

## UZASADNIENIE

### **DO PROJEKTU ZMIANY „ZMIANY FRAGMENTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KNURÓW W REJONIE ULIC GEN. ZIĘTKA, 26 STYCZNIA, PO WSCHODNIEJ STRONIE ULICY SZPITALNEJ DO GRANICY PODZIAŁU ADMINISTRACYJNEGO POMIĘDZY GMINAMI KNURÓW I GLIWICE DLA OBSZARU W REJONIE ULICY 26 STYCZNIA”**

przyjętego uchwałą Nr XLIV/662/10 Rady Miasta Knurów z dnia 10 lutego 2010 r.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) przedmiotem uchwalenia przez Radę Miasta Knurów jest projekt zmiany (w trybie nowelizacji) „Zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Knurów w rejonie ulic Gen. Ziętka, 26 Stycznia, po wschodniej stronie ulicy Szpitalnej do granicy podziału administracyjnego pomiędzy Gminami Knurów i Gliwice dla obszaru w rejonie ulicy 26 Stycznia”, uchwalonego uchwałą XLIV/662/10 Rady Miasta Knurów z dnia 10 lutego 2010 r., opublikowaną w Dz. U. Woj. Śl. Nr 75, Poz. 1230 z 29 kwietnia 2010, zwany dalej zmianą planu.

Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 6,08 ha, którego granice określone zostały w załączniku do uchwały Nr LXVIII/818/2023 Rady Miasta Knurów z dnia 15 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały nr XLIV/662/10 Rady Miasta Knurów z dnia 10 lutego 2010 r. w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Knurów w rejonie ulic Gen. Ziętka, 26 Stycznia, po wschodniej stronie ulicy Szpitalnej do granicy podziału administracyjnego pomiędzy Gminami Knurów i Gliwice dla obszaru w rejonie ulicy 26 Stycznia.

Zmiana planu, do której przystąpiono, polega na korekcie zapisów dotyczących ilości oraz sposobu realizacji miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz aktualizację katalogu działalności usługowych dopuszczonych do realizacji w ramach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, jako lokalu użytkowego o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni lokalu mieszkalnego.

Na obszarze objętym planem istnieje w pełni wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna charakteryzująca się znaczącym przeskalowaniem liczby ogólnodostępnych miejsc parkingowych w stosunku do rzeczywistych potrzeb. W wyniku pełnego zainwestowania terenu oraz zapisów obowiązującego planu dotyczących polityki parkingowej oraz struktury i geometrii działek, niemożliwe jest skonsumowanie zapisów planu w zakresie lokalizacji lokali usługowych wbudowanych w budynki. Nowe paradygmaty gospodarki przestrzennej promują mieszanie funkcji, co znajduje odzwierciedlenie w koncepcji miast 15-minutowego. Stąd, podejście do planowania miejsc parkingowych oraz inwestycji powinno uwzględniać te nowe idee w celu lepszego zagospodarowania przestrzeni i zaspokojenia potrzeb mieszkańców.

Aktualizacja katalogu rodzajów dopuszczonych usług wbudowane w budynki z przeznaczenia podstawowego pozwoli na lokalizację działalności związanych z opieką nad dziećmi, które to działalności są komplementarne do zabudowy mieszkaniowej, realizacja tego typu usług na obszarze objętym zmianą planu umożliwi realizację potrzeb lokalnej społeczności w zakresie opieki nad dziećmi w najbliższym sąsiedztwie co przełoży się na podniesienie jakości życia okolicznych mieszkańców i zmniejszenie konieczności podróży samochodem.

Przedmiotem zmiany planu jest rozszerzenie „słowniczka definicji” (§4 ust. 1) o definicję „zabudowy istniejącej”, które to pojęcie zostało wykorzystane w treści zmienionego §6 ust. 1 uchwały obejmującego ustalenia dla obszaru objętego planem w zakresie zasad obsługi parkingowej, w tym wskaźników minimalnych dla poszczególnych funkcji przeznaczeń terenów. Zmiana polega na zmniejszeniu do jednego miejsca parkingowego minimalnej wymaganej liczby miejsc parkingowych dla lokali mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej oraz wielorodzinnej na każdy lokal mieszkalny wraz z koniecznością zapewnienia dodatkowo 1 miejsca parkingowego na

każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego wbudowanego w budynki przeznaczenia podstawowego.

Ponadto:

- nakaz realizacji potrzeb parkingowych związanych z realizowanym przedsięwzięciem w obrębie działki budowlanej lub terenów w granicach planu.
- wprowadzono nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6, lub więcej.

