

Uzasadnienie

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Srokowiec w Siemianowicach Śląskich” został sporządzony na podstawie uchwały Nr 362/2017 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Srokowiec w Siemianowicach Śląskich”. Uchwała była podstawą do rozpoczęcia działań planistycznych oraz formalno-prawnych.

W ramach prac wstępnych przeanalizowano informacje o terenie w granicach obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: w szczególności stan użytkowania, zagospodarowania terenu, strukturę własnościową, stan infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, stan istniejącego zagospodarowania przestrzennego oraz istniejących uwarunkowań środowiskowych, kulturowych i formalno-prawnych. W zakresie uwarunkowań formalno-prawnych przeanalizowano pozwolenia na budowę, obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Siemianowice Śląskie oraz złożone wnioski do planu.

Plan obejmuje obszar o znacznej powierzchni, wynoszącej ok. 370 ha, w granicach określonych na rysunku planu. Rysunek planu został wykonany w skali 1:2000 z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Zgodnie z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu miejscowego podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe.

W odległości ok. 1-2,5 km na południowy wschód od obszaru opracowania przebiega droga ekspresowa S86 znajdująca się na terenie miasta Katowice. Dodatkowo obszar opracowania powiązany jest z obszarem miasta układem dróg gminnych i powiatowych. Północną granicę opracowania stanowi linia kolejowa nr 161 łącząca stację Katowice Szopienice-Północne ze stacją Chorzów Stary, wykorzystywana jedynie w ruchu towarowym. Na północ od obszaru opracowania występują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy produkcyjnej i usług przemysłowych, usług magazynowo-składowych.

Zabudowa skupiona jest punktowo w centralnej i wschodniej części obszaru opracowania, wzdłuż ulic, jedynie w północno-zachodniej części obszaru tworzy zwartą zabudowę. Cechą charakterystyczną jest występowanie głównie zabudowy produkcyjnej. Wskazuje się na rozwój obszaru opracowania nowymi terenami zabudowy produkcyjnej, jak i rekultywację terenów wyrobisk i zwałowisk. Obszar ten pozostaje najbardziej uprzemysłowioną dzielnicą Siemianowic Śląskich. Wzdłuż ulic, takich jak: Chemiczna, Budowlana, Plebiscytowa, Marii Konopnickiej, Srokowiecka oraz Fabryczna zlokalizowane są zakłady produkcyjne oraz produkcyjno-usługowe.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, występujące przeważnie w północno-zachodniej części dzielnicy są dobrze skomunikowane transportem publicznym oraz układem dróg gminnych i powiatowych o charakterze dróg dojazdowych, wewnętrznych, jednakże z utrudnionym dojazdem ze względu na stan dróg o nawierzchni gruntowo-żwirowej.

W analizowanym obszarze występują usługi handlu – przeważnie w postaci pawilonów handlowych oraz kiosków handlowych.

Obszary otwarte głównie zlokalizowane są w części centralnej. W zakres obszarów otwartych wchodzi tereny zieleni nieurządzonej w tym pola, łąki oraz zadrzewienia. Ocena stanu zieleni obszaru opracowania wskazuje na kształtowanie zieleni w sposób nieciągły, występujący punktowo w różnych częściach dzielnicy z występującymi różnymi formami zieleni.

Obszar opracowania charakteryzuje się silnym przekształceniem przez człowieka z dominacją terenów produkcyjnych, w tym produkcyjno-usługowych. Centralna obszar opracowania jest zdegradowana tworząc tereny zwałowisk i wyrobisk.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego zostały ustalone w § 5 uchwały.

Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez ustalenie:

- 1) zasad lokalizacji obiektów, w tym wyznaczenie linii zabudowy oraz wysokości obiektów i wskaźników regulujących powierzchnię zabudowy terenu;
- 2) wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Zapewnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych zostało uregulowane poprzez ustalenia zawarte w § 5 i § 6 uchwały oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zostały ustalone w § 6 uchwały.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez:

- 1) ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obejmujących: określenie zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zasad ochrony przed hałasem, zasad ochrony powietrza oraz zasad ochrony przyrody i krajobrazu;
- 2) utrzymanie terenów otwartych;
- 3) wskazanie zakazu zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza; wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego.

