

## UZASADNIENIE

### **do uchwały Rady Miejskiej w Pyskowicach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Pyskowice położonego w rejonie ulic Szpitalnej i Poznańskiej.**

Obszar objęty planem położony jest w centralnej części miasta i zajmuje powierzchnię około 6,2 ha. Obszar planu ograniczony jest od zachodu ul. Poznańską (drogą wojewódzką nr 901), od północy terenami niezagospodarowanymi, dla których w obowiązującym planie miejscowym ustalono przeznaczenia produkcyjne, usługowe i mieszkaniowo-usługowe, od wschodu graniczy z ul. Szpitalną, a od południa z obszarem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W granicach planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pyskowice dla obszaru obejmującego tereny położone po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 901 (ul. Poznańska), po północnej stronie byłej linii PKP do granicy administracyjnej gminy Pyskowice w rejonie Sroczej Góry zatwierdzonego uchwałą nr VI/45/2011 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 23 marca 2011 r.

Celem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest aktualizacja układu komunikacyjnego i wyznaczenie terenu usług handlu wielkopowierzchniowego.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pyskowice (przyjętego uchwałą nr L/462/2022 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 27 października 2022 r.).

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przedstawia się:

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

##### **1. W związku z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru dla fragmentu gminy Pyskowice położonego w rejonie ulic Szpitalnej i Poznańskiej” uwzględniono:**

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
  - a) w planie ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w celu kształtowania nowej zabudowy w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego, z poszanowaniem otaczającego krajobrazu oraz w sposób zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pyskowice,
  - b) uwzględniono, iż cały obszar objęty planem jest zlokalizowany w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 330 Gliwice – w ramach ochrony wód podziemnych ustalono zakaz wprowadzania ścieków bezpośrednio do wód oraz do ziemi,
  - c) uwzględniono przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1984) w związku z wyznaczeniem terenu komunikacji kolejowej 1KKK, który nie jest terenem zamkniętym – wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach, o których mówią przepisy ww. ustawy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe:
  - a) ustalone w projekcie planu parametry i wskaźniki zabudowy oraz zasady zagospodarowania poszczególnych terenów określono w sposób jak najbardziej nawiązujący do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie planu,
  - b) obszar planu nie jest zabudowany, nie posiada walorów architektonicznych ani krajobrazowych wymagających ochrony; plan został zainicjonowany m.in. w celu uporządkowania tej przestrzeni;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
  - a) w obszarze planu nie występują grunty leśne ani rolnicze – nie zaszła potrzeba uzyskania zgodny na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze,

- c) zasady ochrony środowiska:
- nie wskazano terenów, nieruchomości i działek podlegających ochronie przed hałasem, oraz dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone na podstawie przepisów ustawy prawo ochrony środowiska,
  - zakazano lokalizacji przedsięwzięć stwarzających ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego,
  - zakazano lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii,
  - zakazano zagospodarowania i użytkowania terenów na cele związane z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami w tym: unieszkodliwianiem, zbieraniem, transportem, przetwarzaniem odpadów oraz lokalizowania składowisk odpadów,
  - wskazano, iż cały obszar objęty planem jest zlokalizowany w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 330 Gliwice - w ramach ochrony wód podziemnych ustalono zakaz wprowadzania ścieków bezpośrednio do wód oraz do ziemi,
- d) zasady ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego ustalono nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej niekolidującej z planowanym sposobem zagospodarowania terenów,
- e) ponadto w ustaleniach planu znalazły swoje odniesienie najważniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska elementy dotyczące obszaru planistycznego poprzez wprowadzenie zapisów:
- odprowadzania ścieków poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji miejskiej, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie;
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez:
    - retencjonowanie wód opadowych, odprowadzanie wód opadowych do rowów oraz zagospodarowanie ich na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe,
    - dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej po spełnieniu warunków wymaganych w przepisach odrębnych;
  - postępowanie z odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu odpadów, ochrony środowiska oraz utrzymania czystości i porządku w gminach;
- f) w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko:
- sporządzono prognozę oddziaływania planu na środowisko, w której po przeanalizowaniu możliwych skutków środowiskowych, jakie potencjalnie może powodować realizacja ustaleń planu, w rozbiciu na poszczególne komponenty środowiska,
  - projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gliwicach oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obszarze planu nie występuje problematyka;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami:
- a) zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodował zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia,
  - b) zakazano zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, zakazuje się wprowadzania przedsięwzięć stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii,
  - c) zakazano zagospodarowania i użytkowania terenów na cele związane z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami w tym: unieszkodliwianiem, zbieraniem, transportem, przetwarzaniem odpadów oraz lokalizowania składowisk odpadów,

