

**Uchwała Nr XLV/389/06  
Rady Miasta w Myszkowie  
z dnia 12 października 2006r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Myszkowa**

Na podstawie art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian. ) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001 r. Nr 142 , poz.1591 – tekst jednolity z późn. zmian. )

**Rada Miasta w Myszkowie uchwala, co następuje:**

**§ 1**

Przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Myszkowa.

**§ 2**

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu o powierzchni około 374 ha, położonego w obrębie dzielnicy „Osińska Góra”, „Połomia Myszków”, „Helenówka”, „Czarna Struga” - rejon ulic: Kościuszki, Osińska Góra, Grzybowa, Dworska, Helenówka,

**§ 3**

W planie zostaną ustalone :

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę renty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
13. Granice obszarów i terenów określonych w art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zależności od potrzeb.

**§ 4**

Granice obszaru objętego projektem planu, określono na załączniku graficznym do niniejszej uchwały sporządzonym w skali 1 : 10 000.

**§ 5**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Myszkowa.

## UZASADNIENIE

### ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTAPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy ( art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ). Również ustawa o samorządzie gminnym ( art. 7 ust. 1 pkt 1 ) do zadań własnych gminy zalicza – między innymi - stanowienie ładu przestrzennego. Uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym należy do wyłącznej właściwości rady gminy.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 koszty sporządzenie planu miejscowego obciążają budżet gminy. Wyłonienie projektanta planu odbędzie się w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych po ogłoszeniu przetargu nieograniczonego. Koszty sporządzenia planu będą znane po rozstrzygnięciu przetargu.

Aktualnie niewielkie obszary miasta pokryte są obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Sytuacja taka jest niezwykle uciążliwa dla właścicieli terenów lub potencjalnych inwestorów, a także dla gminy. Ustalanie przeznaczenia terenu oraz określenie warunków zabudowy „w trybie bez planu”, tj. poprzez decyzję o warunkach zabudowy lub decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ze względu na konstrukcję obowiązujących przepisów, będących podstawą prawną do wydania decyzji, nie zawsze jest możliwe zgodnie z wnioskiem inwestora. Stwarza to sytuację niepewności dla wnioskodawcy, a także potencjalnie może spowodować „ucieczkę” inwestorów na tereny o ustalonym przeznaczeniu poprzez plan miejscowy. W związku z tym, pokrycie jak największego obszaru miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego leży w interesie zarówno mieszkańców miasta, jak i gminy. Sukcesywnie należy dążyć do jak największego pokrycia planami miejscowymi zurbanizowanych obszarów miasta, oraz takich, gdzie istnieje silna tendencja do zmiany przeznaczenia terenu, na tyle na ile jest to możliwe, respektując obowiązujące przepisy.

Wnioskowany do opracowania planistycznego rejon miasta, o znacznym powierzchniowo obszarze, położony jest w północno – wschodnim narożniku miasta. Jest to teren wielofunkcyjny, o stosunkowo niewielkim zurbanizowaniu, zabudowany głównie zabudową mieszkaniową jednorodzinną – ekstensywną oraz towarzyszącą jej zabudową usługową nieuciążliwą o stosunkowo niewielkiej intensywności /w przewadze handel i usługi podstawowe dla ludności/.

Pozostały teren stanowią tereny zielone : łąki, pastwiska, zieleń łąkowa towarzysząca ciekom wodnym, roślinność szuwarowo – trzcinowa oraz nieliczne tereny zalesione i zakrzewione. Teren na znacznym obszarze zmeliorowany /rowy melioracji szczegółowej/. Większość terenów pokryta ciekami wodnymi, będącymi dopływami rzeki Leśniówki /zlewnia rzeki Warty/. W rejonie ulicy Kościuszki i ul. Helenówka znajdują się stawy wodne o zachowanych naturalnych ekosystemach.

Teren konfiguracyjnie zróżnicowany, ze znacznym nachyleniem w kierunku południowym od wzgórza tzw. Osińskiej Góry. Jest to również naturalny kierunek spływu wód opadowych. Wolna od zabudowy przestrzeń pomiędzy zabudową ul. Prusa i zabudową ulicy Dworskiej, z zalegającymi i snującymi się licznymi mgłami, stanowi obszar korytarza służącego do przewietrzania zainwestowanej przestrzeni miasta.

Tereny o zróżnicowanych warunkach gruntowo – wodnych, z przewagą niekorzystnych dla posadowienia budynków. Przez teren opracowania przebiega droga wojewódzka nr 793 – ul. Kościuszki. Teren uzbrojony w sieć energetyczną i wodociągową , a także na pewnych obszarach w sieć gazową i kanalizacyjną.

