

**Uzasadnienie do Uchwały Nr... /16
Rady Miasta Łędziny
z dnia..... 2016r.**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XX/151/15 Rady Miasta Łędziny z dnia 14 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie drogi krajowej S – 1 .

Granicami projektu zmiany planu został objęty fragment obszaru obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie drogi krajowej S – 1 uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/240/08 Rady Miasta Łędziny z dnia 27 listopada 2008r.

Obszar projektu zmiany planu stanowi własność gminy Łędziny oraz osoby prawnej i jest położony na północ od projektowanego węzła drogowego "Olszyce" na drodze krajowej S - 1.

Budowa węzła "Olszyce" - wobec niepewności realizacji planowanej drogi ekspresowej S - 1 - ma dla miasta ogromne znaczenie i na obecnym etapie rozwoju miasta stanowi priorytet rozwojowy, z uwagi na zwiększenie dostępności komunikacyjnej miasta.

Sporządzenie projektu zmiany planu polega m. in. na:

- zmianie przeznaczenia terenu lasu o pow. ok. 1,74 ha, będącego własnością osoby prawnej, na teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- ustaleniu możliwości realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na terenie 1PU w liniach rozgraniczających w planie z 2008r.,
- dostosowaniu ustaleń obowiązującego planu do aktualnych przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym z uwagi na toczące się procedury administracyjne należy przyjąć za wysoce prawdopodobne, iż na terenie 1PU zrealizowane zostanie centrum dystrybucyjne.

W tym miejscu należy wspomnieć o toczącej się procedurze uzyskiwania przez Inwestora - w oparciu o ustalenia planu z 2008r. oraz w liniach rozgraniczających terenu 1PU wyznaczonych w planie z 2008r. - decyzji *pozwolenie na budowę* dla inwestycji pn.: „Budowa Centrum Dystrybucyjnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zapleczem biurowo - socjalnym w Łędzinach na działkach ewidencyjnych 972/7, 970/7, 971/7, 5, 8, 9, 208/4, 416/4, 204/4, 417/4, 413/15, 415/16, 590/3, 587/17, 302/18, 584/20, 579/20, 575/15, 569/15, 572/15, 414/15, 412/15, 267/39, 306/13, 305/12 obręb Łędziny”.

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2- 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego zmianą planu zostały uwzględnione w następujący sposób:

Art. 1 ust. 2

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe

Pojęcie ładu przestrzennego zdefiniowane jest w art. 2, pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która określa je jako takie

uksztaltowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Powyższe wymagania uwzględniono m.in. poprzez:

- określenie parametrów i wskaźników w dostosowaniu do rodzaju planowanej zabudowy, w tym wymagań funkcjonalnych,
- ustalenie sposobu realizacji parkingów i garaży,
- ustalenie potrzeb parkingowych w oparciu o minimalne wskaźniki określające ilość miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów przedsięwzięć w celu zapewnienia prawidłowej obsługi terenów oraz ustalenie wskaźników parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- regulację przekształceń struktury własności w przypadku scalenia i podziału nieruchomości z określeniem minimalnej powierzchni wydzielanej działki, minimalnej szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu, m. in. poprzez:

- przyjęcie wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej w wysokości min. 10%,
- ustalenie zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej, w tym w zakresie odprowadzenia ścieków, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz zaopatrzenia w ciepło poprzez dopuszczenie dostaw z indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń powyżej 85 % oraz odnawialnych źródeł energii,
- eliminację przeznaczeń związanych ze składowaniem odpadów, a także gromadzeniem i przetwarzaniem odpadów,
- ustalenie zasad ochrony powietrza, środowiska gruntowo – wodnego oraz powierzchni ziemi.

W obszarze opracowania zmiany planu występują grunty leśne, dla których uzyskano zgodę na przeznaczenia na cele nieleśne zgodnie z Decyzją Nr 772/TW/2016 Marszałka Województwa Śląskiego z dnia 20 kwietnia 2016r.

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ochrona dóbr kultury wymaga stosownej, przestrzennej koordynacji realizacji różnych celów i zadań, a więc także właściwego zagospodarowania przestrzeni sąsiadujących z obiektami lub terenami, które stanowią przedmiot ochrony, jako dobra kultury.

W zakresie tego zagadnienia, w ustawie znajduje się jedynie definicja dóbr kultury współczesnej (art. 2, pkt 10), które określa jako niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.