- d) wymagania potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zostały zapewnione poprzez nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do ich potrzeb, w tym wyposażenie w obiekty i urządzenia ułatwiające poruszanie się, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania uniwersalnego, oraz poprzez ustalenie liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – zagospodarowanie terenów położonych w granicach przedmiotowego planu, w sposób zgodny z jego ustaleniami przyniesie częściowy wzrost ich wartości oraz wpłynie na bezpieczeństwo podejmowania długookresowych działań inwestycyjnych;
- 7) prawo własności:
  - a) właściciele gruntów położonych w granicach planu mogą rozporządzać swoją własnością w sposób zgodny z prawem,
  - b) przeprowadzono analizę i uwzględniono stan istniejącego zagospodarowania terenów;
  - c) ustalenia projektu planu nie wyznaczyły terenów pod cele publiczne na gruntach prywatnych;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – ze względu na położenie terenu objętego projektem planu i sposób jego zagospodarowania, ustalenia planu nie będą miały znaczenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – w obszarze objętym planem zostały wyznaczone tereny z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego i interesu osób prywatnych, z poszanowaniem prawa własności;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:
  - a) obszar objęty opracowaniem planu nie jest w całości zurbanizowany, i nie posiada dobrze rozwiniętej sieci infrastruktury technicznej; nowa zabudowa może wymagać rozbudowy poszczególnych systemów infrastruktury; projekt planu zabezpiecza realizację potrzeb w zakresie sieci i urządzeń poprzez ustalenie:
    - zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
    - dopuszczenie możliwości rozbudowy i przebudowy tych układów, zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeznaczenia terenów;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – Burmistrz Pyskowic wykonał odpowiednie czynności formalno-prawne, w tym:
  - a) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu określając jednocześnie formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia,
  - b) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko rozpatrując jednocześnie złożone wnioski,
  - c) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia,
  - d) wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,
  - e) zorganizował w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
  - f) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu,
  - g) do projektu planu nie wniesiono uwag – nie zachodziła potrzeba rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Zgodnie z zapisami ustawy, informacja o przystąpieniu do sporządzania planu została podana do wiadomości publicznej, projekt planu był opiniowany i uzgadniany z odpowiednimi instytucjami, został wyłożony do publicznego wglądu.

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 (j.t. Dz.U.2021 poz. 2373), 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.

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności –  
Istniejąca sieć wodociągowa zapewnia dobre zaopatrzenie w wodę, ponadto sieć wodociągowa zgodnie z ustaleniami planu może być rozbudowywana stosownie do potrzeb, co zapewni odpowiednią ilość wody potrzebnej dla projektowanego zagospodarowania.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 - ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag:**

Wymóg ustalenia przeznaczenia terenu lub określenia potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, gdzie organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne spełniono poprzez:

- a) zainicjowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło w celu uregulowania zasad zagospodarowania terenu oraz wskazania zgodnie z obowiązującym studium terenu usług handlu wielkopowierzchniowego,
- b) ustalenie przeznaczeń terenów i sposobu ich zagospodarowania zostało spełnione przez ustalenie w tekście planu dopuszczonych w danym terenie funkcji oraz wyznaczenie wskaźników i wytycznych dotyczących m.in. wysokości i formy zabudowy intensywności, geometrii dachów, oraz w rysunku planu: linii rozgraniczających teren i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- c) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały wykonane podczas opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pyskowice, a następnie zaktualizowane podczas opracowania planu oraz powiązanych z nim opracowań, takich jak prognoza oddziaływania planu na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu,
- d) w pracach nad koncepcją, a później projektem planu kierowano się w szczególności zasadami: nie naruszania praw nabytych właścicieli terenów (np. zachowanie możliwości dotychczasowego sposobu użytkowania terenów), równego traktowania właścicieli (np. przy ustalaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania dla terenów), ograniczenia nowego układu drogowego do niezbędnego minimum, ograniczanie ingerencji w tereny prywatne.

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

Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni spełniono poprzez:

- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do zapewnienia dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym projektem planu poprzez: dostęp do istniejących i projektowanych dróg publicznych, dostęp do transportu publicznego i przystanków komunikacji publicznej,
- b) w obszarze planu wprowadzono nowe przeznaczenie w postaci terenu usług handlu wielkopowierzchniowego,

- c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych, w tym należących do systemu lokalnych i ponadlokalnych tras rowerowych, jako elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonych przeznaczeniach podstawowych i dopuszczalnych oraz w terenach dróg: publicznej KDD i wewnętrznej KR.

**4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.**

Analiza i ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Pyskowice – za okres od stycznia 2010 r. do sierpnia 2014 r. oraz ocena aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” i postępu prac w opracowaniu planów miejscowych została wykonana w październiku 2014 r. Ocena ta stwierdziła brak potrzeby zmian w obowiązujących planach miejscowych z uwagi na zgodność ze studium oraz nieaktualność studium pod względem prawnym i oczekiwań społecznych.

W październiku 2022 r. Rada Miejska w Pyskowicach uchwaliła nowe studium (przyjęte uchwałą Nr L/462/2022 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 27 października 2022 r.), które umożliwiło aktualizację i opracowanie nowych planów miejscowych.

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

Do projektu planu opracowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której zadaniem jest oszacowanie wydatków i dochodów do budżetu miasta Pyskowice wynikających z uchwalenia i realizacji planu.

Dla wyznaczonych w planie terenów przyjęto stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%. Przy ustalaniu wysokości stawki wzięto pod uwagę racjonalne przesłanki, z uwagi na fakt, że tereny te objęte są dotychczasowym miejscowym planem obowiązującym na obszarze opracowania.