

Zarządzenie nr 37/2016
Burmistrza Miasta Chojnowa
z dnia 30 marca 2016 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r. poz. 1515 z późn. zm.), art.17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.), §12 pkt 17 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164 poz.1587) oraz uchwały nr XLIII/216/14 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 28 sierpnia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów, zmienionej uchwałą nr VI/22/15 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 29 stycznia 2015 r., zarządza się, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się do rozpatrzenia uwagi złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów. Po ogłoszeniu w prasie oraz zamieszczeniu na tablicy ogłoszeń obwieszczenia o wyłożeniu w/w planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 1 lutego 2016r. do 23 lutego 2016r., w ustawowym terminie (do dnia 9 marca 2016r.) wpłynęły 4 uwagi – dotyczące ustaleń projektu planu, sformułowane przez osoby fizyczne i prawne.

§ 2.

Uwag sformułowanych przez: Wójta Gminy Chojnów, reprezentującego mieszkańców gminy (68 osób) oraz Sołtysa Sołectwa Michów, Samorząd Mieszkańców Wsi w Michowie, Ludowy Zespół Sportowy „PŁOMIEN MICHÓW”, Mirosława Kańczugę i Jacka Bobiowskiego – **nie uwzględnia się** – uznając je jako bezzasadne i uniemożliwiające realizację istotnych ustaleń planu.

Nr	Data wpływu	Nazwisko, imię adres	Treść uwagi
1.	05.02.2016r.	Wójt Gminy Chojnów, Urząd Gminy Chojnów, ul. Fabryczna 1, 59-225 Chojnów w imieniu mieszkańców gminy (wykaz 68 osób stanowi załącznik nr 2 do zarządzenia)	Uwaga dotyczy: - zmiany przeznaczenia terenu ulicy Łużyckiej, - utraty przez drogę statusu drogi publicznej powodującej docelowe wyłączenie jej z ruchu komunikacyjnego, - z ulicy Łużyckiej na co dzień korzystają mieszkańcy Michowa, w tym dzieci i młodzież, gdyż droga ta zapewnia sprawniejsze i bezpieczniejsze od innych skomunikowanie gminy z miastem, - likwidacja ulicy Łużyckiej utrudni komunikację oraz wymusi korzystanie z ruchliwej drogi wojewódzkiej nr 328 oraz drogi krajowej 94.
2.	08.03.2016r.	1. Sołtys Sołectwa Michów, 2. Samorząd Mieszkańców Wsi w Michowie, 3. Ludowy Zespół Sportowy „PŁOMIEN MICHÓW” Michów 23, 59-225 Chojnów	Uwaga dotyczy: - zmiany przeznaczenia terenu ulicy Łużyckiej, - utraty przez drogę statusu drogi publicznej powodującej docelowe wyłączenie jej z ruchu komunikacyjnego, - z ulicy Łużyckiej na co dzień korzystają mieszkańcy Michowa, w tym dzieci i młodzież, gdyż droga ta zapewnia sprawniejsze i bezpieczniejsze od innych skomunikowanie gminy z miastem, - likwidacja ulicy Łużyckiej utrudni komunikację oraz wymusi korzystanie z ruchliwej drogi wojewódzkiej nr 328 oraz drogi krajowej 94, - proponowana rekompensata umożliwiająca przejście ulicą Okrzei, nie uwzględnia bezpieczeństwa lokalnych mieszkańców poruszających się pieszo bądź rowerami, gdyż jest to droga prowadząca do wielu firm produkcyjnych z której korzystają dostawcze samochody ciężarowe, - proponowana zmiana przeznaczenia ulicy Łużyckiej przedkłada interes prywatnego biznesu nad potrzeby społeczności lokalnej, a tym samym stanowi naruszenie art. 7 ustawy o samorządzie gminny, zgodnie z którym do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, a nie jej przeciwdziałanie, - likwidacja ulicy Łużyckiej spowoduje również utrudnienia komunikacyjne w dostępie do oczyszczalni ścieków w Goliszowie, gdyż obecnie niejednokrotnie spełnia ona funkcję alternatywną dla dojazdu pojazdów do w/w terenu.