W obszarze objętym planem nie występują budowle i urządzenia infrastruktury Obrony Cywilnej, obszary osuwania się mas ziemnych oraz tereny i obszary górnicze.

Obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Saturn” – ID 335, „Siemianowice” – ID 365, „Rozalia” – ID 6874, „Katowice” – ID 322.

W granicach obszaru objętego planem nie zachodziła potrzeba dokonywania zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w związku z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, z późn. zm.) oraz nie zachodziła potrzeba dokonywania zmian przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, o którym mowa w art. 7 ust. 2 ustawy ze względu na brak gruntów leśnych.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach obszaru opracowania występują obiekty ujęte w rejestrze zabytków wojewódzkiego śląskiego oraz obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Siemianowice Śląskie.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały ustalone w § 7 planu.

5. Wymagana ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473).

Uchwała nie zawiera ustaleń, których realizacja mogłaby pogorszyć długofalowo komfort życia lokalnej społeczności. Zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniane są przy realizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.) wraz z aktami wykonawczymi do tej ustawy.

Zapewnienie wymaganej ilości miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową, o której mowa w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 450, z późn. zm.), ustalono w § 11 uchwały, poprzez wprowadzenie konieczności realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) przez walory ekonomiczne przestrzeni rozumie się te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

W projekcie planu ustalono korzystne wskaźniki zagospodarowania terenów, podnoszące efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu i tym samym zwiększających atrakcyjność inwestycyjną tego obszaru.

Dla wskazanych terenów ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tego tytułu opłaty środki stanowią dochód własny gminy.

7. Prawo własności.

Wymagania zostały spełnione poprzez wykorzystanie własności:

- 1) publicznej pod inwestycje celu publicznego, zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania (§ 11 oraz § 12 uchwały) oraz umożliwiając rozwój inwestycji celu publicznego przy realizacji infrastruktury technicznej;
- 2) prywatnej pod inwestycje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wskazań komercyjnych: zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej, zabudowy usługowej i produkcyjnej, zabudowy produkcyjnej, zabudowy w zakresie elektroenergetyki i ciepłownictwa (§ 14-20 uchwały) z możliwością inwestycji i realizacji prawa własności w sposób zgodny z polityką zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.

Podstawową strukturę własności tworzą osoby prywatne.

Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i struktury własności. Planując przeznaczenie terenu kierowano się zasadą poszanowania prawa własności, co potwierdza dążenie do lokalizacji inwestycji celu publicznego (dróg publicznych) na działkach będących w większości własnością gminy.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania projektu oraz wystąpiono o jego uzgodnienie do: Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Śląskiego Oddziału Straży Granicznej, Komendanta Wojewódzkiej Policji w Katowicach i Miejskiej Policji w Siemianowicach Śląskich.

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Uzyskano uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów.

9. Potrzeby interesu publicznego.

Wymagania zostały spełnione poprzez:

- 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami publicznymi (istniejącymi i projektowanymi);
- 2) utrzymanie terenów zielonych, nie zainwestowanych;
- 3) doprecyzowanie zasad związanych z gospodarowaniem odpadami.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Obszar objęty planem obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, obsługiwane w przeważającej części przez istniejące drogi publiczne, z możliwością włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych układów według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów.

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. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ogłoszono o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Ogłoszenie zamieszczono w prasie lokalnej, z wyznaczonym terminem składania wniosków, na stronie internetowej Urzędu Miasta w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie. W odpowiedzi na ogłoszenie, w ustawowym terminie złożono wniosek.

Projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) był trzykrotnie wykładany do publicznego wglądu:

1) I wyłożenie - od 3 września 2019 r. do 24 września 2019 r., okres oczekiwania na uwagi do dnia 8 października 2019 r.;

2) II wyłożenie - od 25 marca 2020 r. do 16 czerwca 2020 r., okres oczekiwania na uwagi do dnia 30 czerwca 2020 r. (termin wyłożenia projektu planu był przedłużany ze względu na sytuację wynikającą z stanu epidemii wprowadzonej rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii, ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, w celu przeciwdziałania COVID-19);

3) III wyłożenie - od 29 marca 2021 r. do 19 kwietnia 2021 r., okres oczekiwania na uwagi do dnia 4 maja 2021 r. Dyskusja publiczna zorganizowana została z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość (on-line). Podanie do publicznej wiadomości o wyłożeniu, możliwość zapoznania się z wyłożonym projektem planu, udziału w dyskusji publicznej oraz składania uwag do projektu planu zostały zapewnione zgodnie z przepisami art. 8c, 8d oraz art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dyskusji publicznej można było wziąć udział po wcześniejszym zgłoszeniu na adres e-mail: planowanie@um.siemianowice.pl przy jednoczesnym podaniu imienia i nazwiska albo nazwy, adresu zamieszkania albo siedziby oraz adresu e-mail do kontaktu. Po dokonaniu zgłoszenia, na wskazany adres e-mail, przesłane zostało potwierdzenie wraz z linkiem umożliwiającym dołączenie do dyskusji publicznej;

4) IV wyłożenie - od 19 października do 9 listopada 2021 r., okres oczekiwania na uwagi do dnia 23 listopada 2021 r. Dyskusja publiczna zorganizowana została z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość (on-line). Podanie do publicznej wiadomości o wyłożeniu, możliwość zapoznania się z wyłożonym projektem planu, udziału w dyskusji publicznej oraz składania uwag do projektu planu zostały zapewnione zgodnie z przepisami art. 8c, 8d oraz art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dyskusji publicznej można było wziąć udział po wcześniejszym zgłoszeniu na adres e-mail: planowanie@um.siemianowice.pl przy jednoczesnym podaniu imienia i nazwiska albo nazwy, adresu zamieszkania albo siedziby oraz adresu e-mail do kontaktu. Po dokonaniu zgłoszenia, na wskazany adres e-mail, przesłane zostało potwierdzenie wraz z linkiem umożliwiającym dołączenie do dyskusji publicznej;

4) V wyłożenie -

W trakcie wyłożeń wniesione zostały uwagi, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Siemianowice Śląskie.

W trakcie I wyłożenia do publicznego wglądu Prezydent Miasta Siemianowice Śląskie uwzględnił dziesięć uwag:

1) uwaga nr 511.5, o treści: wnoszę o usunięcie ostatniego punktu § 6 ust. 2 lit. g dotyczącego sortowni odpadów;

2) uwaga nr 512.2, o treści: wnoszę o wykreślenie z § 6 ust. 1 pkt 2 lit. g tiret ósme, tj. zapisu o zakazie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w zakresie sortowni odpadów;

3) uwaga nr 512.4, o treści: wnoszę o zmianę § 6 ust. 3 lit. j poprzez nadanie mu treści „instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych oraz innych niż niebezpieczne, na terenach oznaczonych symbolami 1.PU3 oraz od 1.PU4 do 14.PU4”;

4) uwaga nr 512.8, o treści: wnoszę o zmianę § 6 ust. 1 pkt 1 lit. c poprzez nadanie mu treści „magazynowanie odpadów obojętnych na utwardzonym i nieprzepuszczalnym podłożu, z wyłączeniem magazynowania odpadów obojętnych pochodzących z najbliższej położonego składowiska lub zwałowiska odpadów powęglowych i hutniczych istniejących w granicach terenu objętego planem”;

5) uwaga nr 512.12, o treści: ewentualnie wnoszę o zmianę § 6 ust. 1 pkt 2 lit. g tiret ósme poprzez nadanie mu brzmienia „-sortowni odpadów, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 1.PU3 i 2.PU4”;

