

UCHWAŁA NR .2017
Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój
z dnia 2017 r.

**w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta Jastrzębie-Zdrój oraz obowiązujących Miejscowych planów zagospodarowania
przestrzennego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn.zm.) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) po rozpatrzeniu „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Jastrzębie-Zdrój”

Rada Miasta Jastrzębie-Zdrój

u c h w a ł a

§ 1

1. Uznać za aktualne obowiązujące "Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój" przyjęte uchwałą Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 24.02.2005 r. Nr XXIX/615/2005 ze zmianą Nr IV/34/2006 z dnia 28.12.2006 r. zwane dalej „Studium” określone w tytule uchwały w granicach obecnie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

- a) obszaru położonego przy ul. Kaszubskiej, oznaczonego symbolem **C90** - uchwała Nr IV.43.2016, Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 22 marca 2016 r.,
- b) obszaru położonego przy ul. Witczaka, oznaczonego symbolem **C91** - uchwała Nr IV.44.2016, Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 22 marca 2016 r.,
- c) obszaru położonego przy ul. Wodzisławskiej, oznaczonego symbolem **C92** - uchwała Nr XI.101.2016, Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 4 października 2016 r.,
- d) obszaru położonego przy ul. Rolniczej, oznaczonego symbolem **Bz93** - uchwała Nr XI.103.2016, Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 4 października 2016 r.,
- e) obszaru położonego przy ul. Mikołaja Reja, oznaczonego symbolem **Sz94** - uchwała Nr XI.104.2016, Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 4 października 2016 r.,
- f) obszaru położonego przy ul. 1 Maja, oznaczonego symbolem **C95** - uchwała Nr XI.102.2016, Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 4 października 2016 r.,
- g) obszaru położonego przy skrzyżowaniu alei Józefa Piłsudskiego i ul. Arki Bożka, oznaczonego symbolem **C96** - uchwała Nr II.5.2017, Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 26 stycznia 2017 r.

2. Uznać, że obowiązujące "Studium" oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mogą wymagać aktualizacji w zakresie wynikającym z wniosków o zmianę „Studium” oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z lat 2007 - 2016 z zastrzeżeniem analiz i prognoz, o których mowa w art.10 ust.1 pkt 7) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Uznać, że obowiązujące "Studium" oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wymagają aktualizacji w zakresie wynikającym ze zmian ustawodawstwa, w szczególności dotyczących:

- a) granic złóż, terenów i obszarów górniczych - z mocy Prawa geologicznego i górniczego,
- b) obszarów zdegradowanych - z mocy ustawy o rewitalizacji,
- c) granic terenów zagrożenia oraz ryzyka powodziowego - z mocy Prawa wodnego,
- d) gminnego programu ochrony zabytków z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 2

Wnioski z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocena aktualności Studium i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój stanowią załączniki Nr 1, 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie-Zdrój.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przygotował

NACZELNIK WYDZIAŁU

20.03.2017r. mgr inż. Barbara Mirecka

Sprawdził pod względem formalno-prawnym
Przemysław Czech

Radca Prawny
KT 3122

21.03.2017r.

Zatwierdził

IZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA PREZYDENT MIASTA

Roman Foksowicz

Anna Hetman

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

1. Podstawa prawna i merytoryczna

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 32, nakłada na Miasto obowiązek okresowej oceny stanu zagospodarowania i aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych - w szczególności "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego" oraz "Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego".

Inne dokumenty istotne dla tworzenia racjonalnego kształtu miasta, to: Strategia Rozwoju, Wieloletnie Plany Inwestycyjne, Ekofizjografia, Gminna Ewidencja Zabytków, Program Ochrony Zabytków.

Przedmiotem "Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym" są:

- rejestracja i ocena wniosków osób fizycznych, podmiotów gospodarczych oraz instytucji i organów administracyjnych, dotyczących zagospodarowania przestrzennego,
- rejestracja ruchu budowlanego, czyli wydanych "Decyzji o pozwoleniu na budowę" wraz z oceną rezerw terenowych pod poszczególne rodzaje budownictwa w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- identyfikacja obszarów i zagadnień problemowych dotyczących zagospodarowania przestrzennego wraz z wytycznymi do formułowania ustaleń aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. Cel, zakres i metoda prowadzonych prac

Celem analizy jest stwierdzenie, czy zmiany zachodzące w zagospodarowaniu miasta rodzą potrzebę interwencji planistycznej, w formie aktualizacji obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, opracowania nowych planów albo modyfikacji polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to zwłaszcza analizy ruchu budowlanego po uchwaleniu miejscowych planów pod kątem rezerwy istniejących terenów budowlanych.

