

Zarządzenie nr 54/16 z dnia 19.08.2016 r.
Wójta Gminy Duszniki

w sprawie uwag zgłoszonych w dniu 17.06.2016r. (wpływ do Urzędu Gminy w dniu 24.06.2016r.) do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej obejmującej działki o numerach ewidencyjnych 6/17, 6/20, 6/21, 6/22 i 6/24 w Podrzewiu, wyłożonego ponownie do publicznego wglądu w dniach od 23 czerwca 2016r. do 18 lipca 2016r.

1) Treść uwagi nr 1: *"uaktualnienie podstawy prawnej w preambule na Dz. U. z 2016r., poz. 778"*

Rozstrzygnięcie: **uwaga zostaje uwzględniona częściowo: podstawa zostanie zaktualizowana, ale nie w sposób proponowany w uwagach;**

2) Treść uwagi: *"w paragrafie 3 ust. 1 pkt 1 powinno być P/U zamiast P,U"*

Rozstrzygnięcie: **uwaga nie zostaje uwzględniona;**

3) Treść uwagi: *"w paragrafie 4 ust. 6 – przydzielenie większej liczby elementów reklamowych"*

Rozstrzygnięcie: **uwaga nie zostaje uwzględniona;**

4) Treść uwagi: *"w paragrafie 5 ust. 10 – usunięcie zapisu o odpadach"*

Rozstrzygnięcie: **uwaga nie zostaje uwzględniona;**

5) Treść uwagi: *w paragrafie 5 ust. 12 – usunięcie zapisu o odpadach"*

Rozstrzygnięcie: **uwaga nie zostaje uwzględniona;**

6) Treść uwagi: *"podać minimalną powierzchnię działki 3000m²"*

Rozstrzygnięcie: **uwaga nie zostaje uwzględniona;**

7) Treść uwagi: *"w paragrafie 8 powinno być P/U zamiast P,U"*

Rozstrzygnięcie: **uwaga nie zostaje uwzględniona;**

8) Treść uwagi: *"w paragrafie 8 ust. 8 podać maksymalną liczbę kondygnacji – do 13 kondygnacji"*

Rozstrzygnięcie: **uwaga nie zostaje uwzględniona;**

9) Treść uwagi: *"w paragrafie 13 ust. 2 lit. b – 3 miejsca na każde 1000m²"*

Rozstrzygnięcie: **uwaga nie zostaje uwzględniona;**

10) Treść uwagi: *"na rysunku oznaczyć kierunki świata, oznaczając strzałką północy"*

Rozstrzygnięcie: **uwaga nie zostaje uwzględniona;**

11) Treść uwagi: *"zastosowanie na rysunku oznaczenia P/U zamiast P,U"*

Rozstrzygnięcie: **uwaga nie zostaje uwzględniona;**

12) Treść uwagi: *"na rysunku pokazać miejsca wjazdu na działkę"*

Rozstrzygnięcie: **uwaga nie zostaje uwzględniona.**

13) Treść uwagi: "ustalenie renty planistycznej na poziomie 5% "
Rozstrzygnięcie: uwaga nie zostaje uwzględniona.

Uzasadnienie do Zarządzenia:

1) "uaktualnienie podstawy prawnej w preambule na Dz. U. z 2016r., poz. 778" – uwaga zostaje uwzględniona częściowo: podstawa zostanie zaktualizowana, ale nie w sposób proponowany w uwagach

W trakcie trwania procedury sporządzenia planu zachodzą zmiany przepisów lub następują publikacje tekstów jednolitych; aktualna podstawa prawna zostanie wprowadzona do uchwały na dzień uchwalenia miejscowego planu, natomiast podstawa prawna proponowana w uwagach jest obecnie nieaktualna.

2) i 7) "w paragrafie 3 ust. 1 pkt 1 oraz w paragrafie 8 powinno być P/U zamiast P,U" – uwaga nie zostaje uwzględniona

Uwaga jest niezrozumiała, bo oznaczenie na rysunku jest zgodne z oznaczeniem w tekście projektu planu, a zatem nie ma w tym zakresie niezgodności. Ukośnik zastępuje słowa "albo" i "lub", natomiast przecinkiem oddziela się równorzędne pojęcia podczas wymieniania ich, a zatem przecinek oznacza "i". W tym przypadku plan dopuszcza równorzędne rodzaje przeznaczenia: obiekty produkcyjne, składy, magazyny i usługi, gdyby zastosować ukośnik - oznaczałoby to, że dopuszcza: obiekty produkcyjne, składy i magazyny **lub/albo** usługi. Przecinek daje właścicielowi większe możliwości inwestowania niż ukośnik, bo oznacza możliwość lokalizowania na jednej działce budowlanej (na jednym terenie) produkcji, składów, magazynów i usług. W planie, jeżeli nie ma jednoznacznych przeciwwskazań przestrzennych, technicznych i społecznych, i jeżeli nie narusza to interesu publicznego należy w jak największym zakresie wprowadzić zapisy korzystne dla właściciela gruntów, a proponowane oznaczenie jest dla właściciela korzystniejsze. Jednocześnie stwierdza się, że nie istnieją przepisy prawne wykluczające zastosowanie w ustaleniach przecinka pomiędzy symbolami przeznaczenia terenów i nakazujące stosowanie ukośnika.

