

**UCHWAŁA Nr VI/73/03
RADY MIEJSKIEJ W SZKLARSKIEJ PORĘBIE
Z DNIA 28 marca 2003r.**

**w sprawie odrzucenia zarzutu
wniesionego do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu ulic Muzealna - Kopernika w Szklarskiej Porębie**

Na podstawie art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

Rada Miejska w Szklarskiej Porębie uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Odrzuca się zarzut wniesiony przez Panią Agnieszkę Jankowską zamieszkałą w Szklarskiej Porębie przy ul. Kopernika 7, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Muzealna – Kopernika w Szklarskiej Porębie, w części nie uwzględnionej przez Burmistrza Miasta Szklarskiej Poręby.
2. Uzasadnienie faktyczne i prawne do nie uwzględnionej części zarzutu a także zakres uwzględnienia zarzutu zawiera załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szklarska Poręba.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Andrzej Kuszniak

UZASADNIENIE FAKTYCZNE I PRAWNE

Pani Agnieszka Jankowska – właścicielka działki nr 99 obręb Szklarska Poręba 4 wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Muzealna – Kopernika pismem z dnia 17 lutego 2003r. zarzut w którym uznała, że poprzez ustalenia zawarte w w/w planie został naruszony jej interes prawny, opierając swoje stanowisko na następujących argumentach:

1. wprowadzenie zabudowy w obrębie terenu 1M/U przy ul. Muzealnej zagrozi zbiornikom wodnym usytuowanym na działce Wnoszącej i pozbawi ją wody pitnej a także wprowadzi zmiany w stosunkach wodnych zagrażające konstrukcji ul. Kopernika. W związku z tym pani Jankowska wniosła o wprowadzenie całkowitego zakazu zabudowy w obszarze 1M/U,
2. dopuszczalna liczba obiektów budowlanych lokalizowanych na działce 2M/U winna być ograniczona do 2 i obiektom tym należy narzucić zaostrzone rygory architektoniczno – przestrzennych,
3. wprowadzenie funkcji usługowych pogorszy klimat akustyczny obszaru, który winien być pod tym względem chroniony i traktowany jak tereny mieszkaniowe,

Ponadto Wnosząca za paradoksalne uważa dopuszczenie usług na obszarze objętym planem oraz kwestionuje możliwość przekształcenia istniejącego ciągu pieszego w ciąg pieszo – jezdny. Z pisma nie wynika jednak jednoznacznie czy domaga się tym samym zmian zapisów planu w tym zakresie.

Pismo Pani Jankowskiej zawiera także propozycję utworzenia „zespołu przyrodniczo – krajobrazowego” dla ochrony walorów przyrodniczo – kulturowych Doliny Czeskiej Strugi.

Po rozpatrzeniu zarzutu wniesionego przez Panią Agnieszkę Jankowską, Burmistrz Miasta Szklarskiej Poręby zdecydował o jego częściowym uwzględnieniu polegającym na:

- **ograniczeniu dopuszczalnej liczby nowych obiektów w obrębie terenu 1M/U do 3,**
- **wymogu rozwiązania gospodarki ściekowej poprzez włączenie do miejskiego systemu kanalizacji,**
- **wykluczeniu możliwości zamiany ciągu pieszego (Kp) na pieszo - jezdny.**

Równocześnie uwzględniając uprawnienia właścicieli terenów wynikające z zapisów obecnie obowiązującego planu i prawa własności gruntów (art. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) oraz zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szklarskiej Poręby Burmistrz zdecydował o odrzuceniu zarzutu w pozostałej części uzasadniając swoje stanowisko następująco:

Ad 1:

Zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 07 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza się prognozę oddziaływania na środowisko, której celem jest określenie wielkości oraz jakości zmian jakie nastąpią w środowisku przyrodniczym wskutek realizacji ustaleń planu. Wymagania, jakim powinna odpowiadać prognoza określa art.41 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. Nr62, poz. 627 z późn. zmianami).

Zgodnie z w/w dokumentem wpływ projektowanego zainwestowania na wody gruntowe oceniono jako mały (krótkotrwały, odwracalny i lokalny). Ponadto prawidłowość przyjętych w projekcie planu rozwiązań została zweryfikowana w ramach procedury formalno – prawnej, która wymagała uzyskania szerokiego zakresu opinii uzgodnień.