Pojęcie zabytku określa Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, która definiuje go jako nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową (art. 3, pkt 1).

Na obszarze opracowania zmiany planu nie występują zabytki, bądź dobra kultury współczesnej w myśl rozumienia ww. definicji.

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zmiana planu zapewnia m.in. poprzez:

- prawidłowe powiązania układu drogowego wraz z innymi terenami, tj. skomunikowanie terenu produkcyjno - usługowo - składowego z drogą krajową S - 1 poprzez planowany węzeł drogowy "Olszyce" oraz ul. Zawiszy Czarnego, co zapewnia m. in. prawidłowy dostęp do terenów jednostkom ratowniczym,
- nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;

5) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- wysokie wskaźniki zagospodarowania terenów, podnoszące efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze zmiany planu i tym samym zwiększające atrakcyjność inwestycyjną obszaru,
- eliminację możliwości lokalizowania przeznaczeń degradujących przestrzeń, co daje korzystny wpływ na nieruchomości pozostałe;

6) prawo własności, poprzez:

- ograniczenie wprowadzania przeznaczeń stanowiących cele publiczne,
- podniesienie, w stosunku do stanu istniejącego potencjalnej wartości terenów, poprzez korzystne dla właścicieli rozwiązania planu, tj. zwiększenie terenów inwestycyjnych o 1,74 ha;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

- w obszarze opracowania zmiany planu nie zachodzą uwarunkowania związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa,
- zgodnie z treścią pisma Nr 2642/16 z dnia 19 lipca 2016r. Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego: *"Teren objęty planem położony jest poza strefami ochronnymi oraz obszarem ograniczonego użytkowania wyznaczonymi dla obiektów wojskowych i nie jest terenem zamkniętym. Planowana lokalizacja uzgadnianego projektu nie rodzą potrzeby stosowania ograniczeń wynikających z konieczności zapewnienia warunków do obrony terytorium Rzeczypospolitej Polskiej usankcjonowanych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Przedstawione parametry obiektów budowlanych nie stanowią przeszkody lotniczej w rozumieniu Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych. Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji postanowienia".*

8) potrzeby interesu publicznego, poprzez:

- znaczące zwiększenie oferty miejsc pracy,
- znaczące zwiększenie wpływów do budżetu miasta;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Rozwiązania zmiany planu zabezpieczają możliwość realizacji nowych potrzeb w tym zakresie poprzez:

- ustalenie zaopatrzenia w wodę, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom,
- ustalenie odprowadzenia ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
- ustalenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych - dopuszczenie: zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicy działki budowlanej, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do wód płynących z ewentualnym wykorzystaniem zbiorników retencyjnych,, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej,
- ustalenie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń powyżej 85% oraz dopuszczenie dostaw z odnawialnych źródeł energii oraz z urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji,
- ustalenie zaopatrzenia w gaz - dostawy z sieci gazociągowej,
- ustalenie zaopatrzenia w energię elektryczną - dostawy z linii napowietrznych, kablowych i urządzeń elektroenergetycznych oraz dopuszczenie instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW, z zakazem realizacji turbin wiatrowych,
- ustalenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, poprzez rozbudowę istniejącej sieci i budowę nowych sieci i urządzeń. w tym obiektów liniowych, obiektów budowlanych lub urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Udział społeczeństwa w opracowaniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w drogi krajowej S - 1 - na obecnym etapie zagospodarowania zapewniony był poprzez:

- a) możliwość składania wniosków do sporządzanego dokumentu, która została zagwarantowana poprzez wymagane podanie do publicznej wiadomości ogłoszenia i obwieszczenia Burmistrza Miasta Łęczyny o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie drogi krajowej S - 1 wraz z informacją o możliwości składania wniosków: ogłoszenie prasowe: Gazeta Wyborcza Nr 297.8630 z dnia 21 grudnia 2015 r., obwieszczenie: umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Łęczyny w dniach od 21 grudnia 2015 r. do 25 stycznia 2016r. oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łęczyny oraz w miejscach zwyczajowo przyjętych,
- b) możliwość składania uwag do opracowywanego dokumentu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, która została zagwarantowana poprzez wyłożenie do publicznego wglądu przedmiotowego projektu w dniach od 22 sierpnia 2016 r. do 19 września 2016 r. wraz z informacją o możliwości składania uwag z wyznaczonym terminem ich składania do 4 października 2016r. oraz dacie dyskusji publicznej, która została wyznaczona na dzień 29 sierpnia 2016r. o godz. 16.00 w Urzędzie Miasta Łęczyny. Ogłoszenie ukazało się w prasie – Gazeta Wyborcza Nr 188.8795 z dnia 12 sierpnia 2016r., na stronie internetowej Urzędu Miasta oraz w miejscach zwyczajowo przyjętych;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura formalno - prawna sporządzenia projektu zmiany planu jest przeprowadzana zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast na podstawie ustawy 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 przeprowadzana jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

