

## Uzasadnienie

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi częściową realizację uchwały nr XIII/332/2016 Rady Miasta Gliwice z dnia 4 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część „dzielnicy Bojków” położoną pomiędzy ulicami Knuruwską, Bojkowską i autostradą A4.

Na skutek złożonego wniosku po podjęciu uchwały o przystąpieniu do jego sporządzenia, oraz w związku z rozpoczęciem prac nad nowym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice” projekt planu dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Knuruwską, Bojkowską i autostradą A4 realizowany jest w dwóch etapach. Etap – I o powierzchni ok. 395 ha, procedowany przedmiotową uchwałą, obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny usługowo-produkcyjne w północnej części planu.

Na przedmiotowym terenie obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego po południowej stronie autostrady A-4, stanowiącego dzielnicę Bojków w Gliwicach, przyjęty uchwałą nr XXXVIII/963/2005 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 22 grudnia 2005 r. (Dz. U. Woj. Śl. nr 11 z dnia 7 lutego 2006 r. poz. 409),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego po południowej stronie autostrady A-4, pomiędzy ul. Rybnicką a koleją piaskową, przyjęty uchwałą nr XLII/878/2014 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 20 marca 2014 r. (Dz. U. Woj. Śl. Z 2014 r. poz. 1873),
- na niewielkich fragmentach nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzony projekt planu po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności części dotychczas obowiązujących planów miejscowych.

Celem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie optymalnych parametrów planistycznych, zminimalizowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych na styku różnych rodzajów zabudowy oraz wprowadzenie zmian wynikających z możliwych do uwzględnienia wniosków mieszkańców.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. poz. 1506, poz. 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688):

1. Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ww. ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) *wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury* – zostały spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w „Zasadach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego” (rozdział 9), a także w ustaleniach ogólnych i szczegółowych oraz 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 (od strony dróg publicznych); ustalono szczegółowo parametry zabudowy takie jak: wysokość budynków, wysokość obiektów niebędących budynkami, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy, powierzchnię biologicznie czynną;

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

3) *wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych* – zostały 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409) nie zastosowano przepisów dotyczących ograniczania przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze; grunty leśne nie występują w granicach opracowania;

4) *wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w § 6 uchwały, przy czym nie wprowadzono regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich dóbr na obszarze opracowania planu;

5) *wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami* – zostały spełnione między innymi poprzez zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych, zakaz zagospodarowania lub użytkowania terenu, powodującego zanieczyszczenie powierzchni ziemi, wód podziemnych lub powierzchniowych, wprowadzenie ograniczeń dotyczących zasad zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami;

6) *walorów ekonomicznych przestrzeni* – zostały spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego zagospodarowania terenu; ponadto dla terenów, których wartość wzrosła w wyniku uchwalenia planu miejscowego, ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – uzyskane z tytułu ww. opłaty środki będą stanowiły dochód własny gminy;

7) *prawa własności* – zostały spełnione poprzez maksymalne wykorzystanie nieruchomości gminnych pod inwestycje celu publicznego; ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone, w miarę możliwości, z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8) *potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa* – zostały spełnione poprzez uzyskanie uzgodnień od właściwych organów wojskowych oraz bezpieczeństwa państwa, wskazujących na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) *potrzeb interesu publicznego* – zostały spełnione poprzez wyznaczenie w planie oraz wskazanie w § 51, § 54, § 55, § 56, § 57, § 58, § 63, § 64, § 65, § 65, § 66, § 67, § 68, § 69, § 70, § 71, § 72, § 73, § 74, § 75, § 76, § 77, § 78, obszarów przeznaczonych na cele publiczne (publicznie dostępna zieleń urządzona, infrastruktura techniczna – elektroenergetyka, infrastruktura techniczna – kanalizacja, drogi publiczne, kolej wąskotorowa, publiczne ciągi komunikacji pieszo-jezdnej, ciągi komunikacji pieszo-rowerowej);

10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* – zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w § 12 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* – zostały spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego; na umieszczone w dniu 25 lutego 2016 r. ogłoszenie i obwieszczenie (prasa, tablica ogłoszeń Urzędu Miejskiego, tablica ogłoszeń Wydziału Planowania Przestrzennego, strona internetowa gminy) o przystąpieniu do sporządzenia ww. projektu planu miejscowego w ustawowym terminie wpłynęło 21 wniosków, z czego 12 wniosków dotyczących etapu I (art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz 12 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące i uzgadniające (art. 17 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), które zostały uwzględnione, częściowo uwzględnione lub nieuwzględnione; projekt planu – etap I wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w Biuletynie Informacji Publicznej; udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zapewniony również poprzez zorganizowanie dyskusji publicznej i umożliwienie składania uwag do projektu planu;

12) *zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych* – zostały spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego;

13) *potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* – zostały spełnione poprzez zapisy planu zawarte w § 12 dotyczące zaopatrzenia w wodę oraz § 5 ust. 6 dotyczące zapewnienia ochrony wód podziemnych lub powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

2. Wymogi określone 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 terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne” – zostały spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana 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 Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. 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.

3. Wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego* – zostały spełnione poprzez przypisanie 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 istniejącego i projektowanego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu* – zostały spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w taki sposób, aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojeżdżanie do istniejących przystanków komunikacji publicznej; Położenie obszaru planu w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury komunikacji publicznej zapewnia przyszłym mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego.

3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów* – zostały spełnione poprzez wprowadzone w § 15 uchwały dopuszczenia realizacji takich rozwiązań;

4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ład przestrzennego* – zostały spełnione poprzez określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także wysokości projektowanej zabudowy i geometrii dachów oraz poprzez kierowanie się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Wprowadzone zostały także zapisy nakazujące zagospodarowanie części terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej pasem zieleni izolacyjnej.

4. 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

1) W sierpniu 2014 r. została sporządzona „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Gliwice w celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych”, w której przeanalizowano zmiany w latach 2010-2014. Na podstawie wniosków wynikających z ww. analizy w dniu 25 września 2014 r. Rada Miasta Gliwice podjęła uchwałę nr XLVI/1001/2014 w sprawie aktualności „Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z której wynika, że obowiązujący na obszarze objętym opracowaniem, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXXVIII/963/2005 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 22 grudnia 2005 r. jest nieaktualny. Podjęte działania planistyczne są więc zgodne z zapisami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Gliwice w celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych” oraz z podjętą w tej sprawie uchwałą.

W kolejnych analizach z lipca 2018 r. oraz lutego 2024 r. wskazano, że procedura sporządzania nowego planu jest w toku.

2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza ustalenia zgodne z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez zapisy ustalające parametry obiektów budowlanych, które uwzględniają przepisy z zakresu budownictwa minimalizujące bariery architektoniczne i umożliwiające oraz ułatwiające dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami. Wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą podjazdów dla osób z niepełnosprawnościami. Na terenie planu określono dodatkowo obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto dopuszcza się lokalizację innych niż ustalone planem elementów układu komunikacyjnego.

Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich.

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

Na podstawie analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu należy stwierdzić, iż bilans wydatków i dochodów gminy jest dodatni, co wskazuje, że przekształcenia planistyczne wprowadzone w projekcie planu są opłacalne w ujęciu ekonomicznym.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. poz. 1506, poz. 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) 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 r. (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ... do ... Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu ..... W obligatoryjnym terminie, tj. do dnia ..... wpłynęło ... uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gliwice zarządzeniem nr ..... z dnia .....

W projekcie planu nie wyznaczono wskazanych w art. 15 ust. 2 pkt 4, 7 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru planu,
- terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody – ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru planu,
- granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz granic obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru planu,
- granic krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym – z uwagi na nie sporządzenie ww. audytu przez organy samorządu województwa,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak przesłanek do ustalenia takiego zagospodarowania.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice” (uchwała nr XXXI/956/2009 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 17 grudnia 2009 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XXXIX/813/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2022 r. oraz uchwałą nr XLVI/953/2023 Rady Miasta Gliwice z dnia 20 kwietnia 2023 r.), które dla terenów objętych projektem planu przewidują zabudowę mieszkaniowo-usługową o niskiej intensywności zabudowy (MNU), tereny usług różnych (U), tereny usługowo-produkcyjne (UP), tereny usług sportu (US), tereny cmentarzy (ZC), tereny zieleni niskiej i wysokiej w ciągach dolin tworzące pasma ekologiczne o dużym znaczeniu przyrodniczo-krajobrazowym (ZNW), tereny zieleni niskiej i wysokiej, użytków rolnych, sadów, łąk i pastwisk (ZR), tereny kolei (TK), tereny ulic głównych (G), tereny ulic zbiorczych (Z), tereny ulic lokalnych (L).

Na wniosek zarządcy drogi zmieniona została klasa drogi ul. Rolników z klasy Z na klasę L. Zmiana podyktowana była krętością i szerokością drogi, odległością budynków mieszkalnych od krawędzi drogi, gęstością zabudowy jednorodzinnej (zjazd), odległościami skrzyżowań. Drogę klasy L, na odcinku północnym i wschodnim, zastąpiono ciągiem pieszo-jezdnym (po uzgodnieniu z zarządcą drogi) z uwagi na realizację drogi zapewniającej dojazd do terenów usługowo-produkcyjnych od strony zachodniej oraz chęć wyeliminowania ruchu samochodów ciężarowych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zlokalizowanej po południowej stronie.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakemu 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 fragmentu dzielnicy, dla którego został opracowany.

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