższonego ciśnienia, wodociąg magistralny, linia wysokiego napięcia 110 kV i 20kV oraz w bliskim sąsiedztwie tereny kolejowe.

Obszar objęty projektem planu jest położony poza obszarami osuwania się mas ziemnych.

Wschodni obszar planu objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Mysłowice” w części „zmiany nr 28” przyjętego Uchwałą nr XVII/198/2003 Rady Miasta Mysłowice z dnia 14 listopada 2003 r. Po uchwaleniu projektu planu „Bolina Północ”, część zmiany nr 28 w/w planu znajdująca się w granicach projektu planu, utraci swoją ważność.

Celem sporządzenia w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w szczególności:

- określenie podstaw obsługi komunikacyjnej i prawidłowej polityki parkingowej oraz uregulowanie zasad obsługi komunikacyjnej w granicach jednej strefy,
- usprawnienie/skrócenie procedur lokalizowania zamierzeń inwestycyjnych,
- podniesienie atrakcyjności terenów poprzez ujednoczenie norm prawnych.

Należy zwrócić uwagę na stan istniejący danego terenu i zalecenia w sposobie realizacji inwestycji z uwagi na występujące warunki w obszarze planu opisane poniżej.

1) Potencjalne zagrożenie dla zabudowy i dla innych dóbr materialnych oraz ograniczenie w realizacji zabudowy mogą stanowić niekorzystne warunki geologiczno-górnice, w tym wynikające z dokonanej eksploatacji górniczej oraz występowanie gruntów antropogenicznych (nasypanych), o niekorzystnych właściwościach podłoża budowlanego. W projekcie planu uwzględniono, jako oznaczenie informacyjne na rysunku planu, warunki geologiczno-górnice na terenach pogórnicznych - w obrębie byłego terenu górniczego „Mysłowice”, zgodnie z przekazanymi informacjami przez przedsiębiorcę górniczego. Uwarunkowania geologiczno-górnice dotyczą południowo-zachodniego fragmentu obszaru planu, znajdującego się w obrębie byłego terenu górniczego „Mysłowice” (uskok ze strefą wychodni, tereny płytkiej eksploatacji węgla kamiennego, położenie na obszarze objętym projektem planu zlikwidowanego szybu Maria).

Na rysunku planu, w warstwie informacyjnej, oznaczono również orientacyjny zasięg występowania gruntów antropogenicznych (nasypanych), o niekorzystnych właściwościach podłoża budowlanego.

Tereny o niekorzystnych warunkach geologiczno-górnicych i niekorzystnych warunkach podłoża budowlanego występują na znacznej części obszaru objętego projektem planu. W związku z tym, projekty budowlane obiektów budowlanych powinny zawierać wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt 4 ustawy Prawo budowlane (w planie miejscowym nie można ustalić tego wymogu z powodów formalnoprawnych). W projektach budowlanych należy uwzględniać kategorię geotechniczną planowanych obiektów, ustaloną w zależności od stopnia skomplikowania rozpoznanych warunków gruntowych (złożone lub skomplikowane warunki gruntowe) i konstrukcji obiektów budowlanych, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463).

W przypadku planowanych obiektów trzeciej kategorii geotechnicznej oraz drugiej kategorii geotechnicznej w złożonych warunkach gruntowych - należy dodatkowo sporządzić dokumentację geologiczno-inżynierską, o której mowa w ustawie Prawo geologiczne i górnicze, w celu określenia warunków geologiczno-inżynierskich na potrzeby posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2016 r. w sprawie dokumentacji hydrogeologicznej i dokumentacji geologiczno-inżynierskiej (Dz. U. z 2016 r. poz. 2033).

2) Przy zagospodarowaniu terenu należy mieć na względzie spełnienie warunków ochrony obiektów i terenów przed hałasem. W obszarze planu jak i bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają linie kolejowe oraz drogi które mogą emitować ponadnormatywny hałas dla budynków przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi jak i w kierunku terenów przeznaczonych na funkcje rekreacyjne. Nie można wykluczyć konieczności stosowania w projektach budowlanych budynków, przebudowie / remoncie istniejących dróg, linii kolejowych rozwiązań technicznych ograniczających ponadnormatywny hałas (bariery, ekrany niwelujące hałas, przegrody zewnętrzne, okna i drzwi o odpowiedniej izolacyjności akustycznej). W projekcie planu nieprzekraczalne linie zabudowy uwzględniają wymagane odległości zabudowy od linii kolejowej jak również wprowadzono do warstwy informacyjnej strefy ochrony kolei.

Na podstawie analizy stanu istniejącego zagospodarowania w powiązaniu ze stanem faktycznym wykorzystywania terenów i aktów obowiązujących, wyznaczono w projekcie planu obszary dla których ustala się stawkę procentową zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszary objęte stawką ustala się dla nieruchomości, których wartość wzrośnie w wyniku uchwalenia planu. W związku z czym w przedmiotowej uchwale nie ustalono stawki procentowej dla terenów których przeznaczenie lub sposób zagospodarowania i wykorzystania jest utrzymany. Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu ustalono wysokość opłaty tylko w stosunku do nieruchomości, których wartość może wzrosnąć w związku z uchwaleniem planu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.)