6) uwaga nr 521.4, o treści: kwestionuje § 4 ust. 1 pkt 25 i wnosi o jego doprecyzowanie;

7) uwaga nr 521.7, o treści: kwestionuje § 6 ust. 2 lit. g tiret ósme planu i wnosi o jego wykreślenie, względnie o jego zmianę jak niżej: „- sortowni odpadów z wyłączeniem sortowni odpadów na terenie oznaczonym symbolem 1.PU3”;

8) uwaga nr 521.8, o treści: Kwestionuje § 6 ust. 3 lit. j planu i wnosi o jego zmianę jak niżej: „j) instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych oraz innych niż niebezpieczne, na terenach oznaczonych symbolami 1.PU3 oraz od 1.PU4 do 14.PU4”;

9) uwaga nr 524.2, o treści: sprzeciwia się wprowadzeniu następującego zapisu: „b. sortowni odpadów (§ 6 ust. 1 pkt 2 lit. g tiret ósme planu)”;

10) uwaga nr 525, o treści: wnosimy o usunięcie nakazu proponowanego w § 6 ust. 1 pkt 1 lit. c planu, który brzmi: „magazynowanie odpadów obojętnych na utwardzonym i nieprzepuszczalnym podłożu”.

W trakcie II wyłożenia do publicznego wglądu Prezydent Miasta Siemianowice Śląskie uwzględnił trzy uwagi:

1) uwaga nr 55.3, o treści: wnoszę o usunięcie § 6 ust. 1 pkt 2 lit. b) projektu MPZP;

2) uwaga nr 55.4, o treści: wnoszę o dodanie do § 6 ust. 1 pkt 1) lit. b również terenu oznaczonego symbolem 2.PU3;

3) uwaga nr 55.5, o treści: wnoszę o dodanie do § 6 ust. 1 pkt 3 lit. j) również terenu oznaczonego symbolem 2.PU3.

W trakcie III wyłożenia do publicznego wglądu Prezydent Miasta Siemianowice Śląskie uwzględnił dwie uwagi:

1) uwaga nr 7, o treści: dokonanie zmiany maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 7.PU2 poprzez jego podwyższenie z 2,5 do wartości minimum 4,0 lub wyższej.

Uwaga dotyczyła terenu będącego we władaniu wnioskodawcy, oznaczonego w projekcie planu symbolem 7.PU2.

Obecnie obowiązujący „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Plebiscytowej w Siemianowicach Śląskich” uchwalony uchwałą Nr 277/2016 Rady Miasta Siemianowice Śląskich z dnia 27 października 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego poz. 5545) ustala maksymalny wskaźnik intensywności dla przedmiotowego terenu na poziomie 4,0.

Wniesiona uwaga posiada charakter jednostkowy (indywidualny) zgłoszony do jednego terenu będącego we władaniu wnioskodawcy. Wprowadzone w wyniku uwzględnionej uwagi zmiany w projekcie planu stanowią zmiany o charakterze indywidualnym, a nie ogólnym i nie oddziałującym na sytuację prawną innych nieruchomości położonych w granicach opracowania;

2) uwaga nr 77, o treści: dokonanie zmiany numeracji paragrafów zamieszczonych w projekcie planu, począwszy od par. 14.

Poruszona kwestia stanowiła oczywistą omyłkę pisarską w związku z tym została ona rozpatrzona pozytywnie, a projekt planu został skorygowany o wnioskowane informacje.

