

Uzasadnienie do projektu uchwały Rady Miasta Mysłowice w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Morgi w Mysłowicach

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację uchwały Nr XL/602/17 Rady Miasta Mysłowice z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Morgi w Mysłowicach. Na podstawie tej uchwały w dniu 14 lipca 2017 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 centralno - zachodniej części miasta Mysłowice. Obejmuje tereny dzielnicy Morgi oraz częściowo dzielnicy Larysz – Hajdowizna i Brzezinka. Granice obszaru objętego planem wyznaczają teren zlokalizowany w obrębie ewidencyjnym 0001 Brzezinka. Jedynie północno – wschodni fragment obszaru zlokalizowany jest w obrębie ewidencyjnym 0008 Mysłowice - Las. Teren planu ograniczony jest:

- od północy działkami drogowymi drogi gminnej nr 240111S - ul. Leśna oraz fragmentem autostrady A4 – węzeł „Mysłowice” i terenami leśnymi,
 - od wschodu terenami leśnymi, działkami drogowymi drogi powiatowej nr 8805S – ul. Józefa Wybickiego, następnie granica biegnie równolegle do drogi powiatowej nr 6490S – ul. Bronisława Pukowca, pomiędzy działkami budowlanymi zabudowy mieszkaniowej, a terenami zielonymi,
 - od południa działkami drogowymi drogi powiatowej nr 8801S – ul. Laryska,
 - od zachodu działkami drogowymi drogi gminnej nr 240029S - ul. Graniczna.
- Powierzchnia w granicach opracowania planu wynosi około 263,89 ha.

Na przedmiotowym terenie obowiązują poniższe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Morgi Zachód” w Mysłowicach* uchwalony uchwałą Nr LIV/557/05 Rady Miasta w Mysłowicach z dnia 24 listopada 2005 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego nr 151 poz. 4454 z 28.12.2005 r.), w którym obowiązują następujące przeznaczenia:

- ZI - tereny zieleni wysokiej,
- ZII - tereny dolin i cieków układu fizjograficznego,
- ZIII - tereny obiektów i urządzeń użyteczności publicznej o swobodnej lokalizacji i zabudowie z dużym udziałem zieleni,
- MU I - tereny zabudowy specjalnej mieszkaniowo-usługowej,
- MU II - tereny mieszkaniowo-usługowe – zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług,
- MU III - tereny zabudowy jednorodzinnej w obszarze o podwyższonych walorach przyrodniczych i krajobrazowych,
- K - tereny komunikacji kołowej.

2. *Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego „Morgi Wschodnie” w Mysłowicach* uchwalony uchwałą Nr LIV/558/05 Rady Miasta w Mysłowicach z dnia

24 listopada 2005 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego nr 151 poz. 4455 z 28.12.2005 r.), w którym obowiązują następujące przeznaczenia:

- ZI - tereny zieleni wysokiej,
- ZII - tereny dolin i cieków układu fizjograficznego,
- ZIII - tereny obiektów i urządzeń użyteczności publicznej o swobodnej lokalizacji i zabudowie z dużym udziałem zieleni,
- MU I - tereny zabudowy specjalnej mieszkaniowo-usługowej,
- MU II - tereny mieszkaniowo-usługowe - zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług,
- MU III - tereny zabudowy jednorodzinnej w obszarze o podwyższonych walorach przyrodniczych i krajobrazowych,
- MU IV - tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej jako funkcji uzupełniającej,
- KS - tereny obsługi ruchu tranzytowego,
- K - tereny komunikacji kołowej.

3. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stara Wesoła” w Mysłowicach* uchwalony uchwałą Nr LIV/560/05 Rady Miasta w Mysłowicach z dnia 24 listopada 2005 r., (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego poz. 4457 z 28.12.2005 r.), w którym obowiązują następujące przeznaczenia:

- MU II - tereny mieszkaniowo-usługowe - zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług,
- D - drogi dojazdowe.

4. *Zmiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego: „Morgi Zachód”, „Stara Wesoła” w Mysłowicach w częściach dotyczących wyznaczonych obszarów* uchwalony uchwałą Nr XLVII/888/13 Rady Miasta Mysłowice z dnia 31 października 2013 r., (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego poz. 6577 z 13.11.2013 r.), w którym obowiązują następujące przeznaczenia:

- A-1MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- A-1ZI - tereny zieleni nieurządzonej,
- A-1KDD - teren drogi publicznej - dojazdowej.

5. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Brzezinka Zachodnia” w Mysłowicach* uchwalony uchwałą Nr L/778/18 Rady Miasta Mysłowice z dnia 26 kwietnia 2018 r., (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego poz. 3150 z 09.05.2018 r.), w którym obowiązują następujące przeznaczenia:

- KDZ - teren drogi publicznej klasy „zbiorcza”.

6. *Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Mysłowic* uchwalona uchwałą Nr XVII/198/2003 Rady Miasta w Mysłowicach z dnia 14 listopada 2003 r., (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego nr 115 poz. 3721 z 23.12.2003 r.), w którym obowiązują następujące przeznaczenia (część obszaru nr 8):

- KI – tereny urządzeń komunikacji samochodowej.

Sporządzony projekt planu po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności ww. obowiązujących planów miejscowych w części objętej jego granicami.

Celem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego wyżej obszaru było:

- docelowe ustalenie przebiegu układu komunikacyjnego, a tym samym dopuszczenie komercyjnego wykorzystania terenów, które znajdują się będą przy głównych arteriach komunikacyjnych,
- ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zgodnych z polityką przestrzenną zawartą w Studium - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę w planie ustalono szczegółowe parametry zabudowy takie jak wysokość, geometria dachu i inne niezbędne do prawidłowego rozwoju elementy kształtowania przestrzeni,
- pozostałe ujęte w niniejszym uzasadnieniu kwestie związane z zasadami kształtowania polityki przestrzennej na obszarze.

