

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej
z dnia

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza dla terenów położonych w rejonie ulic: Jamki, Podlesie, Myśliwska, Katowicka, Św. Jana Pawła II – etap I

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest uchwała Nr XXXVIII/777/2018 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 28 marca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza dla terenów położonych w rejonie ulic: Jamki, Podlesie, Myśliwska, Katowicka, Św. Jana Pawła II".

Na części obszaru objętego planem obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza dla terenów położonych w Strzemieszycach – rejonie ulic Katowickiej – Manifestu Lipcowego i HZWD "Mikrohuta", przyjęta Uchwałą Nr LX/1162/06 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 30 sierpnia 2006 roku.

Dąbrowa Górnicza posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza - II edycja, przyjęte uchwałą Nr XXIII/374/08 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 30 stycznia 2008 r., zmienione uchwałą Nr XXXIII/706/2017 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 22 listopada 2017 r.

Proponowane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza.

W projekcie planu wyznaczono, między innymi, teren oznaczony symbolem MN 07 na podstawie zapisu studium: *„Zasady zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium” w ramach terenów ZL – tereny lasów i zadrzewień, tj.: „dopuszcza się korekty zagospodarowania dopuszczalnego oraz wskaźników zagospodarowania użytkowania terenów w zależności od potrzeb i uwarunkowań lokalnych przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych”.*

Przedmiotowy obszar jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych, oznaczonych w studium jako MN1. Ponadto teren ten nigdy nie był lasem w rozumieniu przepisów odrębnych. Nie był oznaczony w ewidencji gruntów jako użytek Ls, nie był również objęty żadnym planem urządzenia lasów. Dla wskazanego terenu wydano już pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Celem opracowania planu jest realizacja polityki rozwoju zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza, w tym realizacja wniosków złożonych przez mieszkańców i właścicieli nieruchomości położonych na terenie gminy oraz przez inwestorów.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Dąbrowie Górniczej uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Prezydent Miasta, jako organ wykonawczy, ogłosił w prasie miejscowej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia, zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując złożone wnioski i uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza.

W projekcie planu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, w szczególności maksymalnej powierzchni

zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości budynków (zabudowy) gwarantującej zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów.

Ponadto uwzględniono wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Ochroną objęto 2 obiekty zabytkowe: dom drewniany oraz dawny wapiennik Bordowicza (wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków), a także zabytkowy cmentarz parafialny, wokół którego wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej.

Uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej. W strefach sanitarnych cmentarza wprowadzono nakaz podłączenia obiektów budowlanych do sieci wodociągowej oraz stosowne ograniczenia w zagospodarowaniu. Na obszarze planu przewidziana jest realizacja działalności związanej z gospodarowaniem odpadami – zapisy planu skonstruowano tak, aby dopuścić rozwój istniejących działalności z jednoczesnym uwzględnieniem zasad ochrony środowiska.

Ponadto zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności rozwoju sieci szerokopasmowych, w zakresie odpowiadającym problematyce planu. Zapisy dotyczące rozwoju sieci infrastruktury technicznej umożliwiają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Na obszarze planu występują istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia oraz projektowane gazociągi wysokiego ciśnienia budowane na mocy specustawy. Wprowadzono dla nich strefy kontrolowane. Na gruntach leśnych, przez które przebiegają projektowane gazociągi, wyodrębniono tereny IG – infrastruktury technicznej – gazowej, o szerokości odpowiadającej strefie kontrolowanej. Ze względu na ich przeznaczenie pod gazociąg nie wyznaczono dla nich wskaźników parkingowych.

Na obszarze objętym planem występuje się udokumentowane złożo wapieni i margli przemysłu wapienniczego "Strzemieszycze". Złożo to jednak nie jest eksploatowane. Poza tym na obszarze nie występują obszary ani tereny górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

Na obszarze objętym planem nie występują również szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Nie określa się także tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Brak jest też terenów predysponowanych do utworzenia przestrzeni publicznych.

Wprowadzone w planie rozwiązania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności. Proponowane funkcje uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich. Większość dróg jest prowadzona śladem istniejących pasów drogowych i wydzieleń geodezyjnych, uwzględniających miejscowe zwyczaje. Funkcje uwidocznione w planie honorują istniejącą zabudowę oraz ustalenia poprzednich opracowań planistycznych.

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią, walory ekonomiczne przestrzeni. W obszarze planu lokalizowano nową zabudowę przede wszystkim jako kontynuację istniejących układów osadniczych, dążąc do uwzględnienia zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej lub planów inwestycyjnych gminy w tym zakresie.

W granicach planu występują grunty leśne będące przedmiotem ochrony. W trakcie procedury niniejszego planu wymagane jest uzyskanie zgody Marszałka Województwa Śląskiego oraz Ministra Środowiska na nieleśne wykorzystanie gruntów.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została podzielona na dwa etapy. Wynika to z konieczności sporządzenia wniosku leśnego pod gazociąg wysokiego ciśnienia DN 80 CN 2,5 MPa.

Projekt planu został przekazany właściwym organom celem uzgodnienia i zaopiniowania.

W trakcie opracowania planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem.

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja ustaleń niniejszego planu będzie miała wpływ na budżet gminy. W szczególności przewidywane są wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz wzrostu wartości nieruchomości.

W październiku 2018 roku Dąbrowa Górnicza opracowała „Ocenę aktualności II edycji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Dąbrowa Górnicza wraz ze zmianą oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta”. Ocena została przyjęta Uchwałą Nr XLV/878/2018 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 17 października 2018 r. Niniejszy plan jest zgodny z wynikami ww. oceny.