W zmianie planu zostały ustalone zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom.

Projekt zmiany planu został przedstawiony do zaopiniowania przez gestora sieci wodociągowej, tj. Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Tychach Spółka Akcyjna.

Niezależnie od powyższego ustalenia zmiany planu dopuszczają możliwość realizacji lokalnych ujęć wód.

- art. 1, ust. 3: wazenie interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag:

Ustosunkowując się do ww. wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ sporządzając projekt zmiany planu w pełni zważył interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane wnioski o zmianę przeznaczenia terenu.

Organ wziął również pod uwagę analizy ekonomiczne, w tym znaczące zwiększenie oferty miejsc pracy oraz znaczące zwiększenie wpływów do budżetu miasta.

Budowa węzła ma dla miasta ogromne znaczenie i na obecnym etapie rozwoju miasta stanowi priorytet rozwojowy, z uwagi na:

Dodatkową korzyścią, znacznie podnoszącą warunki i jakość życia mieszkańców, będzie realizacja przez Inwestora strategicznego, w związku z inwestycją planowaną na terenie objętym opracowaniem niniejszego projektu zmiany planu:

1. kablowej sieci energetycznej, która stanowić będzie dodatkowe źródło zasilania miasta Łędziny,
2. sieci gazowej średniego ciśnienia,
3. sieci wodociągowej, do których przyłączone będą budynki mieszkalne położone w rejonie ul. Głogowej w Łędzinach.

- art. 1, ust. 4:

1.kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

Obsługę komunikacyjną kształtowanej struktury przestrzennej będzie stanowił planowany węzeł drogowy "Olszyce" zapewniający równoczesną możliwość zjazdu z drogi krajowej S -1 na ulicę Zawiszy Czarnego z kierunków Tychy i Mysłówice, wjazdu na drogę krajową S1 z ul. Zawiszy Czarnego w kierunku miast Tychy i Mysłówice, z pominięciem układu dróg gminnych miasta Łędziny.

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

Z uwagi na przeznaczenie obszaru objętego opracowaniem projektu zmiany planu na cele produkcyjno - usługowo - składowe: nie dotyczy.

3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów nie jest ustaleniami zmiany planu ograniczane, a możliwość organizowania ruchu pieszego i rowerowego poza terenem opracowania zmiany planu zagwarantowana jest przede wszystkim w pasach drogowych terenów dróg publicznych.

Dostępność terenów objętych projektem zmiany planu zapewnia m. in. ul. Zawiszy Czarnego, (położona poza obszarem zmiany planu), planowana do rozbudowy i przebudowy ze środków finansowych inwestora strategicznego, jako inwestycja drogowa (droga powiatowa), przejmująca ruch z węzła "Olszyce". Należy uznać, iż parametry tej drogi po przebudowie zapewnią możliwość przemieszczania się rowerzystów i pieszych.

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 dn. 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy :

Przy planowaniu i lokalizowaniu nowej zabudowy uwzględniono przede wszystkim kierunki przeznaczenia i zagospodarowania przestrzennego określone w studium, wyznaczone w oparciu o wyniki analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy dla potrzeb zmiany studium dla obszarów położonych na północ i południe od drogi krajowej S -1 w rejonie ul. Zawiszy Czarnego w Łędzinach. Przedmiotowa analiza w zakresie chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wykazała brak możliwości lokalizowania w tych terenach nowej zabudowy o charakterze produkcyjno - usługowo - składowym.