W trakcie IV wyłożenia do publicznego wglądu Prezydent Miasta Siemianowice Śląskie uwzględnił dziewięć uwag:

1) uwagi nr 37, 43, 232, o identycznej treści: wprowadzenie zmiany w par. 6 ust. 1 pkt 3 polegającej na rozszerzeniu katalogu dopuszczalnej działalności gospodarczej mogącej znacząco oddziaływać na środowisko o działalność związaną z obróbką metali nieżelaznych oraz produkcję prefabrykatów budowlanych;

2) uwagi nr 38, 44, 233, o identycznej treści: wprowadzenie zmiany w par. 19 ust. 2 pkt 4 polegającej na wprowadzeniu wyjątku od maksymalnej wysokości zabudowy dla budowli takich jak kominy oraz wieże technologiczne (do 70 m);

3) uwaga nr 234, o treści: zmiana par. 11 ust. 2 pkt 1 lit. d poprzez określenie dla zabudowy produkcyjnej: nie mniej niż 2 miejsca dla 10 osób zatrudnionych na jedną zmianę;

4) uwaga nr 235, o treści: zmiana par. 11 ust. 2 pkt 1 lit. e poprzez określenie dla baz, składów i magazynów: nie mniej niż 2 miejsca na każde 1000 m² powierzchni placów składowych i magazynowych i nie mniej niż 2 miejsca dla 10 zatrudnionych na jedną zmianę;

5) uwaga nr 237, o treści: zmiana par. 19 ust. 2 pkt 5 poprzez określenie kształtu dachu: dachy płaskie lub dachu łukowe, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 80 stopni.

W trakcie V wyłożenia do publicznego wglądu Prezydent Miasta Siemianowice Śląskie:

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach jawności została zapewniona możliwość składania wniosków i uwag do planu, a także zostały przeprowadzone dyskusje publiczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Ponadto zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373, z późn. zm.) przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

Przeprowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących. Spełnienie wymogów w zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych potwierdza „Dokumentacja prac planistycznych”.

Zgodnie z § 12 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dokumentacja prac planistycznych, o której mowa w § 11 ust. 1 rozporządzenia, w odniesieniu do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu miejscowego podjętej przed dniem 24 grudnia 2024 r. może być prowadzona w postaci papierowej.

13. Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W zakresie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, obszar objęty planem posiada dostęp do sieci wodociągowej. Ustalenia planu umożliwiają rozbudowę tej sieci. Plan umożliwia zaopatrzenie w wodę w oparciu o systemy gminnej sieci i urządzeń wodociągowych.

Ponadto wprowadzone zostały ustalenia dotyczące zasad przebudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę oraz zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenu, organ sporządzający plan kierował się dążeniem do zapewnienia interesu publicznego w zakresie zagwarantowania możliwości lokalizacji infrastruktury technicznej o istotnym znaczeniu dla funkcjonowania obszaru objętego planem oraz miasta.

W trakcie sporządzania projektu planu zapewniona została możliwość udziału społeczeństwa zgodnie z wymogami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały wykonane w pierwszej połowie 2019 r. podczas opracowania zmiany obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siemianowice Śląskie przyjętej uchwałą Nr 74/2019 Rady Miasta Siemianowice Śląskich z dnia 23 maja 2019 r.

III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu do dążeń do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Dostępność komunikacyjna terenów zapewniona będzie poprzez istniejące drogi publiczne klasy zbiorczej, lokalnej oraz dojazdowej oraz projektowane drogi publiczne.

Obszar objęty planem posiada dostęp do transportu zbiorowego komunikacji publicznej autobusowej.

2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Plan nie wyznacza nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Wprowadzone tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stanowią tereny już zabudowane, istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Uwzględniono, poprzez:

- 1) dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych w drogach;
- 2) pozostawienie obszarów wzdłuż ciągów komunikacyjnych, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) wyznaczenie szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających umożliwiającej realizację chodników i ścieżek rowerowych oraz miejsc postojowych.

4. 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 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

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 2019 r. poz. 1443), w szczególności uzupełnianie istniejącej zabudowy, uwzględniono poprzez kontynuację zabudowy mieszkaniowej i usługowej w oparciu o istniejące i planowane ciągi komunikacyjne zapewniające jej integrację funkcjonalno-przestrzenną.

Zaproponowane szerokości drogi w liniach rozgraniczających dróg umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Reasumując obszar planu jest przygotowany do pełnienia funkcji wskazanych powyżej, jako obszar posiadający dostęp do komunikacji, sieci infrastruktury technicznej adekwatny do realizacji określonej zabudowy.