3) "w paragrafie 4 ust. 6 – przydzielenie większej liczby elementów reklamowych" – uwaga nie zostaje uwzględniona

Istnieje możliwość odstąpienia od określenia zasad stosowania reklam ze względu na wejście w życie ustawy o rewaloryzacji – ustalenia dotyczące reklam i ogrodzeń powinny być zawarte w odrębnej uchwale. Jednak wobec braku takiej uchwały plan wprowadza ustalenia w tym zakresie, aby do czasu opracowania uchwały, o której mowa, nie powstały reklamy przypadkowe, wprowadzające chaos w przestrzeni. Szczególna potrzeba uregulowania lokalizowania reklam wynika z położenia terenu na eksponowanym obszarze oraz przy ważnej drodze krajowej. W projekcie planu zasady lokalizacji reklam uzależniono od wielkości działki budowlanej, co jest racjonalne i uchroni przestrzeń przed nadmiernym ich zagęszczeniem.

4) i 5) "w paragrafie 5 ust. 10 i ust. 12 – usunięcie zapisu o odpadach" – uwaga nie zostaje uwzględniona

W miejscowych planach zawiera się pełną problematykę przewidzianą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska. Nie jest błędem planu wskazanie w miejscowym planie zagadnienia gospodarki odpadami jako części problematyki ochrony środowiska, a w zakresie zasad realizacji gospodarki odpadami – odesłanie do przepisów odrębnych. Faktycznie w trakcie prowadzenia procedury planu

nastąpiła zmiana ustawy o odpadach, z której ograniczono zagadnienie mas ziemnych wyłącznie do mas ziemnych powstających na terenach eksploatacji surowców, a wyłączono masy ziemne powstające podczas robót ziemnych i prac budowlanych na działce budowlanej, w tym nastąpiła rezygnacja z potraktowania ich jako odpadu w przypadku niezagospodarowania na działce budowlanej. Pozostaje jednak nadal aktualne zagadnienie możliwości zastosowania mas ziemnych na terenie objętym miejscowym planem, bo mogą one w znaczący sposób przekształcić krajobraz i przestrzeń. Zachowuje się zatem dopuszczenie zagospodarowania ich na terenie objętym miejscowym planem, a ustalenie to, po dostosowaniu do brzmienia przepisów odrębnych uzyska treść: "z zastrzeżeniem pkt. 11, dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, ani nie utrudni korzystania z nieruchomości sąsiednich".

W tym zakresie nastąpi rezygnacja z odesłania do przepisów odrębnych, co wynika wprost z ich brzmienia po zmianie.

6) "podać minimalną powierzchnię działki 3000m²" – **uwaga nie zostaje uwzględniona**
Podanie minimalnej powierzchni działki pozwala w racjonalny sposób kształtować przestrzeń, jednak wymaga to wprowadzenia dodatkowych regulacji – na przykład zaplanowania adekwatnego do możliwości podziałowych układu komunikacyjnego, co w pewnym sensie ogranicza późniejsze, obecnie nieprzewidziane, zagospodarowanie terenu przez inwestora; w związku z faktem, iż w trakcie bieżącej procedury planistycznej można było skonstatować i prześledzić niezdecydowanie właściciela co do przyszłych zamierzeń podziałowych, a także brak akceptacji dla wprowadzania układu komunikacyjnego, korzystniejsze dla właściciela będzie nieokreślenie wielkości minimalnej działki, a zatem wybierając między minimalnie mniejszym wpływem na kształt przestrzeni a dobrem właściciela gruntów – wybrano to drugie.