W związku z powyższym, dla osiągnięcia dynamizacji gospodarki miasta celowym jest zagospodarowanie nowych terenów produkcyjno - usługowych, oraz kontynuacja przyjętych kierunków polityki przestrzennej w tym zakresie, czego przejawem jest sporządzana zmiana obowiązującego planu, polegająca na utrzymaniu przeznaczenia terenu na cele produkcyjno - usługowo - składowe tym bardziej, iż teren ten posiada lokalizację mogącą korzystać z waloru dobrej dostępności do ponadlokalnych korytarzy komunikacyjnych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Analiza okresowej oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Łędziny, przy uwzględnieniu rejestru decyzji o warunkach zabudowy i inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2004 ÷ 2011 oraz rejestru

wniosków o sporządzenie lub zmianę planu oraz zmianę studium złożonych w latach 2003 - 2010, została sporządzona w kwietniu 2012r.

Miasto Łędziny posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzone w roku 2002 r. – zgodnie z zasadami określonymi w nieobowiązującej już ustawie z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku oceny aktualności studium stwierdzono brak zgodności jego zakresu przedmiotowego oraz formy, w jakiej zostało opracowane z obecnymi wymogami prawa i wyniku tej analizy została podjęta Uchwała Nr XXVI/197/12 Rady Miasta Łędziny z dnia 27 września 2012r. w sprawie stwierdzenia braku aktualności studium. Jednocześnie Rada Miasta Łędziny podjęła Uchwałę Nr XXVI/198/12 Rady Miasta Łędziny z dnia 27 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łędziny".

Z uwagi na pilną potrzebę przyjęcia kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na północ i na południe od drogi krajowej S - 1, w rejonie ul. Zawiszy Czarnego w Łędzinach, innych niż w obowiązującym studium, Radni Miasta Łędziny podjęli Uchwałę Nr XXII/170/16 z dnia 28 stycznia 2016r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łędziny dla ww. obszarów, a następnie Uchwałę Nr XXIX/216/16 z dnia 30 czerwca 2016r. w sprawie uchwalenia zmiany studium dla przedmiotowych obszarów.

Obecnie procedowana zmiany planu jest odpowiedzią na wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie drogi krajowej S – 1 uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/240/08 Rady Miasta Łędziny z dnia 27 listopada 2008r. mającą na celu zmianę ustaleń planu w związku z konkretyzacją rozwiązań projektowych węzła "Olszyce", m. in. polegających na braku potrzeby etapowania inwestycji, zmniejszeniu powierzchni terenu potrzebnego na realizację węzła, która to powierzchnia może być przeznaczona na cele inwestycyjne, jak również opracowanej przez Inwestora koncepcji planowanego zagospodarowania terenu na cele centrum dystrybucyjnego. Planowane zagospodarowanie wymaga (z uwagi na powierzchnię przedsięwzięcia) spełnienia zaostrzonych wymogów ochrony pożarowej, w tym realizacji dróg pożarowych i zachowania wymaganych odległości zabudowy od użytków leśnych, co może wiązać się z ewentualną, fragmentaryczną wycinką drzew.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu zmiany planu miejscowego opracowana została „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” (marzec - lipiec 2016r.), w której oszacowano możliwe dochody, jak i wydatki wynikające z ustaleń planu. Bilans szacowanych kosztów i wpływów w okresie prognozowania (pierwszych 10 lat od wprowadzenia w życie ustaleń miejscowego planu) jest wyjątkowo korzystny dla budżetu gminy z uwagi na dochody wynikające z pobrania jednorazowej opłaty planistycznej z terenu fragmentu lasu, przeznaczonego w procedowanej zmianie planu na cele inwestycyjne, oraz wzrostu podatku od nieruchomości.

Ww. Prognoza omawia zasadność ustalenia wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu - wyłącznie dla terenu oznaczonego na rysunku planu szrafurą, tj. dla fragmentu terenu oznaczonego w planie z 2008r. symbolem 3ZL i przeznaczonego na las, a w aktualnie

procedowanej zmianie planu posiadającego m. in. przeznaczenie: obiekty produkcyjne, magazyny, bazy, składy oraz zabudowa usługowa, w tym lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

W tym miejscu należy m. in. przytoczyć następujące informacje zawarte w Prognozie:

"Baza danych WALOR Śląsk prowadzona aktualnie przez 157 rzeczoznawców majątkowych obejmuje obszarem monitorowania teren województwa śląskiego oraz częściowo małopolskiego i dolnośląskiego. Przyjęte przeznaczenia nieruchomości gruntowych niezabudowanych wyróżniają w obrębie przeznaczeń komercyjnych następujące szeroko rozumiane przeznaczenia: P-tereny przemysłowe, PU- tereny przemysłowo – usługowe oraz U – tereny usługowe. Tereny P i PU traktuje się jako stosunkowo jednorodne, a w oznaczeniu P mieszczą się tereny produkcyjne, składowe i magazynowe. Dopiero w obrębie przeznaczenia U wyróżnia się usługi dzielnicowe, usługi centrotwórcze i usługi - handel. Nie wchodząc w szczegóły, przyjęta kwalifikacja oznacza, iż tereny zakwalifikowane do określonej grupy (przeznaczenia) należy traktować jako planistycznie podobne na zasadzie definicji nieruchomości podobnej zawartej w art. 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość), a zatem ewentualne ich zróżnicowanie wartościowe należy wiązać z innymi cechami nieruchomości (np. położenie, otoczenie, skomunikowanie, wyposażenie w infrastrukturę techniczną, wielkość czy fizjografię) niż przeznaczenie w MPZP cechowane jako np. potencjał inwestycyjny. Przekładając powyższe na realia sporządzonej Prognozy, nie uznano za stosowne wskazywanie możliwości uzyskania opłaty planistycznej dla terenów objętych w aktualnie obowiązującym MPZP zapisem PU oraz w projekcie zmiany Planu również zapisem PU wobec rynkowo ujmowanej identyczności ich przeznaczenia (równocенności). W powiązaniu z powyższym dodatkowo należy wskazać na art. 37. ust. 4 ust. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym, w którym Ustawodawca określił 5 letni okres na dochodzenie roszczenia z tytułu opłaty planistycznej, a ten niewątpliwie upływał, co oznacza, wobec rynkowej identyczności przeznaczeń, niemożliwość jej uzyskania.

Równocześnie należy przypomnieć, iż sporządzenie projektu zmiany planu jest odpowiedzialnością na treść złożonych wniosków o zmianę planu i polega w szczególności na zmianie przeznaczenia terenu lasu o pow. ok. 1,74 ha (ZL), będącego własnością Inwestora strategicznego, na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (PU) oraz dostosowaniu ustaleń obowiązującego planu do aktualnych przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na toczące się procedury administracyjne należy przyjąć za wysoce prawdopodobne, iż na terenie 1PU zrealizowane zostanie centrum dystrybucyjne, ponieważ w toczącej się procedurze uzyskiwania przez Inwestora (w oparciu o ustalenia planu z 2008r. oraz w liniach rozgraniczających terenu 1PU wyznaczonych w planie z 2008r.) decyzji pozwolenia na budowę oraz decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach planowana jest realizację przedsięwzięcia, stosownie do Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia, pod nazwą: „Budowa Centrum

Dystrybucyjnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zapleczem biurowo - socjalnym w Lędzinach na działkach ewidencyjnych 972/7, 970/7, 971/7, 5, 8, 9, 208/4, 416/4, 204/4, 417/4, 413/15, 415/16, 590/3, 587/17, 302/18, 584/20, 579/20, 575/15, 569/15, 572/15, 414/15, 412/15, 267/39, 306/13, 305/12 obręb Lędziny”

Dodatkowo Polska Grupa Górnicza sp. z o.o. Oddział KWK Ziemowit pismem z dnia 2 czerwca 2016r. (znak pisma: L.dz. 43/MD/ZK/5225/149/1367/16) udzieliła Inwestorowi (dla jednostek planu: 1PU, 4KDS, 5KDZ w oparciu o ustalenia obowiązującego planu z 2008r. - z uwagi na bezpieczeństwo użytkowników hal oraz stosunkowo wysokie koszty związane z zabezpieczeniem obiektów na ewentualne oddziaływania planowanej eksploatacji górniczej) informacji o następującej treści: W złożu "Ziemowit" istnieją udokumentowane zasoby bilansowe przemysłowe, których zagospodarowanie mogłoby szkodliwie oddziaływać na planowaną inwestycję. Ze względu na charakter ustroju nośnego projektowanych obiektów halowych, ich rozmiar oraz docelowe przeznaczenie kopalnia zobowiązuje się do ich ochrony poprzez ustanowienie w pokładach przeznaczonych do eksploatacji filarów ochronnych. W związku z powyższym należy założyć, iż wszystkie obiekty budowlane projektowane w granicach obszaru podlegającego ochronie (zaznaczonego kolorem czerwonym na załączniku mapowym w skali 1 : 5000), nie będą poddane jakimkolwiek wpływom działalności górniczej KWK "Ziemowit" - będą znajdować się w zasięgu "0" kategorii terenu górniczego. Ograniczenie zakresu eksploatacji górniczej po ustanowieniu filarów ochronnych spowoduje również zmniejszenie wpływów eksploatacji na węzeł drogowy "Olszyce" - z III kategorii terenu górniczego (postanowienie Dyr. OUG K-ce KAT. 5120.12.2016 z dnia 8.02.2016r.) na I, II i III kategorię terenu górniczego zgodnie z załącznikiem mapowym w skali 1 : 5 000.