IV. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Uchwałą Nr 101/2019 Rady Miasta Siemianowice Śląskich z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siemianowice Śląskie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazano przedmiotowy plan miejscowy jako dokument w trakcie sporządzania, bądź opracowywania.

Plan realizuje ustalenia przyjęte w aktualnym dokumencie strategicznym spełniając warunek jego nienaruszalności, zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy. Plan stanowi m.in. realizację wyników wyżej wymienionej analizy oraz potrzeb zgłoszonych we wniosku o zmianę planu dotychczas obowiązującego.

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

1. Prognoza skutków finansowych uchwalenia 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 Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu stanowi dokument szacunkowy, mający na celu ukazanie wystąpienia ewentualnych przyszłych zjawisk lub zdarzeń. Prognoza skutków finansowych stanowi jedynie szacunkową ocenę finansową przyjętych w projekcie planu rozwiązań i służy wyłącznie ukazaniu prognozowanych trendów zmian wartości nieruchomości, które mogą nastąpić na skutek uchwalenia projektowanego planu. Opracowanie ma charakter opinii o wartościach i kosztach i nie stanowi ono operatu szacunkowego. Wyniki uzyskane na etapie opracowania prognozy skutków finansowych nie mogą służyć do rozliczeń odszkodowań i opłat, które winny być określone indywidualnie dla każdej nieruchomości z chwilą zaistnienia na niej odpowiednich zdarzeń.

W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu wskazano wprost, że dokument posiada charakter ogólny i szacunkowy mający na celu ukazanie jedynie istotnych zmian.

Jednocześnie zaznaczono, że z przeprowadzonej analizy wynika, że na obecnym poziomie wiedzy, stopniu generalizacji i przyjętych założeniach, brak jest podstaw do szacowania odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

O charakterze cenotwórczym w przypadku wyceny nieruchomości przesądza przede wszystkim przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które w tym przypadku pozwala na zachowanie funkcji terenów produkcyjno-usługowych (przemysłowych). Efekty wynikające z zasad ochrony środowiska dotyczących gospodarki odpadami mają charakter niematerialny, stąd też nie można ewentualnych efektów zestawiać z poniesionymi nakładami, gdyby je oszacować.

Uchwalenie planu powoduje określone skutki związane z poniesieniem wydatków na realizację ustaleń planu oraz związane z możliwością uzyskania dochodów.

Jako źródła **dochodów** w przyjętym horyzoncie czasowym (10 letnim) wskazano w prognozie:

1) wpływy z podatku od czynności cywilno-prawnych dla nowych terenów przeznaczonych w planie pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, produkcyjno-usługowe oraz zabudowę produkcyjną, składową i magazynową (4 256 118,00 zł);

2) wpływy ze sprzedaży gruntów gminnych (4 547 399,00 zł);

3) wpływy z opłaty adiacenckiej związanej z budową infrastruktury przy użyciu środków budżetowych (8 115 735,00 zł);

4) wpływy z opłaty planistycznej (524 053,00 zł).

Jako źródła **wydatków** w przyjętym horyzoncie czasowym (10 letnim) wskazano w prognozie:

1) wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacji, które należą do zadań własnych gminy (2 013 060,00 zł);

2) wykupy nieruchomości związane z realizacją inwestycji, które należą do zadań własnych gminy (432 140,00 zł).

Prognozowany bilans dochodów i wydatków przy uwzględnieniu corocznego wpływu z tytułu podatków, przychodu w związku ze sprzedażą gruntów będących własnością Gminy oraz wydatków związanych z koniecznością realizacji budowy infrastruktury technicznej, nowych terenów komunikacji oraz wypłatą odszkodowań w związku ze zmniejszeniem się wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu jest dodatni i może wynieść ok. 12 mln zł.