8) "w paragrafie 8 ust. 8 podać maksymalną liczbę kondygnacji – do 13 kondygnacji" - **uwaga nie zostaje uwzględniona**

Maksymalna dopuszczalna wysokość budynków została ustalona na 35m, a zatem do tej wysokości należy dostosować liczbę kondygnacji; uwzględnienie uwagi właściciela gruntu spowodowałoby brak możliwości realizacji ustaleń miejscowego planu i oznaczałoby wykazanie niezajomości przepisów budowlanych i zasad projektowania architektonicznego i konstrukcyjnego przez sporządzających plan, bo nie ma możliwości wybudowania budynku usługowego lub administracyjnego, a w szczególności produkcyjnego o takiej liczbie kondygnacji przy wysokości 35m. Budynek musi mieć podmurówkę, konstrukcję dachu, maszynownię (klimatyzacja, wentylacja), windę itp., a wszystko zajmuje określoną wysokość budynku; ponadto w pewnych budynkach usługowych wymagana jest wysokość pomieszczeń nie mniejsza niż 4m; w projekcie planu nie określono liczby kondygnacji, co działa na korzyść właściciela gruntów; jeżeli ustawa tego nie wymaga, brakuje podstaw do wprowadzania ograniczeń; podobnie, jak w pkt. 6 – dokonano wyboru między minimalnie mniejszym wpływem na kształt przestrzeni poprzez brak określenia liczby kondygnacji a dobrem właściciela gruntów – wybrano zapis korzystniejszy dla właściciela gruntów.

9) "w paragrafie 13 ust. 2 lit. b - 3 miejsca na każde 1000m²" – **uwaga nie zostaje uwzględniona**

Liczba miejsc postojowych mieści się w obowiązujących normatywach i wynika z uwzględnienia uwagi właściciela gruntów zgłoszonej w piśmie z dnia 5 września 2015r. do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu; normatyw dotyczy wyłącznie obiektów

usługowych, świadczących usługi dla klientów, którzy korzystając z usług muszą zaparkować samochód, przy czym nie mogą parkować w przyległych drogach, bo są to drogi publiczne: krajowa i powiatowa, ponadto Prawo budowlane wymaga, aby miejsca parkingowe wyznaczać na terenie działki budowlanej; miejsca te muszą zaspokoić potrzeby parkingowe pracowników usług i klientów i z pewnością 3 miejsca na 1000m² powierzchni usług wymogu tego nie spełnia; wydawało się, że składający uwagę do poprzednio wyłożonego projektu rozumiał tę potrzebę, bo taki wniosek zgłosił: "3 miejsca na 100m² powierzchni obiektu usługowego i handlowego", co zostało uwzględnione; w projekcie planu ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania, mieszczącą się w granicach stosowanych normatywów, uwzględnienie uwagi zgłoszonej przez właściciela gruntów stanowiłoby rażącą dysproporcję pomiędzy przyszłymi potrzebami a parametrami planu i stworzyłoby w przyszłości utrudnienia dla komunikacji.

10) "na rysunku oznaczyć kierunki świata, oznaczając strzałką północy" – **uwaga nie zostaje uwzględniona**

Zgodnie z zasadami kartografii mapy są zorientowane w stosunku do północy: góra mapy oznacza północ, dół mapy – południe, lewa strona – zachód, prawa strona – wschód; brakuje wymogu oznakowania w proponowany sposób map, a stosowane symbole strzałek mają zazwyczaj znaczenie estetyczne lub wymagane są w przypadku złamania zasady opisanej wyżej, w przypadku projektu planu w Podrzewiu, powyższy przypadek nie zachodzi – mapa jest sporządzona zgodnie z opisanymi regułami.

11) "zastosowanie na rysunku oznaczenia P/U zamiast P,U" – **uwaga nie zostaje uwzględniona** – uzasadnienie jak w pkt. 2 i pkt. 7.

12) "na rysunku pokazać miejsca wjazdu na działkę" – **uwaga nie zostaje uwzględniona**

Przy zastosowanych zapisach projektu planu nie ma możliwości ani potrzeby oznaczenia miejsc wjazdu na działkę z następujących powodów:

- mogłoby to uniemożliwić dokonanie podziału odpowiadającego w danym momencie właścicielowi gruntów,
- właściciel musi wystąpić na drodze administracyjnej do zarządcy drogi o wskazanie miejsca budowy zjazdu i podanie warunków budowy zjazdu: taka wersja obsługi komunikacyjnej została uzgodniona z zarządcą drogi na wniosek właściciela gruntów i na skutek uwzględnienia jego uwagi do projektu planu podczas poprzedniego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu,
- ustawa nie wymienia wskazania wjazdów ani jako element obligatoryjny planu, ani nawet jako element uzupełniający, czyli wprowadzany "w miarę potrzeb", co więcej wskazanie zjazdów należy do zakresu organizacji ruchu i wprowadzone do planu może być podstawą rozstrzygnięcia nadzorczego, w związku z powyższym, a także ze względu na to, że niewskazanie wjazdu na teren jest korzystniejsze dla właściciela, ponieważ nie ogranicza go w kwestiach wydzielania działek.

13) "ustalenie renty planistycznej na poziomie 5%" – **uwaga nie zostaje uwzględniona**

Teren dla którego jest opracowywana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczony w dotychczasowym miejscowym planie zagospodarowania pod teren P,U dlatego nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości z tytułu zmiany przeznaczenie gruntu.

W O J T
Roman Bogus