Lokalizacja zabudowy w obrębie terenu 1M/U (na którą nie wyraża zgody Pani Jankowska) jest usankcjonowana obecnie obowiązującym miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Szklarska Poręba. Możliwość zabudowy rozpatrywanego obszaru została także zapisana w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szklarskiej Poręby. W ramach prac nad w/w dokumentami kompleksowo analizowano wszelkie aspekty wykorzystania przestrzeni miasta i nie uznano w/w lokalizacji za ryzykowną – działka 1M/U położona jest, nie jak twierdzi Wnosząca w bezpośrednim sąsiedztwie jej posiadłości, a w odległości min. 100 m. Odległość ta, konfiguracja terenu i układ cieków wodnych eliminuje ryzyko wpływu nowej zabudowy na studnię usytuowaną na działce nr 99 oraz źródła jej zasilania.

Istotne znaczenie w sprawie ma również fakt, że budynek, którym dysponuje P. Jankowska uzyskał pozwolenie na budowę i został zrealizowany pod rządami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który zakładał wprowadzenie zabudowy na spornym obszarze (33M-P).

Dla urządzeń zaopatrzenia w wodę, o których pisze Wnosząca nie ustanowiono stref ochronnych, zatem nie ma podstaw prawnych ani merytorycznych do wprowadzania ograniczeń w korzystaniu z terenów sąsiednich ponad prawo powszechnie obowiązujące.

Pismo Starosty Powiatowego, na które powołuje się Wnosząca (w sprawie odmowy sprzedaży gruntów i ich charakteru) związane jest regulacjami przepisów ustawy o lasach, odnosi się do terenu położonego poza obszarem opracowania (dz. nr 100/2) i pozostaje bez związku z projektem planu.

Dodatkowo wszelkie ustalenia planu oraz następujące w ich konsekwencji postępowania lokalizacyjne są poddane rygorom przepisów ustaw szczególnych, które zawierają regulacje prawne chroniące interesy wszystkich obywateli.

Ad 2:

Ograniczenie (do 2) dopuszczalnej liczby obiektów budowlanych lokalizowanych na działce 2M/U nie zostało poparte ze strony Wnoszącej uzasadnieniem.

Przyjęte w projekcie planu ustalenie dotyczące możliwej budowy 3 budynków obejmuje prawo lokalizacji 1 obiektu na działce nr 147 oraz 2 na działce 93/2. Stanowi kompromis pomiędzy wnioskiem z jaki wystąpił właściciel działki nr 93/2 a racjami uzasadnionymi walorami przestrzennymi i przyrodniczymi obszaru. Projektowana zabudowa lokalizowana jest w odległości ponad 150m od budynku Pani Jankowskiej, i oddzielona terenami zieleni niskiej (projektowanego użytku ekologicznego) objętymi zakazem zabudowy.

Tak sformułowane ustalenia planu nie naruszają interesu prawnego Wnoszącej, nie wprowadzając zmian w zagospodarowaniu otoczenia jej posesji.

Ponadto projekt planu zawiera rygorystyczne zapisy dotyczące warunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Limituje maksymalną wysokość (12m), określa graniczne wartości intensywności zabudowy, wskaźnik zabudowy działki, układ dachów oraz rodzaj ich pokrycia.

Wyklucza także stosowanie materiałów „obcych” tradycji regionalnej – elewacyjnych okładzin z tworzyw sztucznych, balustrad z odlewów gipsowo – betonowych, ogrodzeń z typowych elementów betonowych.

Projekt planu został uzgodniony bez uwag z Państwową Służbą Ochrony Zabytków – Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Ad 3:

Projekt planu w myśl wymagań art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska zakwalifikował tereny przeznaczone pod zabudowę jako tereny mieszkaniowe. Oznacza to, że będą tu obowiązywać zaostrzone rygory w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu wyrażone następującymi wartościami:

- 45 dB w porze dziennej,
- 40 dB w porze nocnej.

Tym samym ustalenia planu spełniają oczekiwania Wnoszącej.

Zapis planu odnoszący się do możliwości przekształcenia istniejącego ciągu pieszego w ciąg pieszo – jezdny został wskutek częściowego uwzględnienia zarzutu zmieniony w sposób wykluczający możliwość wprowadzenia ruchu kołowego.