W odniesieniu do pozostałych zapisów obowiązującego planu dotyczących ogólnych zasad obsługi parkingowej zmodyfikowano jedynie strukturę zapisów oraz ich uporządkowanie, nie wnosząc zmian do ich istoty.

Korekta obowiązującego planu objęła również ustalenia szczegółowe dla terenów dotyczące rodzaju dopuszczonych usług jako lokali użytkowych w istniejącej zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej, katalog dopuszczonych usług w obowiązującym planie miejscowym został rozszerzony o działalności z zakresu opieki nad dziećmi oraz przedszkola. Dodatkowo wprowadzono zapis o dopuszczeniu usług jedynie niezaliczających się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Zmieniony fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Knurów w rejonie ulic Gen. Ziętka, 26 Stycznia, po wschodniej stronie ulicy Szpitalnej do granicy podziału administracyjnego pomiędzy Gminami Knurów i Gliwice dla obszaru w rejonie ulicy 26 Stycznia, uchwalonego uchwałą XLIV/662/10 Rady Miasta Knurów z dnia 10 lutego 2010 r., po wejściu w życie niniejszej zmiany pozostaje w obiegu prawnym, z wyjątkiem objętych niniejszą zmianą przepisów.

**Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm)** zostały w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględnione w następujący sposób:

**- art. 1, ust. 2:**

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Zmiana planu może przyczynić się do większego wykorzystania istniejących o przeskalowanej ilości względem potrzeb miejsc parkingowych a co za tym idzie bardziej racjonalnego wykorzystania przestrzeni, aktualizacja katalogu działalności usługowych dopuszczonych do realizacji w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej rodzi szanse na zwiększenie ilości lokali usługowych na obszarze objętym zmianą planu w konsekwencji czego wzrośnie współczynnik przemieszania funkcji co jest podstawą do stworzenia tętniącej życiem tkanki miejskiej i jednym z postulatów Nowego Urbanizmu.

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

Wobec zmiany planu właściwe organy, o których mowa w art. 57 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gliwicach, uzgodniły odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ww. zmiany planu:

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach pismem z dnia 16.05.2023r., znak: WOOS.410.189.2023.PB,
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gliwicach pismem z dnia 05.05.2023r., znak: NS-ZNS.9022.2.1 .2023.

W związku z powyższym organ sporządzający ww. zmianę planu (w trybie nowelizacji) – Prezydent Miasta Knurów uznał, iż realizacja ustaleń zmiany w zakresie poniżej opisanym, nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko i odstąpił od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym nie sporządził prognozy oddziaływania na środowisko gdyż projekt zmiany miejscowego planu stanowi niewielką i nieistotną z punktu widzenia ochrony środowiska, modyfikację obowiązującego aktu prawa miejscowego.

3. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb ludzi niepełnosprawnych: uwzględniono w zmianie planu poprzez nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej analogicznie do przepisów o drogach publicznych, przy czym ze względu

na charakter oraz skalę istniejącej zabudowy oraz niską szansę jej przekształceń (z uwagi na zapisy planu obowiązującego) przyjęto jedynie pierwszy pułap wymaganych miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową tj. 1 stanowisko, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6, lub więcej. Dopuszczono jedynie realizację usług niezaliczających się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w ramach lokali użytkowych wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego.

4. Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

racjonalizację ilości miejsc postojowych z uwzględnieniem istniejącej nadpodaży miejsc parkingowych na obszarze objętym planem.

Wprowadzenie nowych rodzajów usług możliwych do realizacji w ramach lokali użytkowych wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego.

5. Prawo własności poprzez:

umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych właścicielom nieruchomości, które nie były możliwe w ramach obowiązującego planu z uwagi na niemożliwe do realizacji zapisy dotyczące minimalnej ilości miejsc parkingowych przy niepełnym wykorzystaniu istniejących ogólnodostępnych miejsc parkingowych w ramach pasów drogowych dróg klasy dojazdowa.

6. 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez:

- ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej),
- pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu przez 21 dni roboczych w dniach od 21 lipca 2023 r. do 21 sierpnia 2023 r., o czym poinformowano ogłoszeniem w prasie lokalnej i obwieszczeniem, na 7 dni przed terminem wyłożenia, w tym również o możliwości składania uwag do zmiany planu w terminie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. do dnia 4 września 2023 r. oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu.
- drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu przez 21 dni roboczych w dniach od 10 listopada 2023 r. do 01 grudnia 2023 r., o czym poinformowano ogłoszeniem w prasie lokalnej i obwieszczeniem, na 7 dni przed terminem wyłożenia, w tym również o możliwości składania uwag do zmiany planu w terminie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. do dnia 15 września 2023 r. oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu.

7. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura formalno-prawna sporządzenia w/w projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. ) z uwzględnieniem 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).

Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

Wymogi w zakresie: ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz potrzeb interesu publicznego, nie są przedmiotem żadnych rozstrzygnięć niniejszej zmiany planu, ze względu zakres wprowadzonych zmian ograniczony do dwóch zagadnień, obejmujących korektę zasad obsługi parkingowej oraz katalog możliwych do realizacji usług w rama przeznaczenia podstawowego.

- **art. 1, ust. 3:** ważenie interesu publicznego i prywatnego.

W niniejszej zmianie planu interes publiczny realizowany jest niejako pośrednio poprzez realizację interesów prywatnych. Projekt zmiany planu wydaje się rodzić wyłącznie pozytywne skutki, ponieważ urealnia i liberalizuje nadmierne wymagania, wynikające z ustaleń obowiązującego planu w zakresie realizacji miejsc parkingowych oraz możliwych do realizacji rodzajów usług Właściciele nieruchomości, których możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych wymagających sprawdzenia zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego były nadmiernie ograniczone, co nie jest korzystne z punktu widzenia potrzeb rozwoju miasta, a tym bardziej potrzeb właścicieli nieruchomości. Zmiana planu umożliwi lokalizację nowych rodzajów lokali usługowych z mniejszą zajętością terenów przeznaczonych na cele obsługi parkingowej.

Dalszy przebieg procedury, w szczególności wyłożenie do publicznego wglądu wykaże, na ile wstępne rozstrzygnięcia zostaną przyjęte przez właścicieli nieruchomości.

- **art. 1, ust. 4:** uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;  
Ograniczenie ilości miejsc postojowych w skali całego obszaru objętego planem a przez to zmniejszenie dostępności miejsc parkingowych zachęci użytkowników indywidualnego transportu na zmianę swoich nawyków transportowych. Poszerzenie ilości możliwych do realizacji działalności usługowych przyczyni się do zmniejszenia konieczności zaspokajania różnego rodzaju potrzeb przez lokalną społeczność poza izochroną dojazdu na piechotę.
2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;  
Projekt zmiany planu nie przewiduje lokalizowania nowej zabudowy względem zmienionego planu. Co istotne, zmiana regulacji w zakresie polityki parkingowej w obrębie obszaru objętego zmianą planu nie tylko nie zmniejsza i nie utrudnia dostępu dotychczasowym mieszkańcom do publicznego transportu zbiorowego, ale może się przyczynić do jego większego wykorzystania.
3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.  
Z uwagi na wysoką jakość istniejącego układu drogowego uwzględniającego potrzeby zarówno pieszych jak i rowerzystów zmiana planu nie wprowadza rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy;  
Zmiana planu nie wyznacza nowych terenów zabudowy.

**Zgodność z wynikami analizy**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miasta Knurów podjęła uchwałę nr LXXII/873/2023 z dnia 17 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Knurów”, studium nie wskazuje przedmiotowego obszaru jako wskazanego do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako że obszar objęty zmianą planu posiada obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego z roku 2010, jednakże potrzeba sporządzenia niniejszej zmiany planu wynika z zidentyfikowanych przez miasto następujących problemów:

- z realizacją ustaleń tego planu w zakresie zasad obsługi parkingowej,
- katalogu dopuszczonych rodzajów usług w ramach budynków przeznaczenia podstawowego.

Wobec czego Rada Miasta Knurów podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia niniejszej zmiany planu.

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

Do projektu w/w miejscowego planu opracowana została „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, w której wykazano brak wpływu zmiany planu na budżet miasta.

### **Wymóg wynikający z Art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) dotyczący określenia stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.**

Zmiana planu nie zmienia przeznaczeń oraz sposobów zagospodarowania terenów względem planu obowiązującego, a jedynie zmienia ustalenia dotyczące sposobu realizacji miejsc do parkowania oraz nie znacznie rozszerza katalog usług możliwych do realizacji w ramach przeznaczenia podstawowego, ponadto obszar objęty zmianą planu jest w stu procentach zainwestowany, wobec czego prawdopodobieństwo zaistnienia opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ocenia się na minimalne, a ustalenia planu obowiązującego w tej materii za wystarczające. Obowiązujący plan ustala stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 30% co jest maksymalnym poziomem.

Zmiana planu w trybie nowelizacji została wykonana zgodnie z procedurą sporządzania planu, ustaloną przepisami art. 17 – 20, ze szczególnym uwzględnieniem wymogów ustalonych w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dokumentacja prac planistycznych zmiany planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Śląskiego jego zgodności z prawem, jest sporządzana zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.