

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W ZAWIERCIU O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU

Działając na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413),

- Rada Miejska w Zawierciu

rozstrzyga

o sposobie rozpatrzenia, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Zawiercia, uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zawiercia dla obszarów: Śródmieście – część II.

§1

Nie uwzględnić w całości uwagi, wniesionej przez Panią Irenę Mędlewicz, dotyczącej przeznaczenia działki nr 2/2 k.m. 40 obręb Zawiercie, na teren zabudowy usługowej z możliwością realizacji przychodni zdrowia.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na niezgodność proponowanego przeznaczenia z ustaleniami studium.

§2

Nie uwzględnić w całości uwagi, wniesionej przez Panią Irenę Mędlewicz, dotyczącej przeznaczenia terenu 30-40% działki nr 2/2 k.m. 40 obręb Zawiercie, na teren zabudowy inwestycyjnej.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na niezgodność proponowanego przeznaczenia z ustaleniami studium.

§3

Nie uwzględnić w całości uwagi, wniesionej przez Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A. z siedzibą w Dąbrowie Gómiczej przy Al. J. Piłsudskiego 2, dotyczącej przeznaczenia działki nr 30/4 k.m. 40 obręb Zawiercie, na teren zabudowy usługowej lub teren garaży i parkingów.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na niezgodność proponowanego przeznaczenia z ustaleniami studium.

§4

Nie uwzględnąć w całości uwagi, wniesionej przez Odlewnię Żeliwa S.A. z siedzibą w Zawierciu przy ul. Leśnej 10, dotyczącej nie obejmowania ochroną konserwatorską obiektów oznaczonych na rysunku projektu planu numerami 1 (budynek administracyjny) i 2 (hala produkcyjna) zlokalizowanych na działkach nr 20/3 i 20/8 k.m. 37 obręb Zawiercie.

Uwagi nie uwzględnia się w całości ze względu na potrzebę ochrony konserwatorskiej najbardziej wartościowych obiektów na terenie Odlewni, co wynika z wymagań w zakresie ochrony konserwatorskiej określonych na etapie wniosków do planu, przez organ uprawniony, czyli Śląski Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków. Wprowadzone w projekcie planu ustalenia z zakresu ochrony konserwatorskiej zostały w dalszej procedurze sporządzania planu pozytywnie uzgodnione przez Śląski Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, który ponadto wprowadził dodatkowe wymagania, obejmując strefą ochrony konserwatorskiej cały obszar Odlewni Żeliwa.

§5

Nie uwzględnąć w całości uwag, wniesionych przez Tal&Co Management Brunengraber Sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Księżycowej 66 B, dotyczących:

1. Wykreślenia z projektu planu ustaleń §4 pkt 1 w brzmieniu: „Zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni zabudowy przekraczającej 600m²”

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na niezgodność proponowanego rozwiązania z ustaleniami studium.

2. Wykreślenia z §4 pkt 2 słów „i zespołów”.

Zapis §4 pkt 2 planu w części dotyczącej zakazu realizacji [...] „zespołów obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m²”, ma na celu jednoznaczne dookreślenie ograniczeń w zakresie lokalizowania, w obrębie działki budowlanej, zabudowy o charakterze handlowym o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m². Zaproponowany zapis, wymieniający poza obiektami handlowymi również „zespoły obiektów handlowych”, jednoznacznie rozstrzyga, w ramach ustaleń planu, wątpliwości interpretacyjne (poruszane już na debacie publicznej) wynikające z definicji art.2 pkt 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące kwestii rozumienia pojęcia „obektu handlowego stanowiącego jedną całość techniczno-użytkową”, a więc jednoznacznie rozstrzyga, przy pomocy dostępnych w planie środków, o powierzchni usług handlu w obrębie działki budowlanej, nie narażając, zaproponowanego w planie ładu przestrzennego, na sposoby zagospodarowania działki budowlanej nieprzewidywane przez sporządzającego plan. Ponadto dodatkowe ograniczenie dotyczące lokalizowania „zespołów obiektów handlowych” jest w pełni zgodne z potrzebami, wyrażanymi przez Radę Miasta, w zakresie kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym centralnej części miasta (a takimi niewątpliwie są tereny, na których dominować będą ogólnodostępne usługi handlu).