Zakres obejmuje rejestrację w cyfrowych systemach informacji o terenie, wniosków dotyczących możliwości zagospodarowania terenów - najczęściej w zakresie przeznaczenia terenów na cele budowlane oraz Decyzji o pozwoleniu na budowę.

Wnioski podlegały analizie pod kątem ich zgodności z polityką przestrzenną Miasta określoną w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wstępnej ocenie możliwości ich uwzględnienia z uwagi na występujące zagrożenia, wykluczenia, kolizje z sieciami infrastruktury technicznej i obsługę komunikacyjną.

W efekcie wstępnie rekomendowano wnioski do uwzględnienia ze wskazaniem na konieczność równoczesnej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub tylko miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wnioski niewskazane do uwzględnienia z uwagi na kryteria funkcjonalno-przestrzenne (najczęściej całkowite oderwanie lokalizacji od istniejących lub planowanych zespołów zabudowy, które mogłyby prowadzić do chaotycznego i nieracjonalnego rozpraszania zabudowy) lub kolidujące z zasadami ochrony środowiska, wartości przyrodniczych a także sieciami infrastruktury technicznej. Ogółem w granicach Miasta w latach 2007 (data uchwalenia większości obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) - 2016 zgłoszono 907 wniosków, których rozkład przestrzenny i rekomendowany sposób uwzględnienia pokazują corocznie, narastająco aktualizowanie mapy. Wszystkie w/w wnioski będą rozpatrzone na etapie opisanym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie procedury planistycznej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przestrzenny rozkład Decyzji o pozwoleniach na budowę wskazuje miejsca w których koncentruje się realnie zachodzący ruch budowlany oraz jest podstawą określania rezerw terenów budowlanych. Cały obszar Miasta Jastrzębie-Zdrój (z wyjątkiem "terenów pokolejowych") jest objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowa "Analiza ..." nie obejmuje Decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, które zostały wydane dla budowy lub przebudowy inwestycji liniowych takich jak sieci elektroenergetyczne czy kanalizacja sanitarna zlokalizowanych na terenach pokolejowych.

Ocenę rezerw terenów inwestycyjnych wykonano wyznaczając przestrzennie obszary terenów budowlanych wskazanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, pomniejszone następnie o działki zabudowane i objęte ostatecznymi Decyzjami o pozwoleniu na budowę. Wielkość tej rezerwy pozwala ocenić na ile pilne jest wprowadzanie zmian w

obowiązujących dokumentach planistycznych - z punktu widzenia możliwości rozwojowych Jastrzębia-Zdroju. Obecnie, rezerwy terenów budowlanych to:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - w mieście jest obecnie około 678,8 ha wolnych terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Stanowi to 53,7 % łącznej powierzchni terenów MN w mieście (1 262 ha). Najwięcej takich gruntów jest w obszarach bilansowych: Bzie – Ruptawa i Ruptawa – Moszczenica.
- Zabudowa mieszkaniowo-usługowa - w mieście jest obecnie około 642,8 ha terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, z czego 305,1 ha to tereny niezagospodarowane co stanowi 47,5 % łącznej powierzchni terenów MNU w mieście. Najwięcej takich gruntów jest w Boryni – Szerokiej oraz w obszarach bilansowych Ruptawa – Moszczenica i Bzie – Ruptawa. Należy zauważyć, że na terenach MNU może być realizowana bez ograniczeń, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a w centrum miasta w wybranej jednostce funkcjonalnej – zabudowa wielorodzinna.
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - w mieście jest obecnie około 162,7 ha terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinna, z czego 1,0 ha to tereny niezagospodarowane. Niewielka rezerwa nowych terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynika z braku potrzeb w tym zakresie. W latach 2008-2016 wydano zaledwie sześć pozwoleń na budowę dla budynków wielorodzinnych. Nie zarejestrowano żadnych wniosków o przekwalifikowanie terenów rolnych na potrzeby zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- Zabudowa usługowa - w planach miejscowych pod usługi przeznaczonych jest łącznie niemal 252 ha terenów. Rezerwa wynosi 73,2 ha co stanowi około 29 % terenów usługowych ogółem. Najwięcej tego rodzaju terenów jest w obszarach bilansowych: Centrum i Ruptawa - Moszczenica. Inwestycje koncentrowały się głównie w obszarach Centrum i Ruptawa - Moszczenica.
- Zabudowa produkcyjno-usługowa - w planach miejscowych pod funkcje produkcyjno-usługowe przeznaczonych jest łącznie ok. 380 ha. Rezerwa wynosi 254,3 ha co stanowi około 67 % terenów produkcyjno-usługowych ogółem. Największe kompleksy terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno - usługową są zlokalizowane w obszarach bilansowych: Borynia – Szeroka, Ruptawa – Moszczenica, i Bzie – Ruptawa. Tam też są największe rezerwy wolnych terenów możliwych do zagospodarowania na te funkcje.

