

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XIX/194/16 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 24.02.2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie miasta Świętochłowice pomiędzy ulicami: Bytomską, Uroczysko, Krasickiego oraz Drogową Trasą Średnicową

Teren objęty niniejszą uchwałą obejmuje obszar zlokalizowany w centralnej części miasta, po północnej stronie Drogowej Trasy Średnicowej, na zachód od ulicy Bytomskiej. Z uwagi na konieczność stworzenia zasad zagospodarowania terenów, zdecydowano o opracowaniu nowego planu dla przedmiotowego obszaru. Konieczność sprecyzowania w planie potrzeb miasta wynika z zainteresowania właścicieli i potencjalnych inwestorów, a wprowadzenie w życie zaproponowanych rozwiązań wpłynie pozytywnie na rozwój przestrzenny i gospodarczy miasta. W związku z uchwaleniem nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świętochłowice oraz częściową zmianą polityki przestrzennej dla tego obszaru istnieje konieczność stworzenia nowych zasad zagospodarowania terenów. Przyjęte przeznaczenia terenu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium w swoich zapisach pozwala na modyfikowanie wyznaczonych linii granic poszczególnych terenów z uwagi na różnego rodzaju uwarunkowania. Zapis taki zawarty jest w par. 9.2 pkt. 5 w brzmieniu: „Wyznaczone graficznie granice terenów są obowiązującym ustaleniem studium. Tereny położone wewnątrz tych linii, to tereny realizujące wszystkie zdefiniowane w studium przeznaczenia. Linie te mogą być modyfikowane, z uwagi na szczegółowe uwarunkowania prawne, w tym własnościowe, lub techniczne, ujawniane dla tych terenów w trakcie: sporządzania planów miejscowych, dostosowując je do szczegółowości mapy zasadniczej oraz informacji ewidencyjnych, a fragmenty terenów powstałe w wyniku dopuszczalnych modyfikacji, mogą być przeznaczane dla innych celów czy funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenów przyległych.” Zapis ten oznacza, że wyznaczone linie nie są ściśle określone. Ponadto dla wyznaczonych w studium stref przyjęto jako podstawową zasadę działania czy też kierunek działania: utrzymanie istniejących terenów zieleni a także utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Taką zasadę przyjęto - utrzymuje się istniejące tereny zainwestowane i zielone a wprowadzane zapisy w części akceptują zapisy obowiązujące.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu obejmowała sporządzenie zmiany planu, jednakże z uwagi na konieczność, w konsekwencji uchwalenia zmiany planu, przyjęcia jednolitego tekstu uchwały, zrezygnowano ze sformułowania „zmiana”, a procedurę planistyczną oraz formę planu przyjęto i prowadzono już jak dla nowego dokumentu. Dla planu przeprowadzono pełną procedurę planistyczną tj. zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki zobligowane do uzgodnienia i zaopiniowania projektu planu, ogłoszono w miejscowej prasie (Dziennik Zachodni) oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego i w Biuletynie Informacji Publicznej o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia z właściwymi jednostkami ustalonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu na okres 21 dni roboczych w okresie których przeprowadzono dyskusję publiczną. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu zamieszczono w miejscowej prasie (Dziennik Zachodni) oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego i w Biuletynie Informacji Publicznej. W ogłoszeniu i obwieszczeniu podano okres, w którym dostępny był projekt planu do publicznego wglądu, termin dyskusji publicznej oraz okres, w którym możliwe było składanie uwag. Dla planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

W trakcie procedury planistycznej przy sporządzaniu miejscowego planu na każdym etapie opracowania planu zapewniono udział społeczeństwa.

Przy przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu ogłoszenie zamieszczone było w miejscowej prasie, a na stronie internetowej urzędu i na tablicach ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego zamieszczone było obwieszczenie o możliwości składania wniosków.

W publicznie dostępnym wykazie danych o środowisku zamieszczono informacje o sporządzeniu dokumentu planu, prognozy oddziaływania na środowisko, otrzymanych pozytywnych opiniach do projektu planu oraz o zatwierdzeniu dokumentu.

Informacja o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczona była w miejscowej prasie, a na stronie internetowej urzędu i na tablicach ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego.

W wyznaczonym terminie składania uwag i wniosków do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona.