3. Dopuszczenia na terenach usługowych oznaczonych symbolem 1U i 5U realizacji obiektów jednokondygnacyjnych.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na potrzebę kształtowania zabudowy w ścisłym centrum miasta przy zachowaniu parametrów zapewniających optymalne wykorzystanie cennej przestrzeni oraz zapewnienie ładu przestrzennego poprzez eliminację możliwości lokalizowania obiektów, które trudno zakwalifikować do typowych obiektów tworzących ścisłe centrum Miasta. Celem sporządzenia planu jest stworzenie przestrzeni publicznej w centrum miasta, poprzez zmianę przeznaczenia terenów przemysłowych i poprzemysłowych na tereny usługowe z zabudową charakterystyczną dla ścisłego centrum. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi powodowałoby nadmierne zagrożenie dla ładu przestrzennego i kształtowania pożądanego kierunku rozwoju przestrzeni, które w dużej mierze będą przestrzeniami o charakterze publicznym.

Nie uwzględnąć w całości uwag, wniesionych przez P.P.U.H. „Jan*M*Jan” Sp. J. J. Bugaj i M. Pasia z siedzibą w Zawierciu przy ul. Glinianej 63, dotyczących:

1. Dopuszczenia, funkcji usługowej - handlu wielkopowierzchniowego (w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²) na terenie oznaczonym symbolem 5U.
Uwagi nie uwzględnia się ze względu na niezgodność proponowanego przeznaczenia z ustaleniami studium.
2. Wykreślenia z projektu planu ustaleń §4 pkt 1 w brzmieniu: „Zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni zabudowy przekraczającej 600m²”
Uwagi nie uwzględnia się ze względu na niezgodność proponowanego rozwiązania z ustaleniami studium.
3. Wykreślenia z projektu planu ustaleń §4 ust. 2 w brzmieniu „zakaz realizacji obiektów i zespołów obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m²”
Uwagi nie uwzględnia się w części dotyczącej „obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m²” ze względu na niezgodność takiego przeznaczenia z ustaleniami studium oraz w części dotyczącej „zespołów obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m²”.
Zapis §4 pkt 2 planu w części dotyczącej zakazu realizacji [...] „zespołów obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m²”, ma na celu jednoznaczne dookreślenie ograniczeń w zakresie lokalizowania, w obrębie działki budowlanej, zabudowy o charakterze handlowym o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m². Zaproponowany zapis, wymieniający poza obiektami handlowymi również „zespoły obiektów handlowych”, jednoznacznie rozstrzyga, w ramach ustaleń planu, wątpliwości interpretacyjne (poruszane już na debacie publicznej) wynikające z definicji art.2 pkt 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące kwestii rozumienia pojęcia „obektu handlowego stanowiącego jedną całość techniczno-użytkową”, a więc jednoznacznie rozstrzyga, przy pomocy dostępnych w planie środków, o powierzchni usług handlu w obrębie działki budowlanej, nie narażając, określanego w planie ładu przestrzennego, na nieprzewidziane przez sporządzającego plan, sposoby zagospodarowania działki budowlanej. Ponadto dodatkowe ograniczenie dotyczące lokalizowania „zespołów obiektów handlowych” jest w pełni zgodne z potrzebami, wyrażanymi przez Radę Miasta, w zakresie kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym centralnej części miasta (a takimi niewątpliwie są tereny, na których dominować będą ogólnodostępne usługi handlu).
4. Propozycji wprowadzenie do ustaleń planu jednoznacznego zapisu pozwalającego na zabudowę jednokondygnacyjną np. poza frontem ulic w zamian zapisu §4 ust.3 zakazującego realizacji jednokondygnacyjnych obiektów handlowych o powierzchni zabudowy przekraczającej 150m².
5. Wykreślenia z projektu planu ustaleń §30 pkt.13 tj. ustalenia 2 kondygnacji nadziemnych jako minimalnej wysokości zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 5U.
Uwag, o których mowa w pkt 4 i pkt 5, nie uwzględnia się ze względu na potrzebę kształtowania zabudowy w ścisłym centrum miasta przy zachowaniu parametrów zapewniających optymalne wykorzystanie przestrzeni oraz zapewnienie ładu przestrzennego poprzez eliminację możliwości lokalizowania obiektów, które trudno zakwalifikować do obiektów charakterystycznych dla ścisłego centrum Miasta. Dopuszczenie zabudowy jednokondygnacyjnej, w tym szczególnie zabudowy produkcyjnej, nawet wewnątrz terenów, będzie prowadzić do dalszej degradacji obszaru poprzez jego dalsze zainwestowanie zabudową o niskim standardzie, bardzo utrudniając, lub nawet całkowicie uniemożliwiając w przyszłości jego prawidłowy kierunek rozwoju, czyli kierunek usługowy o średnim i wysokim standardzie.