Rezerwy terenów budowlanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, biorąc pod uwagę obserwowane tempo przyrostu obszarów zabudowanych, prognozy demograficzne, prawdopodobne scenariusze rozwoju gospodarczego i konieczność podnoszenia standardów istniejącej zabudowy wielorodzinnej - są „wystarczające” co najmniej w perspektywie kilkunastu lat.

Nie oznacza to braku potrzeby ich zwiększania w miejscach szczególnie atrakcyjnych z punktu widzenia Właścicieli terenów, choć wskazane byłoby jednoczesne ich ograniczanie, wszędzie tam gdzie nie cieszą się one szczególnym powodzeniem.

Na poszerzenie zakresu terenów budowlanych będzie miała również wpływ będąca w opracowaniu analiza: Potrzeby i możliwości rozwoju miasta Jastrzębie-Zdrój - materiał planistyczny na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zgodnie z art.10 ust.1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która ocenia potrzeby i możliwości rozwoju gminy uwzględniając w szczególności:

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- c) możliwość finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W trakcie prac nad oceną stanu zagospodarowania miasta, wykonano w latach 2007 - 2016, ponad wyżej wymienione, analizy przestrzenne dotyczące kategorii i regulacji pasów dróg publicznych, stanu władania gruntów pod ciekami, granicy rolno - leśnej oraz możliwości zagospodarowania terenów wzdłuż "Głównej Południowej".

3. Ocena obowiązującej aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój IV / 34 / 2006 z dnia 28.12.2006 r.)

Część analityczna studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, czyli "Uwarunkowania...", łącznie z problemowym opracowaniem ekofizjograficznym z 2012 r., zachowuje praktycznie pełną aktualność. Rozumieć przez to należy, iż zmiany w otoczeniu miasta, krajowe i wojewódzkie programy kierunkowe oraz przekształcenia środowiska nie zmieniły się w ostatnich latach w stopniu podważającym wiarygodność tych analiz.

Część programowa, czyli "Kierunki...", wymaga weryfikacji w zakresie wynikającym ze złożonych wniosków oraz zmian w ustawodawstwie, w szczególności dotyczących:

- granic złóż, terenów i obszarów górniczych - z mocy Prawa geologicznego i górniczego,
- granic obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - z mocy Prawa wodnego,
- zmian obligatoryjnej i fakultatywnej problematyki dokumentów planistycznych - z mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz powiązanych ustaw dotyczących takich zagadnień jak: ochrona środowiska, przyrody, zabytków i wartości kulturowych, rewitalizacji, energii odnawialnej i podobnych.

Analiza uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w granicach obecnie sporządzanych planów miejscowych, wykazuje brak naruszeń obowiązującego dokumentu, co pozwala zarówno na kontynuację prac nad tymi planami jak i niezależne podjęcie zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w skali całego Miasta.

4. Ocena obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W granicach miasta obowiązuje 30 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w większości uchwalonych w latach 2006 - 2007. Pokrywają one łącznie całe Miasto z wyłączeniem "terenów pokolejowych" - dla których plan został sporządzony, nie doszło jednak do jego uchwalenia. Plany zostały uchwalone pod rządami obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawierają cały wymagany w owym czasie zakres problematyki obligatoryjnej. Można stwierdzić, że w okresie 10 lat, w znaczącej większości przypadków, plany spełniły pokładane w nich oczekiwania, pozwalając na harmonijny i racjonalny rozwój Miasta. Rezerwy terenów budowlanych "ogółem" pozwalałyby na co najmniej kolejne 10 lat ich funkcjonowania. Nie występuje żadna krytyczna w skali Miasta, potrzeba ich zmian w sensie dysfunkcji programowo - przestrzennych czy nietrafionych parametrów zabudowy i zasad zagospodarowywania terenów. Tym niemniej przystąpienie do ograniczonych zmian wydaje się właściwe, a niekiedy konieczne, co wynika z poniższych przesłanek:

- nagromadzenie wniosków o zmianę planu - w rejonach koncentracji takich wniosków zmiana planu uczyniłaby zadość potrzebom i aspiracjom Właścicieli terenów,
- zmiany ustawodawstwa przekładają się lokalnie, na powstanie rozbieżności pomiędzy prawem powszechnym a prawem miejscowym - np.: prowadzenie działań koncesyjnych związanych z wydobyciem węgla wymaga zgodnego z stanem faktycznym wskazania granic złóż, terenów i obszarów górniczych, mapy zagrożenia powodziowego winny być wykazane w planach,

Biorąc pod uwagę powyższe, obowiązujące plany nie zaspakajają w całości aspiracji i potrzeb Właścicieli terenów i Inwestorów oraz posiadają ustalenia możliwe do zaskarżenia w obecnym stanie ustawodawstwa i orzecznictwa sądów administracyjnych - stąd ich zmiany poprawią stopień zaspokojenia potrzeb Mieszkańców oraz podniosą "bezpieczeństwo" działania samorządu.