Projekt planu został wykonany w skali 1:1000, zgodnie z art. 16 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz z § 6 ust. 1 *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ww. ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w Przepisach ogólnych uchwały, zawartych w Rozdziale 1, jak również na załączniku graficznym. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych §4, 5, a także ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §5 uchwały. Jednocześnie ze względu na położenie obszaru w granicach miasta, zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. 2017 poz. 1161) nie zastosowano przepisów dotyczących ograniczania przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze;

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §6 uchwały.

Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury;

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – między innymi poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, zakaz prowadzenia gospodarki wodnej i ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób niepełnosprawnych;

6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu. Ponadto dla wskazanych terenów ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tytułu ww. opłaty środki stanowią dochód własny gminy;

7) prawa własności – zostało spełnione poprzez maksymalne wykorzystanie własności publicznej pod inwestycje celu publicznego oraz wskazanie komercyjnych przeznaczeń na gruntach prywatnych z możliwością inwestycji i realizacji prawa własności. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez wskazanie w §11 obszarów przeznaczonych na cele publiczne. Ponadto w planie miejscowym wyznaczono tereny dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę, jak również zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §10 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 14 lipca 2017

roku ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęło osiem wniosków (siedem od osób prywatnych oraz jeden Rady Dzielnicy Larysz – Hajdowizna w Mysłowicach).

Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie w dniu 11 czerwca 2018 roku ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 18 czerwca 2018 r. do 17 lipca 2018 roku. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony został również w biuletynie informacji publicznej. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Mysłowicach, w dniu 11 lipca 2018 roku odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą przybyli zainteresowani. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do dnia 31 lipca 2018 r., do projektu planu miejscowego wpłynęły 102 uwagi.

W wyniku uwzględnienia części uwag, ponownie wyłożono projekt planu miejscowego w zakresie dotyczącym zmian. Wyłożenie miało miejsce w dniach od 3 października 2018 r. do 2 listopada 2018 r., dyskusja publiczna wyznaczona została na 22 listopada 2018 r. Zakończenie zbierania uwag przewidziano na 16 grudnia 2018 r. W tym czasie wpłynęła 1 uwaga do wyłożonego zakresu projektu planu miejscowego, która została uwzględniona (jej uwzględnienie nie wymagało ponowienia procedury) i 11 (w tym jedna do protokołu sporządzonego w trakcie dyskusji publicznej) do zakresu nie objętego przedmiotem wyłożenia. Uwagi te nie zostały uwzględnione.

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego – Wojewody Śląskiego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §10 dotyczące zaopatrzenia w wodę oraz §5 dotyczące zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu

miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku optymalnego rozplanowania układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej, zgodnej z rozporządzeniem. Rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego oraz wprowadzone w §9 uchwały ustalenia;

3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wykorzystanie terenów zainwestowanych pod zabudowę kubaturową i zapewnienie korzystnych współczynników powierzchni biologicznie czynnej, a także zapewnienie rezerwy terenów zieleni w stosunku równoważącym dla struktury zurbanizowanej. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Rada Miasta Mysłowice uchwałą Nr XI/151/15 z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Mysłowice, oceniła aktualność obowiązujących planów miejscowych. Tym samym stwierdzając potrzebę podjęcia prac nad zmianą *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Morgi Zachód” w Mysłowicach*, ze względu na chęć uwzględnienia złożonych wniosków.

Kierunki polityki przestrzennej określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mysłowice w obszarze sporządzanego planu zostały uznane za aktualne.

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

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne należy uznać za pozytywny, na podstawie opracowanej prognozy finansowej bilans jest dodatni.

Procedura formalno – prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz, w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2018 roku, poz. 2081). Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, którego przebieg opisano w ust. 1 pkt 11 niniejszego uzasadnienia.

Opracowany projekt planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej Miasta dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno - przestrzennej i sieci powiązań komunikacyjnych, tym samym rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mysłowice (uchwała nr XXX/656/08 Rady Miasta Mysłowice z dnia 30 października 2008 roku), przy uwzględnieniu zapisów tego dokumentu.

W odniesieniu do układu komunikacyjnego, po przeanalizowaniu istniejącego zainwestowania, w projekcie planu zdecydowano się utrzymać nienormatywną szerokość istniejącej drogi publicznej lokalnej 2.KDL (ul. J. Wybickiego) z uwagi na fakt, iż droga ta posiada zrealizowany już projekt przebudowy uwzględniający możliwości realizacji bądź utrzymania niezbędnej infrastruktury i odpowiedniego programu funkcjonalnego. Decyzja ta było konsultowana na etapie sporządzania projektu planu z Wydziałem Inwestycji i Administracji Drogowej, zarządcy dróg powiatowych i gminnych. Pozostałe drogi posiadają normatywne szerokości zgodne z Rozporządzeniem MTiGM z dnia 2 marca 1999 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Ustalone w planie miejscowym szerokości dotyczące drogi publicznej zbiorczej KDZ i drogi publicznej lokalnej 8.KDL dotyczą wyłącznie części tych dróg, które położone są w granicach przedmiotowego planu, stąd ich szerokość nie jest zależna wyłącznie od jego ustaleń.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów

objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części miasta, dla której został opracowany.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Miasta w celu uchwalenia, i że podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.