

OPINIA MIEJSKIEJ KOMISJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ

Urząd Miasta w Radomsku
z dnia 07.03.2024 r.

Stosownie do regulacji art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz 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)

Komisja w składzie:

1. Przewodnicząca Komisji - mgr inż. arch. Anna Nowak
2. Członek Komisji – mgr inż. Robert Kosela
3. Członek Komisji – mgr inż. Zdzisław Barański
4. Członek Komisji – mgr inż. arch. Magdalena Kwarta

zaopiniowała **pozytywnie**

ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Protokół z posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 07.03.2024 r. stanowi załącznik do niniejszej opinii.

Opinia stanowi dokument z zakresu formalno-prawnego, zgodnie z regulacją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

mgr inż. arch. Anna Nowak
nr. proj. GP.V.73/2024/54/94
w spec. arch. bez orientacji
LOIA LO 0007

.....
Podpis Przewodniczącej Miejskiej Komisji
Urbanistyczno-Architektonicznej w Radomsku

PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA
MIEJSKIEJ KOMISJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ
w Urzędzie Miasta w Radomsku
w dniu 07.03.2024 r.

Komisja w składzie:

1. Przewodnicząca Komisji - mgr inż. arch. Anna Nowak
2. Członek Komisji – mgr inż. Robert Kosela
3. Członek Komisji - mgr inż. Zdzisław Barański
4. Członek Komisji – mgr inż. arch. Magdalena Kwarta

TEMAT POSIEDZENIA:

Opiniowanie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

PRZEBIEG POSIEDZENIA:

Stosownie do regulacji art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.

W związku z nowelizacją 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) wprowadzony został nowy akt planowania przestrzennego o nazwie „plan ogólny”. Natomiast dokument strategiczny jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z dniem 1 stycznia 2026 r. przestanie obowiązywać. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r., poz 1688): „*Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.*”.

Z uwagi na fakt, iż Miasto Radomsko nie posiada w chwili obecnej obowiązującego planu ogólnego z przytoczonych przepisów wynika, iż Studium jest na dzień sporządzenia oceny aktualności w dalszym ciągu dokumentem obowiązującym, dlatego też poddano je analizie i ocenie.

Ocena aktualności z 2018 r. wykazała, iż Studium jest nieaktualne, wskazując szereg elementów i danych, które należało uaktualnić. Elementy te zostały naniesione poprzez przyjęcie zmian fragmentarycznych przyjętych w 2019 i 2023 r. Dzięki temu Studium zostało zaktualizowane przede wszystkim w zakresie zgodności z *ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz przepisami odrębnymi. Natomiast z uwagi na brak zgodności wszystkich ustaleń Studium z oczekiwaniami

mieszkańców miasta Radomska, podjęto uchwałę Nr L/416/18 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 20 marca 2018 r., zmienioną uchwałą VII/84/19 z dnia 31 maja 2019 r. o przystąpieniu do całościowej zmiany Studium. Po drugim wyłożeniu projektu całościowej zmiany Studium, trwającym od dnia 12 czerwca 2023 r. do 14 lipca 2023 r. wpłynęło ponad 350 uwag w stosunku do różnych części miasta Radomska. Jednak z uwagi na nowelizację przepisów *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu*, która weszła w życie 24 września 2023 r., wprowadzając nowy akt planowania przestrzennego o nazwie plan ogólny, przy jednoczesnym wygaszaniu Studium, co ma nastąpić do dnia 31 grudnia 2025 r. uznano, że prowadzenie równoległe dwóch procedur: całościowej zmiany Studium oraz sporządzania i procedowania planu ogólnego nie jest zasadne, głównie z uwagi na krótki okres jaki pozostał do utraty mocy przez Studium, a także ze względu na wątpliwości natury prawnej, jakie powodują zapisy art. 65 ust. 2 *ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), jak również przez wzgląd na zasadę racjonalnego gospodarowania środkami publicznymi, tym bardziej, że część uwag mieszkańców do projektu Studium znajdzie odzwierciedlenie w przyszłym projekcie planu ogólnego.