Zastrzeżenie Pani Jankowskiej co do lokalizacji na rozpatrywanym terenie jakichkolwiek usług stoi w sprzeczności z postawioną w dalszej części pisma tezą, że winna być tu lokalizowana wyłącznie zabudowa pensjonatowa. Otóż pensjonat jest obiektem usługowym, nie mniej uciążliwym niż pozostałe usługi dopuszczone do lokalizacji w obszarze opracowania, których zakres został precyzyjnie określony na podstawie Rozp. RM z dnia 07. 10. 1997r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (dz. U. nr 128, poz. 829 z 1997r. i nr 143, poz.918 z 1998r. z późn. zmianami) i przedstawia się następująco:

Symbol wg PKD	Rodzaj działalności:
52.21.Z	Sprzedaż detaliczna owoców i warzyw
52.24.Z	Sprzedaż detaliczna chleba, ciast, wyrobów piekarniczych i cukierniczych
52.25.Z	Sprzedaż detaliczna napojów alkoholowych i bezalkoholowych
52.26	Sprzedaż detaliczna wyrobów tytoniowych
52.3.	Sprzedaż detaliczna wyrobów farmaceutycznych i medycznych, kosmetyków i artykułów toaletowych
52.4	Pozostała sprzedaż detaliczna nowych towarów w wyspecjalizowanych sklepach.
55.1	Hotele
55.21.Z	Schroniska turystyczne
55.23.Z	Pozostałe miejsca krótkotrwałego pobytu zakwaterowania, gdzie indziej nie sklasyfikowane
55.3	Restauracje
55.4	bary
63.3	Działalność związana z turystyką
65	Pośrednictwo finansowe
66	Ubezpieczenia i fundusze emerytalno – rentowe
67	Działalność pomocnicza związana z pośrednictwem finansowym i ubezpieczeniami
70	Obsługa nieruchomości
72	informatyka
73	nauka
74	Pozostałe usługi związane z prowadzeniem działalności gospodarczej
85.12	Praktyka lekarska
85.13	Praktyka stomatologiczna
85.14.a	Działalność paramedyczna
85.14.c	Pozostała działalność związana z ochroną zdrowia ludzkiego, gdzie indziej nie sklasyfikowana

91	Działalność organizacji członkowskich, gdzie indziej nie sklasyfikowana
92	Działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem
93.01	Pranie i czyszczenie wyrobów włókienniczych i futrzarskich
93.02	Fryzjerstwo i pozostałe zabiegi kosmetyczne
93.04	Działalność związana z poprawą kondycji fizycznej
93.05	Pozostała działalność usługowa gdzie indziej nie sklasyfikowana
99	Organizacje i zespoły eksterytorialne

Projekt planu zawiera dodatkowy wymóg ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności usługowej do granic działek oraz ustala standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowych.

Zważywszy w/w okoliczności uznano, że zastrzeżenia Wnoszącej są bezpodstawne.

Utworzenie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego w obszarze objętym planem ma charakter propozycji.

Idea ta nie jest sprzeczna z ustaleniami planu, bowiem zaproponowany sposób zagospodarowania terenu zmierza do ochrony najcenniejszych wartości przyrodniczo – kulturowych a ustanowienie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego nie jest tożsame z zakazem zabudowy.

Przedsięwzięcie to wymaga szczegółowego, wielobranżowego przygotowania merytorycznego i może być przedmiotem planu dopiero po pełnym udokumentowaniu jego zakresu, zasadności i skutków formalno – prawnych.

Równocześnie należy zwrócić uwagę, że zgodnie z opracowanym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szklarska Poręba, za optymalną formę ochrony dla rozpatrywanego obszaru uznano użytek ekologiczny i stosownie do tych ustaleń sformułowano projekt planu miejscowego.

Projektu utworzenia w omawianym rejonie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego nie zawiera także plan województwa dolnośląskiego, a zatem inicjatywa ta musiałaby zostać zrealizowana wyłącznie staraniem i na koszt gminy, co w obecnej sytuacji ekonomicznej odbyłoby się kosztem innych zadań własnych i wymagałoby wobec tego szerszego niż dziś poparcia społecznego.