5. Problemy wymagające rozstrzygnięć

Racjonalne, właściwe i zgodne z interesem Miasta, dalsze kształtowanie jego struktury i polityki przestrzennej wymaga przed podjęciem decyzji o aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjęcia i konsekwentnego przestrzegania kilku podstawowych zasad, takich jak:

- ograniczanie nadmiernej podaży terenów budowlanych, wskazywanych w obowiązujących i uchylonych planach - obecnie takie ograniczanie stwarza możliwość wystąpienia roszczeń z tytułu spadku wartości terenów,
- ochrona walorów krajobrazowych miasta (tu: np. zakaz zabudowy jarów) oraz - szerzej wskazanie terenów trwale wyłączonych spod zabudowy z uwagi na uwarunkowania fizjograficzne, środowiskowe i techniczne,
- dążenie do realnego odseparowania funkcji uciążliwych od zabudowy mieszkaniowej.

6. Problematykę "Analizy ..." ilustrują trzy mapy w skali 1 : 15 000 stanowiące załączniki graficzne do uchwały:

Załącznik Nr 2 – „Ocena wniosków do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego złożonych od stycznia 2008 r. do listopada 2016 r.”

Załącznik Nr 3 – „Analiza ruchu budowlanego – decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w okresie od stycznia 2008 r. do listopada 2016 r.”

Załącznik Nr 4 – „Rezerwa terenów budowlanych przewidzianych w obowiązujących planach miejscowych”.

Wersja papierowa załączników Nr 2, 3 i 4 dostępna w Biurze Rady Miasta.

UZASADNIENIE

Stosownie do wymagań przepisu art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Prezydent Miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta oraz ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Prezydent Miasta przekazuje Radzie Miasta wyniki w/w analizy, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W/w analiza sporządzona jest na podstawie opracowanego w październiku 2011 roku i corocznie aktualizowanego dokumentu pn. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocena aktualności Studium i istniejących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Jastrzębie-Zdrój – etap I do VI”

Analiza obejmuje:

- rejestrację i ocenę wniosków osób fizycznych, podmiotów gospodarczych oraz instytucji i organów administracyjnych, dotyczących zagospodarowania przestrzennego,
- rejestrację ruchu budowlanego, czyli wydanych "Decyzji o pozwoleniu na budowę" wraz z oceną rezerw terenowych pod poszczególne rodzaje budownictwa w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- identyfikację obszarów i zagadnień problemowych dotyczących zagospodarowania przestrzennego wraz z wytycznymi do formułowania ustaleń aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Analiza uzyskała pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w związku z czym zostaje przedłożona Radzie Miasta Jastrzębie-Zdrój w celu podjęcia uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jastrzębie-Zdrój oraz obowiązujących Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W szczególności w zakresie wymagań wynikających z art. 32 ust. 3, przywołanej ustawy, należy wskazać odpowiednio:

Obowiązki wynikające z art. 10 ust. 1 i 2, obejmujące obligatoryjną problematykę Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - obowiązujący dokument uwzględnia stan regulacji prawnych na rok 2006 i powinien zostać zaktualizowany co najmniej w zakresie tych zmian. Jednak w odniesieniu do planów obecnie sporządzanych nie występują sprzeczności z jego treścią.

Obowiązki wynikające z art. 15, obejmujące obligatoryjną i fakultatywną problematykę planów - status prawny planów obowiązujących nie ogranicza możliwości ich aktualizacji, tak w całości jak i fragmentach. Należy rozumieć, że plany sporządzane uwzględnia aktualny stan prawny.

Uregulowania wynikające z art. 16 ust. 1, określające obowiązek sporządzania planów na urzędowych kopiach mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, jest w przypadku Jastrzębia-Zdroju spełniony - tj. istnieje i jest dostępna numeryczna mapa zasadnicza i ewidencyjna oraz ortofotomapa cyfrowa całego miasta.

NACZELNIK WYDZIAŁU


mgr inż. Barbara Mirecka