W związku z powyższym uwzględnienie uwag powodowałoby nadmierne zagrożenie dla ładu przestrzennego i kształtowania pożądanego kierunku rozwoju przestrzeni, które w dużej mierze będą przestrzeniami o charakterze publicznym.

6. Dokonania zmian Studium umożliwiających nie tylko prowadzenie w rejonie ulicy Senatorskiej działalności produkcyjnej, ale również poszerzenie tej działalności.

Procedura sporządzania planu nie obejmuje zmiany ustaleń studium, w związku z czym uwaga jest bezpodmiotowa.

§7

Nie uwzględnić w całości uwagi, wniesionej przez Panią Adrianę Markiewicz-Drozdowską, dotyczącej wykreślenia z projektu planu ustaleń §4 pkt.18 tj. zasad umieszczania reklam na budynkach w terenie oznaczonym symbolem 3U.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na potrzebę kształtowania ładu przestrzennego i harmonii wizualnej centralnej części miasta, również poprzez ograniczanie zagrożeń wynikających z całkowicie dowolnego rozmieszczania reklam. Zarzuty, że zapisy planu ograniczają konstytucyjne prawo własności, zasadę swobody działalności gospodarczej oraz prawo człowieka do wolności, są nieuprawnione gdyż zgodnie z art. 64. ust.3 Ustawy zasadniczej - Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy [...], a z takim przypadkiem mamy właśnie tutaj do czynienia. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art.6 mówi, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości [...] oraz każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego [...], w związku z czym ustawodawca dopuścił ograniczenie ustaleniami planu, wykonywania prawa własności, w ramach i granicach delegacji ustawowej. Potrzeba regulacji z zakresu rozmieszczania reklam, w tym na budynkach, wynika z art.15 ust.2 ustawy, czyli obowiązkowego określania w planie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a niewątpliwie reklama i urządzenia reklamowe są elementami, które wprowadzają znaczące zagrożenia dla ładu przestrzennego, w związku z czym wymagają regulacji w planie. Ponadto ustalenia niniejszego planu nie uniemożliwiają realizacji reklam, a jedynie regulują zasady ich rozmieszczania i lokalizowania oraz ograniczają ich gabaryty.

§8

Nie uwzględnić w całości uwag, wniesionych przez Marka s.c. z siedzibą w Zawierciu przy ul. Łagodnej 1, dotyczących:

1. Zachowania przeznaczenia produkcyjno – usługowego terenu oznaczonego symbolem 5U.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na niezgodność proponowanego przeznaczenia z ustaleniami studium. Studium jednoznacznie określa przeznaczenie tych terenów dla funkcji:

usługowych, centrotwórczych – handlu, gastronomii, kultury, zdrowia, administracji, oświaty, sportu i rekreacji, turystyki, biura, usług bankowych, pocztowych, ubezpieczeniowych, agend biur turystycznych i innych nieuciążliwych – jako podstawowych,

produkcyjnych jako dopuszczalnych – dopuszczalna wyłącznie adaptacja istniejących funkcji produkcyjnych z prawem rozbudowy. Nie dopuszcza się lokalizowania nowych inwestycji stanowiących odrębną własność o funkcjach produkcyjnych, mieszkaniowej wielorodzinnej jako uzupełniającej – dopuszczalnej wyłącznie pod warunkiem zapewnienia odpowiednich poziomów uciążliwości wydzielonym w m.p.z.p. terenom przeznaczonym dla realizacji zabudowy mieszkaniowej.

W związku z powyższym nie istnieje możliwość ustalenia na tym terenie usług i produkcji na równych zasadach.