Nr	Data wpływu	Nazwisko, imię adres	Treść uwagi
3.	08.03.2016r.	Mirosław Kańczuga ul. Lipowa 1, 59-225 Chojnów Jacek Bobiowski ul. Wyspiańskiego, 59-225 Chojnów	Składający uwagę wnoszą: - dla terenu oznaczonego symbolem 6.3.MW (dz. nr 27/3 oraz część dz. nr 27/4), o dopisanie jako przeznaczenia dopuszczalnego – nieuciążliwych usług komercyjnych wyłącznie wbudowanych w budynek mieszkalny wielorodzinny - realizowanych w kondygnacji parteru, - dla terenu oznaczonego 6.2.MN (część działki nr 27/4), o rozszerzenie ustalonego przeznaczenia podstawowego o zabudowę wielorodzinną. Docelowe oznaczenie dla tego terenu to 6.2.MW,MN. Ponadto wnoszą o uwzględnienie jako przeznaczenia dopuszczalnego nieuciążliwych usług komercyjnych wbudowanych w budynek mieszkalny i realizowanych w kondygnacji parteru.

§ 3.

Uwagę sformułowaną przez Jana Kozubskiego **uwzględnia się częściowo** – uznając ją w części dotyczącej maksymalnej wysokości zabudowy oraz wysokości posadowienia parteru – za zasadną.

Nr	Data wpływu	Nazwisko, imię adres	Treść uwagi
4.	08.03.2016r.	Jan Kozubski Rokitki 7 59-225 Chojnów	Składający uwagę wnosi o: - wykreślenie z projektu uchwały zapisów zawartych w § 28 ust.2 pkt 4 oraz o zmianę załącznika graficznego dla jednostki określonej symbolem 15.1.MN. Uzasadnienie zawiera informacje o zmianie ustawy Prawo wodne, zgodnie z którą istnieje możliwość uwzględnienia przez samorzady przedstawionych na mapach zagrożenia powodziowego oraz mapach ryzyka powodziowego granic obszarów, o których mowa w art. 88d ust.2. W opinie wnoszącego uwagę wprowadzona nowelizacja daje samorządom możliwość decydowania czy dany obszar w opracowanym aktualnie dokumencie będzie objęty przepisami szczególnymi - Prawo wodne. Uwaga zawiera wniosek o dokonanie zmian w projekcie, ponowne go uzgodnienie z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej we Wrocławiu oraz ewentualne ponowne wyłożenie planu do publicznego wglądu; - ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy określonej w § 28 ust.2 pkt 6 lit.c - na 12m, - ustalenie wysokości posadowienia parteru określonej w § 28 ust.2 pkt 6 lit.d - na max.1,5m nad poziom terenu.

§ 4.

Uzasadnienie nieuwzględnienia wniesionych uwag - zgodnie z Załącznikiem nr 1.

§ 5.

Wykaz osób w imieniu których uwagę wniósł Wójt Gminy Chojnów - zgodnie z Załącznikiem nr 2.

§ 6.

Zarządzenie podaje się do publicznej wiadomości poprzez rozwieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Chojnowie oraz zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 7.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Miasta Chojnowa


Jan Serkies

UZASADNIENIE

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów, przystąpiono uchwałą Nr XLIII/216/14 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 28 sierpnia 2014 r., zmienioną uchwałą Nr VI/22/15 z dnia 29 stycznia 2015 r.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed podjęciem uchwały, o przystąpieniu do sporządzenia planu - Burmistrz wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Analiza ta wykazała, iż część terenów objętych zmianą planu miejscowego wymagała wyprzedzającej zmiany ustaleń studium. Zmiana ta została zatwierdzona uchwałą nr XIV/59/15 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 24 września 2015 r.

Prognozę oddziaływania na środowisko dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzono w związku z wymogiem art. 46 pkt 1 oraz art. 51 ust. 1 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 (Dz.U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.).

