

UZASADNIENIE

Przedmiotem niniejszego projektu uchwały jest przystąpienie do sporządzania zmiany, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Knurów obejmującego obszar ograniczony ul. ks. Alojzego Koziełka, ul. Dworcową, ul. Rybną i granicami administracyjnymi miasta z rejonem „III Kolonii” – Etap I, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/438/17 Rady Miasta Knurów z dnia 19 kwietnia 2017 r., opublikowaną w Dz. U. Woj. Śl. z dnia 27 kwietnia 2017 r., Poz. 2814 (z późniejszymi zmianami) – zwanego dalej *MPZP*.

Zgodnie z Art. 3 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), do zadań własnych gminy zalicza się kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie w myśl Art. 7 ust. 1 *ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (Dz. U. 2021 r. poz. 1372) do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, w tym sprawy dotyczące min. gospodarki nieruchomościami oraz polityki prorodzinnej. Natomiast w Art. 10e ust. 1 ww. ustawy zapisano, iż gmina może opracować strategię rozwoju. Obecnie Prezydent Miasta Knurów opracowuje strategię rozwoju dla Gminy Knurów do roku 2030, w której przewiduje się kontynuację celu założonego w poprzedniej strategii, tj.: *wykreowanie „specjalizacji funkcjonalnej” Knuruwa w Górnślasko-Zagłębiowskiej Metropolii poprzez, między innymi przygotowanie i promocję oferty mieszkaniowej oraz terenów pod budownictwo dla osób chcących zamieszkać w mieście.*

Jednocześnie, w dniu 7 października 2021r. Rada Miasta podjęła uchwałę Nr XLIV/558/2021 w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie spółki pod firmą: SIM Śląsk Południe Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bielsku-Białej. Podstawowym celem gospodarczym Spółki jest budowanie domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu. Gospodarowanie na zasadach najmu odbywa się w myśl przepisów *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* (Dz. U. z 2019r. poz. 2195 ze zm.). Zgodnie z § 2 przywołanej uchwały Rady Miasta Nr XLIV/558/2021, środki na pokrycie kapitału zakładowego Spółki pochodzić będą z określonych przez Prezydenta Miasta Knurów wkładów pieniężnych lub niepieniężnych.

Pod koniec 2019 roku Gmina Knurów nabyła nieruchomość, w skład której wchodzi między innymi działki nr ewid. 1351/3, 1351/4, 1351/5, 1351/6, położone w granicach *MPZP*. Ww. nieruchomość zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie zagospodarowanych oraz wyposażonych w infrastrukturę techniczną, terenów zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej (rejon ulic A. Słoniny, S. Poniatowskiego, H. Sienkiewicza). Jednocześnie przedmiotowa nieruchomość sąsiaduje z terenami objętymi w *MPZP* strefą ochrony konserwatorskiej oznaczoną nr II (obejmująca tzw. „III Kolonię robotniczą”). Północne granice przedmiotowej strefy, które zlokalizowane są w rejonie ul. A. Słoniny oraz ul. S. Poniatowskiego, obejmują niezabudowane fragmenty działek stanowiących również własność Gminy Knurów. W strefie ochrony konserwatorskiej nr II ustalono zakaz wznoszenia nowych budynków, mając na uwadze zachowanie istniejącego układu urbanistycznego. Jednakże analiza terenu wykazuje, iż północne granice strefy ochrony konserwatorskiej nr II, mogą zostać przesunięte w pobliże zabudowy historycznej. Przesunięcie granic strefy ochrony konserwatorskiej nr II zostanie dokonane w taki sposób, aby charakter robotniczej zabudowy oraz funkcjonalność powstałej przestrzeni nadal jednoznacznie wskazywała na historyczny układ całego założenia III Kolonii. Natomiast dzięki temu zabiegowi Gmina Knurów zyska wartościowe tereny przeznaczone pod nową zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną.

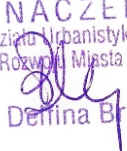
W przyszłości przewiduje się możliwość przekazania, jako środków niepieniężnych do SIM Śląsk Południe Sp. z o.o. gruntów w rejonie ulic A. Słoniny, S. Poniatowskiego, H. Sienkiewicza, przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Knurów obejmującym obszar ograniczony ul. ks. Alojzego Koziełka, ul. Dworcową, ul. Rybną i granicami administracyjnymi miasta z rejonem „III Kolonii” – Etap I, pod zabudowę mieszkaniową.

W celu zwiększenia efektywności ekonomicznej terenu uzasadnione jest dopuszczenie, w miejscowym planie, możliwości lokalizacji zabudowy o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych. Ponadto, mając na uwadze pozostałe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rejonie tzw. III Kolonii Robotniczej, zasadna jest zmiana zapisów dotyczących ilości miejsc postojowych. Zmniejszenie wymaganej liczby miejsc do parkowania na terenach niepublicznych jest podyktowane lokalizacją zabytkowych budynków na silnie zurbanizowanych terenach przy jednoczesnej konieczności wydzielen geodezyjnych działek gruntów dla każdego budynku (niewielkie powierzchnie działek), oraz przepisami dotyczącymi lokalizacji miejsc do parkowania w stosunku do granic działek budowlanych i okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Niniejszy projekt uchwały intencyjnej, po przeprowadzeniu czynności formalno-prawnych określonych w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, pozwoli na przyjęcie zmian w formie uchwały Rady Miasta Knurów i rozpoczęcie procesów inwestycyjnych. Mając na uwadze obserwowany od kilku lat, ogólnokrajowy narastający trend, wykazujący wzrost zapotrzebowania na nowe budynki mieszkalne i nowe tereny mieszkaniowe oraz w myśl kontynuacji polityki przestrzennej i mieszkaniowej Gminy Knurów, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Knurów obejmującego obszar ograniczony ul. ks. Alojzego Koziełka, ul. Dworcową, ul. Rybną i granicami administracyjnymi miasta z rejonem „III Kolonii” – Etap I.

Zgodnie z art. 27 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalany.

Wobec powyższego podjęcie przedmiotowej uchwały jest uzasadnione.

NACZELNIK
Wydział Urbanistyki, Architektury,
Strategii Rozwoju Miasta i Spraw Lokalowych

Delfina Brzezicka