

UZASADNIENIE
do UCHWAŁY NR .../.../22 Rady Miejskiej Chojnowa
z dnia 2022 r.
w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Chojnowa

Zmiana studium dotyczy terenu obejmującego odcinek ul. Bielawskiej (od ul. Kusocińskiego do ul. J. Dąbrowskiego) oraz odcinek ul. Kusocińskiego (zrealizowanej tylko w częściowo), na terenie miasta Chojnowa. Obie drogi zgodnie z ustaleniami aktualnie obowiązującego studium mają kategorie dróg zbiorczych. Analiza ustaleń studium wykazała, iż dla terenów dla których ustalono jako główny kierunek zagospodarowania drogi zbiorcze (KD-Z), jako przeznaczenie dopuszczalne ustalono: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe. Nie ma jednak możliwości ustalenia w planie miejscowym innego przeznaczenia niż pas drogowy klasy Z, ani możliwości nawet niewielkiej zmiany przebiegu pasa drogowego.

Tymczasem w aktualnym planie miejscowym obejmującym teren zlokalizowanego na terenie miasta Chojnowa kompleksu sportowego: stadion, korty tenisowe (41 US) oraz rezerwę terenową pod planowany przebieg ul. Kusocińskiego (4 Z 1x2), zawarty jest zapis stanowiący, iż istniejącą ulicę Kusocińskiego należy przedłużyć w kierunku zachodnim, do ulicy Wyspiańskiego, a realizacja tej inwestycji wymaga przebudowy stadionu miejskiego, w tym przesunięcia płyty boiska i zmniejszenia terenu rekreacyjnego przy ul. Bielawskiej.

Analiza istniejącego zagospodarowania miasta Chojnowa, uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz aktualnej sytuacji ekonomicznej i prawnej wykazała, iż brak jest racjonalnych przesłanek do realizacji ulicy Kusocińskiego w parametrach drogi zbiorczej oraz do przebudowy istniejącego i funkcjonującego stadionu. Zmiana studium zakłada utrzymanie ciągu komunikacyjnego wzdłuż linii kolejowej, przy jednoczesnej zmianie klasy ul. Kusocińskiego na drogę lokalną, dojazdową oraz fragmentarycznie na ciąg pieszo jezdny.

Dodatkowo zmiana studium obejmuje zmianę klasy ul. Bielawskiej na odcinku od ul. Kusocińskiego do ul. Dąbrowskiego. Projekt zakłada zmianę z ulicy zbiorczej na ulicę lokalną.

Zmiana studium, umożliwi zachowanie ładu przestrzenne oraz zapewni optymalne rozwiązania w zakresie układu komunikacyjnego na terenie miasta Chojnowa.

Dnia 7 kwietnia 2021 r. zestawienie obejmujące 31 wniosków zostało przedłożone do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Chojnowie. Komisja na posiedzeniu w dniu 19 kwietnia 2021 r. pozytywnie zaopiniowała i zakwalifikowała do objęcia procedurą zmiany studium tylko jeden wniosek - obejmujący rejon ul. Bielawskiej i ul. Kusocińskiego.

W konsekwencji uchwałą nr XLIV/214/21 z dnia 25 sierpnia 2021 r. Rada Miejska Chojnowa przystąpiła do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa. W kolejności uchwałą nr XLIX/238/21 z dnia 14 grudnia 2021 r. Rada Miejska Chojnowa zmieniała uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa. Zmiana polegała wyłącznie na zmianie załącznika graficznego, ze względu na konieczność korekty granic obszaru objętego zmianą studium. Zmiany te dotyczyły dociągnięcia granic opracowania do granic działek ewidencyjnych oraz objęcia niewielkich obszarów wzdłuż pasa drogowego, wyłącznie ze względu na rozbieżności pomiędzy mapą ewidencyjną a mapą topograficzną na której opracowany jest rysunek studium.

W kolejności, Burmistrz Miasta Chojnowa przeprowadził następujące procedury wynikające z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz procedury wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:

1. W dniu 8 października 2021 r. w dwutygodniku „Gazeta Chojnowska” ukazało się obwieszczenie Burmistrza Miasta Chojnowa o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa.
2. Obwieszczenie Burmistrza Miasta Chojnowa o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium wywieszono na tablicy ogłoszeń i zamieszczono na BIP w dniu 8 października 2021 r.
3. Zawiadomieniem z dnia 8 października 2021 r. zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium.
4. Przy pismach z dnia 8 października 2021 r. wystąpiono o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko.