2. Wykreślenia z projektu planu ustaleń §30 pkt 4 tj. „zakazu lokalizowania nowych przedsięwzięć o charakterze produkcyjnym” na terenie oznaczonym symbolem 5U.
Uwagi nie uwzględnia się ze względu na niezgodność proponowanego przeznaczenia z ustaleniami studium. Studium dopuszcza funkcje produkcyjne wyłącznie w zakresie adaptacji istniejących funkcji produkcyjnych z prawem rozbudowy i nie dopuszcza lokalizowania nowych inwestycji stanowiących odrębną własność o funkcjach produkcyjnych.
3. Zwiększenia maksymalnego udziału powierzchni użytkowej o funkcji mieszkalnej w terenie oznaczonym symbolem 5U, do: 36% powierzchni użytkowej budynków w obrębie działki budowlanej, do 70% powierzchni użytkowej budynku.
Zaproponowane w ustaleniach planu parametry dotyczące maksymalnego udziału powierzchni użytkowej o funkcji mieszkalnej do: 25% powierzchni użytkowej budynków w obrębie działki budowlanej i 50% powierzchni użytkowej budynku, są już wartościami bardzo wysokimi. Dalsze podniesienie tych wartości będzie prowadzić do zmiany charakteru terenu z usługowego na mieszkaniowo-usługowy, należący do terenów wymagających ochrony przed hałasem, co utrudniłoby prowadzenie działalności usługowej i produkcyjnej na tym terenie.
4. Zwiększenia wskaźnika zabudowy powyżej 0,6 i wskaźnika intensywności zabudowy powyżej 1,8 dla terenu oznaczonego symbolem 5U.
Zaproponowany w ustaleniach planu parametr dotyczący maksymalnego wskaźnika zabudowy na poziomie 0,6 jest wartością bardzo wysoką, w szczególności biorąc pod uwagę potrzeby w zakresie zapewnienia dojazdów, miejsc postojowych, zieleni urządzonej, oraz zachowania wymaganych odległości od granicy działki budowlanej. W związku z powyższym podniesienie parametru powyżej wartości określonej w planie, nie jest uzasadnione i może prowadzić do skrajnie dużych różnic w sposobie zagospodarowania nieruchomości, co plan powinien eliminować.
Zaproponowana w planie maksymalna intensywność zabudowy na poziomie 1,8 jest wielkością maksymalną wynikającą z ustaleń studium. Studium określiło maksymalną intensywność na poziomie 1,5 i dopuściło w uzasadnionych przypadkach zwiększenie tego parametru o nie więcej niż 20%, co daje właśnie maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 1,8.
5. Nie ograniczania w ustaleniach planu dla terenu oznaczonego symbolem 5U minimalnej powierzchni zabudowy budynku o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem podstawowym do 350m².
6. Zmiany minimalnej powierzchni wydzielanej działki budowlanej, na terenie oznaczonym symbolem 5U, z 3000m² do 850m².
7. Zmiany minimalnej szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej, na terenie oznaczonym symbolem 5U, z 40m do 20,0m.
Uwag, o których mowa w pkt 5, pkt 6 i pkt 7 nie uwzględnia się gdyż parametry dotyczące powierzchni wydzielanych działek, ich frontów oraz minimalnej powierzchni zabudowy budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego, mają za zadanie dookreślić rolę obszaru w strukturze miasta, co jest celem przewodnim sporządzanego planu. Nadmierne rozdrobnienie własności będzie prowadzić do nieefektywnego wykorzystania przestrzeni oraz potrzeby realizacji gęstego wewnętrznego układu komunikacyjnego, czego winno się unikać, biorąc pod uwagę docelowy charakter terenów. Ewentualne wprowadzenie proponowanych, przez składającego uwagę, parametrów podziału pozwoli potencjalnie wydzielić na terenach usługowych w kwartale ulic: Leśna, Sienkiewicza, Senatorska około 120 działek budowlanych i może spowodować, że bezpośredniej obsługi z ulic publicznych (wjazdów) będzie wymagać około 45 działek budowlanych. Dopuszczenie tak drobnoziarnistej struktury własności będzie powodować znaczne problemy z dostępnością komunikacyjną działek