Powyższe fakty niezbiecnie potwierdzają ciągłość zamierzenia inwestycyjnego Inwestora strategicznego. Zakres toczącego się postępowania administracyjnego jednoznacznie wskazuje, iż przedmiotowa inwestycja będzie realizowana w zakresie przeznaczenia PU z planu z 2008r., a Inwestor nie zamierza zmieniać jej w kierunku centrum handlowego. Ponadto nawet pod rządami aktualnie obowiązującego planu miejscowego analizowany teren można zainwestować w kierunku zbliżonym do centrum handlowego poprzez budowę kilku obiektów o powierzchni sprzedaży zbliżonej do dopuszczanej, ale taka sytuacja nigdy nie była rozważana i nadal należy uznać ją za mało prawdopodobną.

Równocześnie analiza rynku regionalnego (województwa śląskiego) nie potwierdza, aby analizowana lokalizacja miała potencjał inwestycyjny w kierunku handlowym. W tym miejscu należy wskazać, iż rozkład centrów handlowych dla aglomeracji śląskiej praktycznie dobiegł końca i wiązał ich powstanie nie tylko z położeniem przy głównych ciągach komunikacyjnych, ale przede wszystkim z bliskością dużych skupisk ludności (dużych miast), czego najlepszym potwierdzeniem jest powstanie ostatniego dużego centrum handlowo – produkcyjnego przy skrzyżowaniu autostrad A1 i A4 w bezpośredniej bliskości Gliwic, Zabrze i Rudy Śląskiej, które łącznie posiadają potencjał demograficzny na poziomie około 509 tys. mieszkańców (dane z 2012r.) - potencjalni klienci, pracownicy i inwestorzy.

Takiego potencjału nie posiada lokalizacja lędzińska i rozważanie wartości nieruchomości przez pryzmat wartości nieruchomości handlowych (U) nie ma żadnego uzasadnienia formalno-prawnego (postępowanie z zakresu prawa

budowlanego o uzyskanie pozwolenia na budowę dla Centrum Dystrybucyjnego trwa), ani rynkowego (analiza trendów rynku regionalnego w zakresie powstawania centrów handlowych dla regionu śląskiego).

Procedura formalno-prawna sporządzenia ww. projektu zmiany planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast na podstawie ustawy 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 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.), przeprowadzana jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko. W trybie art. 54, 57 i 58 ww. ustawy, dla projektu zmiany planu miejscowego wystąpiono o opinie i uzgodnienia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tychach, jak również o pozostałe obligatoryjne opinie i uzgodnienia zgodnie z art. 17 pkt 6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zakres rzeczowy ustaleń niniejszej zmiany planu miejscowego wynika z art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do kierunków rozwoju przestrzennego obszaru planu oraz uwarunkowań wynikających ze stanu faktycznego.

W związku z powyższym w projekcie zmiany planu nie określono:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak zabytków i dóbr kultury współczesnej w obszarze planu,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak tego typu przestrzeni w obszarze planu,
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów lub obszarów w granicach planu oraz brak audytu krajobrazowego,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich zasad zagospodarowania.

Projekt zmiany planu był przedmiotem posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej i uzyskał pozytywną opinię.

Obecnie projekt zmiany planu jest na etapie opiniowania i uzgadniania.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po opiniowaniu i uzgodnieniach, projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko jest aktualnie wykładany do publicznego wglądu. W czasie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzona będzie dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu.

Rozwiązania projektu zmiany planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łędziny.