5. Uchwałą nr XLIX/238/21 z dnia 14 grudnia 2021 r. Rada Miejska Chojnowa zmieniała uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa – co wiązało się z koniecznością ponowienia procedur.
6. W dniu 21 grudnia 2021 r. w tygodniku „Panorama Legnicka” ukazało się obwieszczenie Burmistrza Miasta Chojnowa o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa.
7. Obwieszczenie Burmistrza Miasta Chojnowa o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium wywieszono na tablicy ogłoszeń i zamieszczono na BIP w dniu 21 grudnia 2021 r.
8. Zawiadomieniem z dnia 21 grudnia 2021 r. zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium.
9. Przy pismach z dnia 21 grudnia 2021 r. wystąpiono o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko.
10. W dniu 10 maja 2022 r. projekt zmiany studium został przedłożony w celu zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.
11. Przy pismach z dnia 31 maja 2022 r. projekt zmiany studium został przesłany do opiniowania i uzgadniania.
12. Ogłoszenie Burmistrza Miasta Chojnowa o wyłożeniu do publicznego wglądu, zmiany studium w formie ujednoczonego projektu studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, ukazało się w „Gazecie Chojnowskiej” dnia 19 sierpnia 2022 r.
13. Obwieszczenie Burmistrza Miasta Chojnowa o wyłożeniu do publicznego wglądu zmiany studium, w formie ujednoczonego projektu studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko umieszczono na tablicach ogłoszeń w dniu 19 sierpnia 2022 r.
14. *Projekt zmiany studium (w formie ujednoczonego projektu studium z wyróżnieniem projektowanej zmiany) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 sierpnia 2022 r. do 20 września 2022 r., zaś dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami odbyła się dnia 15 września 2022 r. Z dyskusji publicznej sporządzono protokół.*
15. *Do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa ani do prognozy oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag ze strony osób prawnych i fizycznych oraz jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej.*

W dniu 18 listopada 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz.1398). Art. 41 ww. ustawy o rewitalizacji wprowadził szereg zmian w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym m.in. liczne zmiany w art.10 określającym zakres i problematykę określaną w studium. Zmiany wprowadzone w art.10 koncentrują się na konieczności wykonania analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, analiz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę – w celu określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy (art.10 ust.1 pkt 7). Począwszy od 18 listopada 2015 r. w oparciu o ww. analizy oraz uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w studium określa się kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone od zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy. Ponadto w art.10 dodano ustępy 5-7 precyzujące problematykę opracowywania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz możliwości finansowania infrastruktury należącej do zadań własnych gminy.

Jednocześnie art. 41 ww. ustawy o rewitalizacji wprowadził w art.9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ust. 3a w brzmieniu:

"3a. Zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonym w art. 10 ust. 1.";

W związku z powyższym, mając na względzie, iż przedmiotowa zmiana studium nie dotyczy nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, lecz zakłada wyłącznie:

- utrzymanie ciągu komunikacyjnego ul. Kusocińskiego wzdłuż linii kolejowej, przy jednoczesnej zmianie klasy technicznej z drogi zbiorczej (Z) na drogę lokalną (L) i drogę dojazdową (D) z dopuszczeniem realizacji jako ciąg pieszo-jezdny,

- zmianę klasy technicznej ul. Bielawskiej na odcinku od ul. Kusocińskiego do ul. Dąbrowskiego, z drogi zbiorczej (Z) na drogę lokalną (L),
- korektę granic pasów drogowych w zakresie dostosowania do granic ewidencyjnych działek,

stwierdzono brak konieczności sporządzania analiz, prognoz i bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę. Ze względu na specyfikę planowanych inwestycji stwierdzić należy, iż w przedmiotowym przypadku określenie kierunku zmian w strukturze przestrzennej miasta jest wynikiem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz aktualnej sytuacji ekonomicznej i prawnej. Tym samym sformułowanie na podstawie: analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych, maksymalnego w skali miasta zapotrzebowania na nową zabudowę w podziale na poszczególne funkcje zabudowy, pozostawałoby bez związku z projektowanym obniżeniem klasy technicznej dwóch dróg i niewielką korektą przebiegu ich granic. W związku z powyższym odstąpiono od opracowania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zgodnie z ww. dodanym w art.9 ustępem 3a, zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga (...) zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne. Przedmiotowa zmiana studium została w powyższy sposób opracowana. Zmiany wprowadzono w odniesieniu do wszystkich treści dotyczących przedmiotowego terenu, które przestały być aktualne. Nie stwierdzono podstawy prawnej do wprowadzenia do tekstu ujednoczonego studium, nowych ustaleń dotyczących określenia potrzeb i możliwości rozwoju miasta w szerszym kontekście oraz w odniesieniu do terenów nie objętych przedmiotową zmianą studium.

Tym samym stwierdza się, że uchwalenie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa – jest możliwe gdyż procedury prac planistycznych wynikające z obowiązujących aktów prawnych zostały wyczerpane

BURMISTRZ MIASTA CHOJNOWA

JAN SERKIES