W opracowanym dokumencie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie miasta Świętochłowice pomiędzy ulicami: Bytomską, Uroczysko, Krasickiego oraz Drogową Trasą Średnicową spełniono wszelkie wymogi wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w tym:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez ustalenia zasad zagospodarowania terenu poprzez wyznaczenie podstawowych wskaźników zagospodarowania terenu;
2. walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad lokalizacji obiektów w tym wyznaczone linie zabudowy oraz wskaźniki regulujące wysokości obiektów i procent zabudowy terenu,
3. wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie nakazów, zakazów i dopuszczeń odnoszących się do działań redukujących negatywne skutki dla środowiska; z uwagi na brak terenów rolnych i leśnych nie odniesiono się do wymogów ochrony tych obszarów;
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie zostały uwzględnione z uwagi na brak występowania w obszarze objętym planem obszarów i obiektów cennych;
5. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową a także wymogi zawarte w art. 5 dotyczące ograniczeń w zakresie ochrony środowiska naturalnego;
6. walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez dopuszczenie intensywnego zagospodarowania terenu;
7. prawo własności zostało uwzględnione poprzez objęcie obszarem opracowania miejscowego planu obszaru uwzględniającego obecne podziały działek a także ich właścicieli;
8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez przyjęcie systemu obsługi komunikacyjnego terenu;
9. potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez zagwarantowanie intensywnego, ale w zgodzie z wymogami środowiska naturalnego, zagospodarowania terenu z wyznaczonymi proporcjami pomiędzy terenami przeznaczonymi do zabudowy a terenami zielonymi;
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad w zakresie infrastruktury technicznej bez wprowadzania zakazów w zakresie lokalizacji poszczególnych ich użytkowników;
11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostało uwzględnione poprzez zawiadamianie o kolejnych etapach procedury sporządzania miejscowego planu na stronach internetowych miasta i BIP oraz umożliwienie składania uwag drogą elektroniczną;
12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało uwzględnione poprzez zawiadamianie o kolejnych etapach procedury sporządzania miejscowego planu na stronach internetowych miasta i BIP;

13. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zasad rozmieszczania infrastruktury technicznej oraz uzyskanie pozytywnej opinii służb odpowiedzialnych za dostawę wody;
14. ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały uwzględnione poprzez umożliwienie szerokiej opinii publicznej wypowiedzenie się w tych kwestiach jak i brak wniosków i uwag w tych zakresach złożonych do dokumentu w trakcie pełnej procedury planistycznej;
15. kształtowanie struktur przestrzennych, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego zostało uwzględnione poprzez lokalizację nowej zabudowy przy istniejących ciągach komunikacyjnych;
16. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu zostało uwzględnione poprzez możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w odległości pozwalającej na dojście piesze od miejsca zamieszkania do najbliższego istniejącego przystanku komunikacji miejskiej tj. około 400m;
17. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało uwzględnione poprzez umożliwienie lokalizacji infrastruktury komunikacyjnej oraz pozostawienie obszarów wzdłuż ciągów komunikacyjnych, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi poprzez wyznaczenie linii zabudowy oraz poprzez dopuszczenie w granicach każdego terenu realizacji tras pieszych i rowerowych;
18. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 166, poz. 1612 oraz Dz. U. z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy zostało uwzględnione poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz dalszą jej kontynuację w oparciu o istniejące ciągi komunikacyjne oraz infrastrukturę techniczną.

W opracowanym dokumencie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie miasta Świętochłowice pomiędzy ulicami: Bytomską, Uroczysko, Krasickiego oraz Drogową Trasą Średnicową przeanalizowano wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, której podsumowaniem było ustalenie par. 3 Uchwały nr LVIII/588/14 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 7 listopada 2014 r. stwierdzające aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bez konieczności ich aktualizacji jednakże jej nie zakazujące.

W opracowanej prognozie skutków finansowych stwierdzono, że po stronie gminy nie przewiduje się żadnych wydatków z tytułu realizacji zadań własnych gminy w związku z istniejącą infrastrukturą na danym terenie. Przewiduje się pozyskanie środków ze sprzedaży nieruchomości, które zasilą budżet gminy.

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie miasta Świętochłowice pomiędzy ulicami: Bytomską, Uroczysko, Krasickiego oraz Drogową Trasą Średnicową została przyjęta przez Radę Miejską 25 listopada 2015 r. jednakże rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Śląskiego z dnia 23 grudnia 2015 r. nr IFIII.4131.1.96.2015 uchwała ta została unieważniona w całości. Rozstrzygnięcie nadzorcze oparto się o dwa argumenty, które nie podlegały dyskusji. Jednym z nich jest brak w zapisach planu ustalenia parametru geometrii dachu dla terenu oznaczonego symbolem MN33, drugim jest zapis na mocy którego ustalono, iż w ramach terenu oznaczonego symbolem Z41 występują obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

W trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu parametr geometrii dachu w zakresie jednostki MN33 został określony zatem zainteresowani mogli się z nim zapoznać.

Błąd edycyjny na etapie przekazywania projektu miejscowego planu do uchwalenia przez Radę Miejską spowodował, że w ostatecznej edycji parametr ten nie został ustalony, jednakże fakt, że parametr był ustalony w treści dokumentu wykładanego do publicznego wglądu i w analogicznej wartości został przyjęty w dokumencie przekazanym do ponownego przyjęcia przez Radę Miejską powoduje, że nie ma obowiązku ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Na wniosek Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej z uwagi na faktyczną ochronę terenu poprzez wyznaczone przeznaczenie - tereny zieleni - wprowadzono zapis *"w obszarze opracowania planu występują obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody (teren Z41)"*.

Zgodnie z wytycznymi organu nadzorczego z uwagi na brak objęcia ochroną prawną tego terenu, a jedynie występowanie na tym obszarze gatunków chronionych roślin zdecydowano o likwidacji tego zapisu. Brak zmiany przeznaczenia nie wymaga w tym przypadku konieczności wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, gdyż sytuacja prawna tego terenu nie ulega zmianie a zmienia się jedynie forma zapisu uchwały.

PREZYDENT MIASTA


Dawid Kostemski