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

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

- ustalenie zasad lokalizacji obiektów w tym wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy oraz wskaźniki regulujące wysokość obiektów i procent zabudowy terenu,

- wyznaczenie wskaźników zagospodarowania, w odniesieniu do ustaleń „Studium...” biorąc pod uwagę kontekst otoczenia i obecne zagospodarowanie,

- ustalenie zakazu stosowania od strony przestrzeni publicznych ogrodzeń o wysokości powyżej 1,6 m,
- na obszarze planu zakazuje się sytuowania otwartych placów składowych i gospodarczych od strony przestrzeni publicznych.

b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- zakaz wprowadzania przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska
- ustalenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska z wyjątkami,
- ustalenie zakazu prowadzenia gospodarki wodnej i ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych,
- ustalenie zakazu prowadzenia działalności inwestycyjnej w sposób zmieniający stosunki wodne z wyłączeniem realizacji obiektów budowlanych,
- wskazanie złoża węgla kamiennego,

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

- w obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani gminnej ewidencji zabytków.

d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez: wprowadzenie konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową, a także ustalenie wymogów dotyczących ograniczeń w zakresie ochrony środowiska naturalnego,

e) walory ekonomiczne przestrzeni związane są z obsługą komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez infrastrukturę drogową, rowerową i pieszą, które wraz z ustaleniem odpowiednich wskaźników zagospodarowania terenów, z zachowaniem ustaleń studium, podnoszących efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu zwiększają atrakcyjność inwestycyjną tego obszaru.

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

g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

- w obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Na obszarze objętym planem utrzymano tereny istniejących dróg publicznych oraz wyznaczono nowe drogi.

h) potrzeby interesu publicznego poprzez:

- zagwarantowanie mało intensywnego, ale w zgodzie z wymogami środowiska naturalnego, zagospodarowania terenu z wyznaczonymi proporcjami pomiędzy terenami przeznaczonymi do zabudowy a terenami zielonymi,
- zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami publicznymi i drogami rowerowymi z poszanowaniem środowiska naturalnego i krajobrazu.

i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Obszar objęty planem obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz obsługiwane w przeważającej części przez istniejące drogi publiczne, z możliwością włączenia nowych

obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych układów według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów.

j) 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.

k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura formalno-prawna sporządzenia w/w projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), 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 2017 r. poz. 1405), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

l) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: w zakresie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, obszar objęty planem posiada dostęp do sieci wodociągowej. Ustalenia planu umożliwiają rozbudowę tej sieci. Plan umożliwia zaopatrzenie w wodę w oparciu o systemy miejskich sieci i urzędzeń wodociągowych.

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 istniejącej zabudowy,
- zachowanie istniejących terenów otwartych i wód powierzchniowych,
- zachowanie połączeń drogowych biorąc pod uwagę własności terenu.

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 planu poprzez istniejący i projektowany system komunikacji drogowej,
- utrzymanie obsługi istniejącego i planowanego programu urbanistycznego obszaru objętego planem, obejmującego zróżnicowane formy zabudowy, transportem zbiorowym komunikacji publicznej autobusowej.

b) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów uwzględniono poprzez:

- umożliwienie lokalizacji infrastruktury komunikacyjnej oraz pozostawienie obszarów wzdłuż ciągów komunikacyjnych, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi poprzez wyznaczenie linii zabudowy
- dopuszczenie w granicach każdego terenu realizacji tras pieszych i rowerowych;
- wyznaczenie szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających umożliwiającą realizację chodników i ścieżek rowerowych oraz miejsc postojowych.

c) 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. poz 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności uzupełnianie istniejącej zabudowy, uwzględniono poprzez:

- uzupełnianie i dogęszczenie istniejącej zabudowy w obszarze objętym planem,
- kontynuację zabudowy w oparciu o istniejące i planowane ciągi komunikacyjne zapewniające jej integrację funkcjonalno – przestrzenną.

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 wskazują obszar niniejszego projektu planu jako proponowany do opracowania planu miejscowego zgodnie ze studium.

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

Wpływ na finanse publiczne został określony w prognozie skutków finansowych wynikających z uchwalenia 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. Procedura formalno-prawna sporządzenia w/w projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn zm.) 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 2017 r. poz. 1405), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

W trybie art. 54, 57 i 58 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, projekt planu miejscowego uzyskał pozytywne opinie od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach (pismo z dnia 12 stycznia 2018 r.) i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Katowicach (pismo z dnia 24 stycznia 2018 r.). Uzyskał również obligatoryjne opinie i uzgodnienia zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym był omawiany na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej w dniu 13 grudnia 2018 r. i uzyskał pozytywną opinię.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po opiniowaniu i uzgodnieniach, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 maja 2018 r. do 1 czerwca 2018 r. W czasie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, udostępniony był także na stronach internetowych miasta Mysłowice. W terminie zawartym w ogłoszeniu nie wniesiono żadnych uwag zgodnie z procedurą formalną.

7. Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mysłowice*” przyjętego Uchwałą nr XXX/656/08 Rady Miasta Mysłowice z dnia 30 października 2008 roku.