Natomiast analiza miejscowych planów wykazała, iż w granicach miasta Radomska obowiązuje 36 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Całkowita powierzchnia obszarów objętych planami to ok. 715,9 ha, co stanowi ok. 14 % powierzchni miasta. Jako kryterium stanowiące o aktualności planu miejscowego przyjęto jego zgodność z przepisami prawa oraz dokumentami strategicznymi. Aż 18 planów miejscowych jest nieaktualnych, jednak stanowią one jedynie 102,1 ha i trwają prace nad systematycznym zastępowaniem ich nowymi planami miejscowymi. Planów aktualnych jest również 18, natomiast obejmują one 613,8 ha powierzchni miasta (w tym dwa częściowo aktualne o powierzchni 57,2 ha). Stwierdzenie nieaktualności planu miejscowego nie powoduje, że jego ustalenia nie obowiązują. Nie przesądza również o natychmiastowej konieczności rozpoczęcia zmiany tego planu. Ocena wykazując nieaktualność wskazanych planów ma za zadanie pokazać jedynie skalę dezaktualizacji planów na tle miasta. W chwili obecnej plany nieaktualne stanowią jedynie 14,3% wszystkich planów obowiązujących w mieście Radomsku.

Obecnie trwają procedury sporządzania planów miejscowych dla jedenastu planów miejscowych o łącznej powierzchni 713,4 ha, co stanowi 13,9% powierzchni miasta, dwóch zmian obowiązujących planów miejscowych oraz dla planu ogólnego miasta Radomska. Plany te są obecnie na różnym etapie procedury. Oprócz projektów planów, do których podjęto uchwały o przystąpieniu i nad którymi prace trwają należy dążyć do aktualizacji wszystkich nieaktualnych planów z terenu miasta Radomska, a przede wszystkim tych sporządzonych w poprzednim stanie prawnym, t.j. planów uchwalonych przed 2003 rokiem. Dlatego też w analizie przedstawiono tereny, które należy objąć przystąpieniami do sporządzenia planów miejscowych. Obszary te rozszerzono biorąc pod uwagę szereg uwarunkowań i problemów funkcjonalno-przestrzennych występujących w sąsiedztwie. Należy mieć również na uwadze, że perspektywa czasowa potrzebna na wykonanie poniżej wskazanych planów na pewno jest długa, bowiem procedura planistyczna wymaga zachowania ustawowych terminów. Z uwagi na delikatną materię praw własności często pojawiają się konflikty, które w wielu przypadkach prowadzą do przedłużenia a nawet wieloletniego wstrzymania prac, a których nie ma możliwości przewidzenia na etapie przyjmowania uchwał

intencyjnych. Dlatego też zostały opisane jako kategorie priorytetów: priorytet I (szacuje się do 2026 r.), priorytet II (szacuje się do 2028 r.), priorytet III (szacuje się do 2030 r.), a nie sztywnych ram czasowych, gdyż te mogą ulegać zmianom.

Analiza rejestrów wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wykazała iż w latach 2019 – 2023 większość decyzji o warunkach zabudowy została wydana na terenach zabudowanych, prowadząc do ich intensyfikacji, bądź na terenach rozwojowych wskazanych do zabudowy. Wyraźnie rysuje się tendencja do rozpraszania zabudowy, czemu sprzyjają obowiązujące jeszcze przez prawie dwa lata, przepisy dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego, a odwrócić ten trend ma dopiero wspomniana reforma planowania przestrzennego i plany ogólne.

Decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej wskazują na duże zainteresowanie inwestorów terenami położonymi w rejonach ulic: Paderewskiego, Wieniawskiego, Sanickiej, Strzałkowskiej, Sikorskiego, Traktorowej, Narutowicza, Partyzanckiej, Krańcowej, Hubala, Batalionów Chłopskich, Górnickiego, Szarych Szeregów, Ciepłej, Wymysłowskiej, Jeżynowej, Owocowej, Spacerowej.

Podsumowując, Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Radomsku wniosła następujące uwagi:

- uzupełnić wprowadzenie do analizy o informację dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- uzupełnić analizę o dane dotyczące średniej kwoty za m² powierzchni obszaru objętego sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- uzupełnić analizę o wykaz złożonych wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Radomska wraz z informacją o ich uwzględnieniu /procedowaniu bądź nieuwzględnieniu.

Powyższe uwagi mają charakter technicznych sugestii i nie wpływają na poprawność i wartość merytoryczną analizy. W wyniku głosowania, Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Radomsku **jednogłośnie zaopiniowała pozytywnie** ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na tym zakończono posiedzenie Komisji.

mgr inż. arch. Andrzej Nowak
upr. proj. GP.IV/154/94
w spec. arch. bez ograniczeń
LOIA.LC.01.97

Podpis Przewodniczącej Miejskiej Komisji
Urbanistyczno-Architektonicznej w Radomsku