Przyjęte w obszarze objętym planem rozwiązania obejmujące przeznaczenie terenów oraz parametry ich zabudowy zostały wyznaczone w sposób optymalny, z założeniem możliwości uzyskania przyrostu dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości zależącego m.in. od wskaźnika intensywności zabudowy oraz przeznaczenia terenów pod atrakcyjne formy zabudowy i uzyskania dochodu z tytułu opłaty planistycznej.

Wielkość terenu przeznaczanego do realizacji inwestycji celu publicznego tj. pod drogi publiczne została przyjęta z minimalną ingerencją w istniejący sposób zagospodarowania i użytkowania terenu tzn. w oparciu o minimalne parametry szerokości dróg w liniach rozgraniczających, wywołując niezbędne skutki finansowe. Jednocześnie wynikają z potrzeby usprawnienia układu komunikacyjnego nie tylko w obszarze objętym planem, ale również w skali ponadlokalnej.

2. Operat szacunkowy wyceny wartości rynkowej nieruchomości.

Gmina ze względu na wprowadzone w planie ustalenia, z początkiem września 2021 r. zleciła dziewięć operatów szacunkowych wyceny wartości rynkowej nieruchomości położonych w granicach objętych opracowaniem.

W myśl art. 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) o wzroście wartości nieruchomości (bądź jego obniżeniu) przesądza dopiero pisemna opinia sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego.

Do wyceny przyjęto nieruchomości z różnego oznaczenia w ramach terenów zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej, tak aby w sposób optymalny ocenić przyszłą wartość nieruchomości i ewentualne wydatki po stronie Gminy, a wyniki uogólnić dla całego obszaru objętego opracowaniem.

Operaty traktują o czestech różnych nieruchomościach, stanowiących własność prywatną:

1) nieruchomość położona przy ulicy Lucjana Rydla, o łącznej powierzchni 125 260 m². Wartość rynkowa nieruchomości przy uwzględnieniu ustaleń obowiązującego planu wyniosła 21 830 310,00 zł, natomiast wartość rynkowa przy uwzględnieniu projektowanych ustaleń wyniosła 22 655 780,00 zł;

2) nieruchomość położona przy ulicy Srokowieckiej, o łącznej powierzchni 26 733 m². Wartość rynkowa nieruchomości przy uwzględnieniu ustaleń obowiązującego planu wyniosła 5 484 010,00 zł, natomiast wartość rynkowa przy uwzględnieniu projektowanych ustaleń wyniosła 5 799 460,00 zł;

3) nieruchomość położona przy ulicy Marii Konopnickiej, o łącznej powierzchni 16 652 m². Wartość rynkowa nieruchomości przy uwzględnieniu ustaleń obowiązującego planu wyniosła 3 547 040,00 zł, natomiast wartość rynkowa przy uwzględnieniu projektowanych ustaleń wyniosła 3 765 680,00 zł;

4) nieruchomość położona przy ulicy Pawła Stalmacha, o łącznej powierzchni 48 083 m². Wartość rynkowa nieruchomości przy uwzględnieniu ustaleń obowiązującego planu wyniosła 7 640 520,00 zł, natomiast wartość rynkowa przy uwzględnieniu projektowanych ustaleń wyniosła 10 873 490,00 zł;

5) nieruchomość położona przy ulicy Chemicznej o łącznej powierzchni 28 971 m². Wartość rynkowa nieruchomości przy uwzględnieniu ustaleń obowiązującego planu wyniosła 5 604 730,00 zł, natomiast wartość rynkowa przy uwzględnieniu projektowanych ustaleń wyniosła 6 067 690,00 zł;

6) nieruchomość położona przy ulicy Marii Konopnickiej o łącznej powierzchni 49 251 m². Wartość rynkowa nieruchomości przy uwzględnieniu ustaleń obowiązującego planu wyniosła 8 874 540,00 zł, natomiast wartość rynkowa przy uwzględnieniu projektowanych ustaleń wyniosła 9 248 850,00 zł;

7) nieruchomość położona przy ulicy Plebiscytowej o łącznej powierzchni 13 846 m². Wartość rynkowa nieruchomości przy uwzględnieniu ustaleń obowiązującego planu wyniosła 2 676 710,00 zł, natomiast wartość rynkowa przy uwzględnieniu projektowanych ustaleń wyniosła 2 812 540,00 zł;