Uwagi sformułowane przez Wójta Gminy Chojnów, reprezentującego mieszkańców gminy (68 osób) oraz Sołtysa Sołectwa Michów, Samorząd Mieszkańców Wsi w Michowie, Ludowy Zespół Sportowy „PŁOMIENI MICHÓW” – dotyczące zmiany przeznaczenia terenu ulicy Łużyckiej (teren oznaczony w projekcie planu symbolem 16.1.P,U,KDW) – uznaje się za nieuzasadnione i uniemożliwiające realizację istotnych ustaleń planu. Ulica Łużycka w stanie istniejącym stanowi uczęszczany szlak komunikacyjny, jednakże wynika to wyłącznie z dotychczasowego braku zagospodarowania terenów sąsiednich. Ulica ta nie została dotychczas uzbrojona ani utwardzona ze względu na brak zainteresowania inwestorów przyległymi terenami inwestycyjnymi Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. W chwili obecnej ulica rzeczywiście stanowi bezpieczny ciąg komunikacyjny łączący gminę z miastem, jednak taki stan rzeczy traktowany był jako tymczasowy. Analiza obowiązujących planów miejscowych oraz obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, jasno wskazuje, iż droga ta planowana była jako obsługująca przyległe tereny produkcyjne czyli przeznaczona była do ruchu samochodów dostawczych, ciężarowych i obsługi produkcji.

Zmiana statusu drogi w trybie przedmiotowego planu miejscowego ma na celu umożliwienie połączenia terenów produkcyjno-usługowych w jeden zwarty kompleks, co ułatwi jego zainwestowanie. Projekt planu zabezpiecza ciągłość układu komunikacyjnego poprzez alternatywne połączenie terenem oznaczonym symbolem 16.2.KD D1/2, w stronę ulicy Okrzei. Argumenty, iż ulica ta jest bardziej ruchliwa i prowadzi przez teren przemysłowy należy uznać za nietrafione, gdyż docelowe obciążenie komunikacyjne ul. Łużyckiej planowane było jako równie duże. Planowane zagospodarowanie terenów sąsiednich wykluczało przeznaczenie ulicy Łużyckiej pod ciąg pieszy lub rekreacyjny. Miasto Chojnów zobowiązane jest do jak najefektywniejszego zagospodarowania gruntów położonych w swoich granicach. Uniemożliwianie i utrudnianie rozbudowy lokalnym przedsiębiorcom jest sprzeczne z polityką rozwoju oraz przychylnego inwestycjom klimatu, w sytuacji stwierdzenia możliwości wyznaczenia komunikacji alternatywnej dla mieszkańców gminy.

Jednocześnie usprawnienie komunikacji pieszej między miastem a gminą nastąpi w wyniku realizacji zadania pn. "Budowa chodnika w ciągu drogi wojewódzkiej nr 328 na odcinku Michów – Chojnów". W nawiązaniu do ustaleń zawartych pomiędzy Gminą i Miastem Chojnów, dotyczących partycypacji w kosztach budowy chodnika, Miasto prowadzi obecnie procedurę związaną z przygotowaniem dokumentacji projektowej.

Uwagi sformułowane przez Jan Kozubskiego – dotyczące terenu oznaczonego symbolem 15.1.MN uwzględnia się częściowo. Za zasadne uznaje się: zmianę maksymalnej wysokości zabudowy - na 12m oraz zmianę wysokości posadowienia parteru - na max.1,5m nad poziom terenu. Nie uwzględnia się uwagi w części dotyczącej wykreślenia z projektu uchwały zapisów zawartych w § 28 ust.2 pkt 4 oraz zmiany załącznika graficznego dla jednostki określonej symbolem 15.1.MN – w zakresie zagrożenia powodzią.

Przytoczona przez wnoszącego uwagę argumentacja oparta na zmianie ustawy Prawo wodne, zgodnie z którą istnieje możliwość uwzględnienia przez samorządy przedstawionych na mapach zagrożenia powodziowego oraz mapach ryzyka powodziowego granic obszarów, o których mowa w art. 88d ust.2, nie obejmuje całości problematyki kwestii powodziowej. Wprowadzona w trakcie procedury planistycznej nowelizacja ustawy Prawo wodne, rzeczywiście daje samorządom możliwość decydowania czy dany obszar w opracowanym aktualnie dokumencie będzie przeznaczony np. pod zabudowę, niezależnie od tego czy na mapach zagrożenia powodziowego oraz mapach ryzyka powodziowego jest on wskazany jako obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Nieprecyzyjne jest jednak stwierdzenie, iż to organ sporządzający plan miejscowy decyduje czy dany obszar w opracowanym aktualnie dokumencie będzie objęty przepisami szczególnymi ustawy Prawo wodne.