Istniejące uwarunkowania :

- Teren w większości o znacznych walorach przyrodniczo – krajobrazowych, położony na pograniczu otuliny, lub w otulinie Parku Krajobrazowych „Orlich Gniazd”. Wymagania szczególne dla ustaleń planu wynikające z ustawy o ochronie przyrody.
- Przez teren opracowania przebiega korytarz ekologiczny powiązań przyrodniczych i klimatycznych o znaczeniu ponadregionalnym i lokalnym. Wymagania szczególne dla ustaleń planu wynikające z ustawy o ochronie przyrody.

- Na terenie opracowania planu znajduje się staw wodny, który jest miejscem gromadzenia się zwierząt i ptaków związanych z ekosystemami wodnymi oraz miejscem występowania rzadkich okazów roślin chronionych. Teren wodno – błotny o cennych przyrodniczo siedliskach fauny i flory wskazany do ochrony prawnej jako siedlisko przyrodnicze podlegające ochronie. Wymagania szczególne dla ustaleń planu wynikające z ustawy o ochronie przyrody.
- Na terenie opracowania planu znajdują się gleby chronione w tym gleby organiczne mułowo - torfowe. Część tych gleb musi uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia z rolnego na cele nierolnicze. Konieczność przygotowania tzw. „wniosku rolnego” i uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Środowiska oraz Marszałka Województwa Śląskiego na zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- Na terenie opracowania planu nie ma zabytków nieruchomych oraz obszarów ochrony konserwatorskiej, w związku z czym teren nie podlega ochronie wynikającej z ustawy o ochronie zabytków.
- Główną osią komunikacyjną terenu opracowania planu jest droga wojewódzka nr 793 – ul. Kościuszki. Pozostałe ulice to drogi gminne, drogi nie zaliczane do żadnej kategorii dróg publicznych, w tym drogi o nieuregulowanym stanie prawnym. Skomunikowanie terenów pod zabudowę opierać się będzie na istniejących i projektowanych drogach publicznych kategorii gminnej /drogi lokalne i dojazdowe/ oraz drogach niepublicznych wewnętrznych /dojazdowych/. Obszar położony w rejonie ulicy Dworskiej, obszar położony w rejonie ulicy Jagodzińskiej oraz obszar położony w rejonie ulicy Żytnej wymagać będzie uporządkowania zabudowy oraz uporządkowania istniejącej sieci ulic, także poprzez nadanie im właściwych parametrów wynikających z ustawy o drogach publicznych i warunków technicznych o drogach publicznych.
- Na terenie opracowania zostaną wyznaczone nowe tereny pod zabudowę : mieszkaniową, mieszkaniową – usługową i usługową, w tym teren pod realizację stacji paliw płynnych oraz stacji gazowych. Tereny te w większości położone są wzdłuż drogi wojewódzkiej – ul. Kościuszki. Wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę jest zgodne z oczekiwaniami właścicieli terenów, wyrażonymi niejednokrotnie od kilku lat w postaci wniosków o sporządzenie planów oraz wniosków złożonych na etapie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonując analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, należy stwierdzić, że przewidywane rozwiązania planistyczne są zgodne z aktualną polityką przestrzenną gminy wyrażoną w aktualnie opracowywanej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Myszkowa. Dokonywana zmiana studium zakłada na terenie objętym opracowaniem planistycznym, do którego aktualnie się przystępuje, całkowitą zgodność z jego ustaleniami. Również opracowanie ekofizjograficzne sporządzone do zmiany studium, nie zawiera przeciwwskazań dla przewidywanych ustaleń dla terenów.

Skutki prawne uchwalenia planu wynikać będą głównie z regulacji istniejących dróg gminnych i realizacji w przyszłości projektowanych dróg. Rozwiązania w zakresie komunikacji będą prawdopodobnie wymagały prowadzenia negocjacji z właścicielami terenów, z tego też tytułu należy liczyć się z roszczeniami wynikającymi z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pewnym zwrotem nakładów poniesionymi na opracowanie planu i zaspokojenie roszczeń, mogą być opłaty z tytułu renty planistycznej, którą właściciel nieruchomości, której wartość wzrosła w wyniku uchwalenia planu, będzie chciał zbyć w okresie 5 lat od uchwalenia planu. W przypadku przedmiotowego planu, można założyć wpływy do budżetu gminy z tytułu renty planistycznej, ponieważ poprzez plan zostaną uruchomione nowe tereny inwestycyjne.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, że podjęcie uchwały o sporządzenie planu w ww. granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały, jest jak najbardziej zasadne.