8) nieruchomość położona przy ulicy Marii Konopnickiej o łącznej powierzchni 15 915 m². Wartość rynkowa nieruchomości przy uwzględnieniu ustaleń obowiązującego planu wyniosła 3 076 690,00 zł, natomiast wartość rynkowa przy uwzględnieniu projektowanych ustaleń wyniosła 3 232 810,00 zł;

9) nieruchomość położona przy ulicy Plebiscytowej o łącznej powierzchni 141 013 m². Wartość rynkowa nieruchomości przy uwzględnieniu ustaleń obowiązującego planu wyniosła 25 680 160,00 zł, natomiast wartość rynkowa przy uwzględnieniu projektowanych ustaleń wyniosła 26 046 510,00 zł.

Z przeprowadzonych operatów szacunkowych wynika wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem nowego planu.

3. Inne.

Niezależnie od sporządzonej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz zleconych operatów szacunkowych, w trakcie procedury planistycznej sporządzenia „Miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Srokowiec w Siemianowicach Śląskich” w trakcie wyłożeń do publicznego wglądu wnoszone były uwagi podmiotów prowadzących działalność w granicach obszaru objętego opracowaniem.

Zgodnie z tymi pismami oraz informacjami przedłożonymi przez te podmioty, uchwalenie planu może spowodować:

- 1) spadek wartości nieruchomości i konieczność dochodzenia po stronie właściciela odszkodowania od Gminy, w trybie art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym sposobem i konieczność dochodzenia po stronie właściciela odszkodowania od Gminy.

Roszczenia odszkodowawcze przedstawiane przez podmioty mogą wynosić nawet **kilkanaście milionów złotych**.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych projektowane ustalenia nie spowodują odszkodowań wynikających z potencjalnych roszczeń na podstawie art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast zgodnie ze zleconymi operatami szacunkowymi wartość nieruchomości wzrośnie. Odrębnie o sprawie traktują pisma wniesione przez podmioty prowadzące działalność w granicach projektu planu.

Ostateczna kwota roszczeń może być niższa lub wyższa, jak również może w ogóle nie nastąpić żadne roszczenie. **Zaistnienie i wysokość roszczeń jest kwestią rozstrzyganą wyłącznie przez sądy powszechne.**

Przy rozstrzyganiu skutków finansowych uchwalenia planu należy wziąć pod uwagę zarówno kwestię prognozy i operatów szacunkowych, jak i wstępnych roszczeń wystosowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą. Brak jest możliwości uzyskania jakichkolwiek danych jaka może być ostateczna wysokość roszczeń.

Gmina w zakresie ustalenia możliwych kosztów podjęła wszelkie możliwe kroki, obligatoryjnie sporządzono prognozę skutków finansowych oraz fakultatywnie zlecono wykonanie operatów szacunkowych.

VI. Rozwiązania planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siemianowice Śląskie”.

Zgodnie z wymogami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w treści załącznika nr 3 do projektu uchwały, określony został sposób realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Podsumowując należy stwierdzić, że **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Srokowiec w Siemianowicach Śląskich został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami**. Poprzez ustalenia planu uporządkowano pod względem urbanistycznym teren w zakresie objętym granicami opracowania. Plan wyraźnie określa zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z jednoczesnym ustaleniem zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w oparciu o sporządzoną do projektu planu prognozę oddziaływania na środowisko. Plan rozszerza możliwości zagospodarowania tego obszaru oraz zwiększa jego atrakcyjność dla potencjalnych inwestorów, umożliwiając społeczności lokalnej dostęp do szerszej gamy usług, zachowując przy tym podstawowe kierunki zagospodarowania terenów ustalone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siemianowice Śląskie”. Uchwała kończy procedurę sporządzania planu miejscowego.

Mając na uwadze powyższe **przyjęcie uchwały jest zasadne**.