Znowelizowany zapis ustawy Prawo wodne (art.88f ust. 5) otrzymał brzmienie:

„Przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego oraz mapach ryzyka powodziowego granice obszarów, o których mowa w art. 88d ust. 2, można uwzględniać w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, planie zagospodarowania przestrzennego województwa, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy.”

W ślad za tym zapisem, gmina nie skorzystała z możliwości uwzględnienia granic tych obszarów w projekcie planu miejscowego – ponieważ ustaliła dla terenu 15.1.MN przeznaczenie nie wykluczające jego zainwestowania i zabudowy.

Podkreślić tu należy, iż zmiana ustawy Prawo wodne, nie pociągnęła za sobą zmiany zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie nadal pozostawiono w art.15 ust.2, zapis stanowiący, iż w planie miejscowym określa się obowiązkowo:

„7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;”

Niezmienione zostało również rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164 poz.1587), które w § 7 stanowi iż projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać:

„6) granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;”

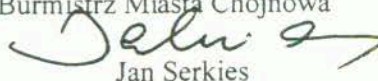
W związku z powyższym, uwaga w części dotyczącej dokonania zmian w projekcie, ponownego uzgodnienia z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej we Wrocławiu oraz ewentualnego ponownego wyłożenie planu do publicznego wglądu – zostaje uznana za bezzasadną i nie podlega uwzględnieniu.

Uwagi złożone przez Mirosław Kańczugę i Jacka Bobiowskiego dotyczące terenów oznaczonych symbolami 6.2.MN i 6.3.MW – uznaje się za bezzasadne i nie uwzględnia się ich. Oba tereny objęte uwagami, położone są w zabudowanej części miasta, tzw. nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945r. Dzielnica ta stanowi zaciśniętą dzielnicę mieszkaniową. Tereny objęte uwagą, stanowiły w dotychczas obowiązującym planie miejscowym – jednostkę oznaczoną 68 P – tereny produkcyjno-techniczne. Dopuszczalny był przemysł przetwórczy, składy i magazyny, handel hurtowy oraz produkcja. Kwalifikując przedmiotowy teren do zmiany planu, organ miał na względzie przede wszystkim wyeliminowanie wszelkiej uciążliwości dla terenów sąsiednich - mieszkaniowych. Dlatego biorąc pod uwagę gabaryty istniejącej na terenie 6.3.MW dawnej zabudowy produkcyjnej, problematyczna wydaje się kwestia dopuszczenia usług w kondygnacji parteru planowanego budynku wielorodzinnego. Ze względu na powierzchnię obiektu istnieje ryzyko docelowej realizacji usług generujących uciążliwy transport oraz dostawy towaru w godzinach nocnych lub porannych. Powierzchnia i uciążliwość akustyczna usług może również docelowo wykluczyć realizację mieszkań na wyższych kondygnacjach co jest sprzeczne z intencją przystąpienia do sporządzenia zmiany planu dla tego terenu.

W odniesieniu do terenu 6.2.MN - stwierdza się brak możliwości rozszerzenia ustalonego przeznaczenia podstawowego o zabudowę wielorodzinną, ponieważ teren graniczy bezpośrednio z działkami budowlanymi zabudowanymi zabudową mieszkaniową jednorodzinną – parterową.

Wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej, a więc wyższej niż dwie kondygnacje, wiązałoby się z konfliktami społecznymi oraz roszczeniami związanymi z obniżeniem wartości przyległych nieruchomości. Dla terenu tego natomiast dopuszczone są usługi nieuciążliwe i nie ma potrzeby wprowadzania zmian w ustaleniach planu w tym zakresie.

Burmistrz Miasta Chojnowa



Jan Serkies