budowlanych, potencjalnie bardziej niekorzystne obciążenie dróg publicznych wjazdami, prowadzące do pogorszenia parametrów dróg, oraz trudności w realizacji pożądanych, większych powierzchniowo zamierzeń inwestycyjnych na skutek rozproszenia drobnej zabudowy. Dopuszczenie budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego o powierzchni nie mniejszej niż 350m² ma na celu dopasowanie struktury zabudowy do proponowanej w planie struktury własności, przy założeniu, że należy ograniczyć potencjalną możliwość realizacji w ramach działki budowlanej wielu drobnych obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego, zamiast pojedynczego obiektu lub grupy obiektów o gabarytach odpowiadających charakterystyce tej części miasta. Minimalna powierzchnia wydzielanej działki na poziomie 3000m², minimalna intensywność na poziomie 0,2 oraz minimalna wysokość 2 kondygnacje, wskazuje że minimalna powierzchnia zabudowy (gabaryt budynku) nie powinna być mniejsza niż 300m² (przy dwu pełnych kondygnacjach). W związku z powyższym, zapisy zapewnią realizację budynków o zbliżonych gabarytach oraz nie dopuszczą do nadmiernego rozdrobnienia struktury zabudowy, co byłoby poważnym zagrożeniem dla ład przestrzennego.

8. Nie ograniczania, w ustaleniach planu dla terenu oznaczonego symbolem 5U, konstrukcji dachów wyłącznie do dachów płaskich, przekryć łukowych i łupinowych.

Ograniczenie geometrii dachów wyłącznie do dachów płaskich, przekryć łukowych i łupinowych ma na celu regulację ład przestrzennego, w szczególności biorąc pod uwagę określone dla tego terenu minimalne powierzchnie zabudowy budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego. Rozstrzygając, czy dla tego terenu lepszym rozwiązaniem będzie narzucenie dachów spadzistych o jednorodnym kącie nachylenia połaci czy też zastosowanie dachów płaskich, przyjęto że znacznie korzystniejszym rozwiązaniem, ze względu na skalę potencjalnych zamierzeń inwestycyjnych, będzie dopuszczenie wyłącznie dachów płaskich z odstępstwem dla nowoczesnych przekryć łukowych i łupinowych. Eliminacja możliwości realizacji jednocześnie dachów spadzistych i płaskich będzie przyczynkiem do ujednoczenia charakteru zabudowy na tym terenie, a więc w efekcie przyczyni się do poprawy ład przestrzennego w zakresie harmonii wizualnej.

§9

Nie uwzględnąć w części uwagi, wniesionej przez Marka s.c. z siedzibą w Zawierciu przy ul. Łagodnej 1, dotyczącej wykreślenia z projektu planu ustaleń §30 pkt 3 o treści: „dopuszcza się utrzymanie oraz rozbudowę istniejących obiektów produkcyjnych, przy czym łączny maksymalny wzrost powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych w obrębie działki budowlanej nie może wynieść więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektów, liczonej na dzień wejścia w życie planu”.

Uwagi nie uwzględnia się w części dotyczącej całkowitego zniesienia ograniczeń w zakresie lokalizowania funkcji produkcyjnych na terenie oznaczonym symbolem 5U ze względu na niezgodność proponowanego rozwiązania z ustaleniami studium, które dla tego terenu dopuszcza funkcje produkcyjne wyłącznie w zakresie adaptacji istniejących funkcji produkcyjnych z prawem rozbudowy i nie dopuszcza lokalizowania nowych inwestycji stanowiących odrębną własność o funkcjach produkcyjnych.

Uwagę uwzględnia się w części dotyczącej ograniczeń rozbudowy obiektów produkcyjnych, poprzez rezygnację w §30 pkt 3 z treści „[...]”, przy czym łączny maksymalny wzrost powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych w obrębie działki budowlanej nie może wynieść więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektów, liczonej na dzień wejścia w życie planu”.

Nie uwzględnąć w całości uwag, wniesionych przez FOB-DECOR z siedzibą w Zawierciu przy ul. Leśnej 20, dotyczących:

1. Dopuszczenia, funkcji usługowej - handlu wielkopowierzchniowego (w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²) na terenie oznaczonym symbolem 5U.
Uwagi nie uwzględnia się ze względu na niezgodność proponowanego przeznaczenia z ustaleniami studium.
2. Wykreślenia z projektu planu ustaleń §4 pkt 1 w brzmieniu: „Zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni zabudowy przekraczającej 600m²”.
Uwagi nie uwzględnia się ze względu na niezgodność proponowanego rozwiązania z ustaleniami studium.
3. Wykreślenia z projektu planu ustaleń §4 ust. 2 w brzmieniu „zakaz realizacji obiektów i zespołów obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m²”
Uwagi nie uwzględnia się w części dotyczącej „obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m²” ze względu na niezgodność takiego przeznaczenia z ustaleniami studium oraz w części dotyczącej „zespołów obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m²”.
Zapis §4 pkt 2 planu w części dotyczącej zakazu realizacji [...] „zespołów obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m²”, ma na celu jednoznaczne dookreślenie ograniczeń w zakresie lokalizowania, w obrębie działki budowlanej, zabudowy o charakterze handlowym o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m². Zaproponowany zapis, wymieniający poza obiektami handlowymi również „zespoły obiektów handlowych”, jednoznacznie rozstrzyga, w ramach ustaleń planu, wątpliwości interpretacyjne (poruszane już na debacie publicznej) wynikające z definicji art.2 pkt 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące kwestii rozumienia pojęcia „obektu handlowego stanowiącego jedną całość techniczno-użytkową”, a więc jednoznacznie rozstrzyga, przy pomocy dostępnych w planie środków, o powierzchni usług handlu w obrębie działki budowlanej, nie narażając, określanego w planie ładu przestrzennego, na nieprzewidziane przez sporządzającego plan, sposoby zagospodarowania działki budowlanej. Ponadto dodatkowe ograniczenie dotyczące lokalizowania „zespołów obiektów handlowych” jest w pełni zgodne z potrzebami, wyrażanymi przez Radę Miasta, w zakresie kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym centralnej części miasta (a takimi niewątpliwie są tereny, na których dominować będą ogólnodostępne usługi handlu).
4. Propozycji wprowadzenie do ustaleń planu jednoznacznego zapisu pozwalającego na zabudowę jednokondygnacyjną np. poza frontem ulic w zamian zapisu §4 ust.3 zakazującego realizacji jednokondygnacyjnych obiektów handlowych o powierzchni zabudowy przekraczającej 150m².
5. Wykreślenia z projektu planu ustaleń §30 pkt.13 tj. ustalenia 2 kondygnacji nadziemnych jako minimalnej wysokości zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 5U.
Uwag, o których mowa w pkt 4 i pkt 5, nie uwzględnia się ze względu na potrzebę kształtowania zabudowy w ścisłym centrum miasta przy zachowaniu parametrów zapewniających optymalne wykorzystanie przestrzeni oraz zapewnienie ładu przestrzennego poprzez eliminację możliwości lokalizowania obiektów, które trudno zakwalifikować do obiektów charakterystycznych dla ścisłego centrum Miasta. Dopuszczenie zabudowy jednokondygnacyjnej, w tym szczególnie zabudowy produkcyjnej, nawet wewnątrz terenów, będzie prowadzić do dalszej degradacji obszaru poprzez jego dalsze zainwestowanie zabudową o niskim standardzie, bardzo utrudniając, lub nawet całkowicie uniemożliwiając w przyszłości jego prawidłowy kierunek rozwoju, czyli kierunek usługowy o średnim i wysokim standardzie.

W związku z powyższym uwzględnienie uwag powodowałoby nadmierne zagrożenie dla ładu przestrzennego i kształtowania pożądanego kierunku rozwoju przestrzeni, które w dużej mierze będą przestrzeniami o charakterze publicznym.

6. Dokonania zmian Studium umożliwiających nie tylko prowadzenie w rejonie ulicy Senatorskiej działalności produkcyjnej, ale również poszerzenie tej działalności.

Procedura sporządzania planu nie obejmuje zmiany ustaleń studium, w związku z czym uwaga jest bezpodmiotowa.

7. Wyłączenia ze strefy ochrony konserwatorskiej budynku i terenu przy ul. Leśnej 20.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na potrzebę objęcia ochroną konserwatorską zachowanych, wartościowych obiektów o charakterze historycznym, w szczególności że budynek przy ul. Leśnej 20 jest doskonale zachowany w historycznej formie a jego otoczenie pozwala zachować strefę ekspozycji. Wprowadzone w projekcie planu ustalenia z zakresu ochrony konserwatorskiej budynku zostały, w dalszej procedurze sporządzania planu, pozytywnie uzgodnione przez kompetentny organ, tj. ŚWKZ w Katowicach (po wizji lokalnej w terenie). Stanowisko ŚWKZ dodatkowo zostało potwierdzone w trakcie nieformalnej rozmowy telefonicznej w dniu 21.12.2009r. w sprawie możliwości uwzględnienia niniejszej uwagi.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

mgr Marek Kozieł