



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 marca 2019 r.

Poz. 1946

UCHWAŁA NR V/56/19 RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY

z dnia 12 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ul. Oleśnickiej i Czeresniowej w Trzebnicy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXIII/356/17 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 27 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ul. Oleśnickiej i Czeresniowej w Trzebnicy, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica przyjętego uchwałą nr XVIII/195/2000 przez Radę Gminy w Trzebnicy z dnia 29 czerwca 2000 r. ze zm., Rada Miejskiej w Trzebnicy uchwala co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ul. Oleśnickiej i Czeresniowej w Trzebnicy, obejmującą obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, zwaną dalej planem.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. W planie nie określa się:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak występowania;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania województwa - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów i krajobrazów priorytetowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczania.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 2) **elementy technicznego wyposażenia drogi** - należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym;
- 3) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
 - c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy będą zlokalizowane powyżej pierwszej kondygnacji i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
 - d) schodów do budynku, pochylni, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,
 - e) ocieplenia;
- 5) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie;
- 6) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 8) **terenowe urządzenia sportowe** - należy przez to rozumieć niekryte, niekubaturowe urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji w tym boiska, place do gry i place zabaw;
- 9) **uchwała** – niniejsza uchwała;
- 10) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, parkingi, urządzenia budowlane;
- 11) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura, nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) wymiary.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** rozumiana jako budynki mieszkalne wielorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) **zieleń urządzona** - rozumiana jako tereny, na których zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym i rekreacyjnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej;
- 3) **infrastruktura techniczna - wodociągi** rozumiane, jako tereny, na których zlokalizowane są obiekty i urządzenia służące do poboru i dystrybucji wody;
- 4) **drogi publiczne klasy zbiorczej** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **drogi publiczne klasy dojazdowej** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **drogi wewnętrzne** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 6. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

§ 7. Na obszarze objętym planem:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy o nieregularnym przebiegu, określona jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanym na rysunku planu w odległościach:
 - a) 15 m od terenu KD-Z,
 - b) 6 m od terenów KD-D,
 - c) 6 m od terenu KDW;
- 2) wysokości zabudowy ustalonej w rozdziale 3 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 8. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które przekraczają ustalone w planie: wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu:

- 1) zachowanie istniejących parametrów;
- 2) remont, przebudowę;
- 3) rozbudowę o nie więcej niż 15% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem wskazanych w planie linii zabudowy;
- 4) nadbudowę o nie więcej niż 3 m od wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych;
- 5) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 9. Wyznacza się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsamą z granicą obszaru objętego planem.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych na terenie oznaczonym symbolem ZP obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń jako teren biologicznie czynny;
- 2) na każdym terenie dopuszcza się zieleń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych;

4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się tereny MW, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 12. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki:

- a) nie mniejsza niż 2000 m² dla terenu MW,
- b) nie mniejsza niż 10 m² dla terenów ZP, W;

2) szerokość frontu działki:

- a) nie mniejsza niż 20 m dla terenów MW,
- b) nie mniejsza niż 2 m dla terenów ZP, W;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°,

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują dla działek pod urządzeniami infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostawę wody z wodociągowej sieci rozdzielczej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji lub retencjonowanie;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z § 14;
- 7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) dystrybucyjne sieci uzbrojenia;
- 2) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
- 5) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 6) lokalizację stacji transformatorowych w obudowie betonowej-prefabrykowanej ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki.

§ 14. 1. Dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej nie większej niż 50 kW lub o mocy cieplnej nie większej niż 100 kW.

2. Nie dopuszcza się instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

- 1) dostępność komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z dróg publicznych lub wewnętrznych;

- 2) układ komunikacyjny dróg publicznych i wewnętrznych dla obsługi terenu i powiązania z układem zewnętrznym oznaczony jest na rysunku planu symbolami: 1KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 1KDW.
2. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania dla terenów MW obowiązuje:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie wliczając w to garaż;
 - 2) dla usług urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na 40 m² powierzchni użytkowej.
3. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
 - 2) na terenach innych niż wymienione w pkt 1 obowiązują w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 6 do 15;
 - b) 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi powyżej 15, na każde 15 miejsc.
4. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania:
 - 1) dopuszcza się otwarty parking terenowy;
 - 2) dopuszcza się garaże wbudowane;
 - 3) zakazuje się garaży wolnostojących;
 - 4) obowiązuje lokalizacja na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.
5. Dla terenów zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej - wodociągów nie ustala się konieczności lokalizowania miejsc do parkowania.

Rozdział 3. **Przepisy szczegółowe**

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej w tym o powierzchni użytkowej lokalu nie większej niż 200 m².
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m;
 - 2) zakaz:
 - a) lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - c) stosowania sidingu;
 - 3) dach symetryczny o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 55°, przy czym nie dotyczy to detali architektonicznych takich jak: lukarny, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść.
4. W zakresie kształtowania zabudowy na działce budowlanej dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy tej działki, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,5;

- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

7. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia 2000 m².

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna:

- 1) dla terenu 1MW z terenu 1KD-D i 2KD-D;
- 2) dla terenów 2MW z terenu 1KD-D i 1KDW.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MW**, **4MW** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej w tym o powierzchni użytkowej lokalu nie większej niż 200 m².

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 18 m;
- 2) dach symetryczny o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 55°, przy czym nie dotyczy to detali architektonicznych takich jak: lukarny, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść;
- 3) zakaz:
 - a) lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - c) stosowania sidingu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy na działce budowlanej dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy tej działki, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 3,0;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

7. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia 2000 m².

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna:

- 1) dla terenu 3MW z terenu 3KD-D i 1KDW;
- 2) dla terenów 4MW z terenu 2KD-D, 3KD-D i 1KDW.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: zieleń urządzona.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz budowy budynków.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się terenowe urządzenia sportowe oraz infrastrukturę techniczną.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1W** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: infrastruktura techniczna - wodociągi.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 6 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,6;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu 2KD-D.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-Z** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość: 20 m, 22,9 m;
- 2) droga klasy zbiorczej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
- 4) zieleń przydrożną.

5. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość: 10 m, 12 m;
- 2) droga klasy dojazdowej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;

4) zielen przydrożną.

5. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga wewnętrzna.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość: 8 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
- 4) zielen przydrożną.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

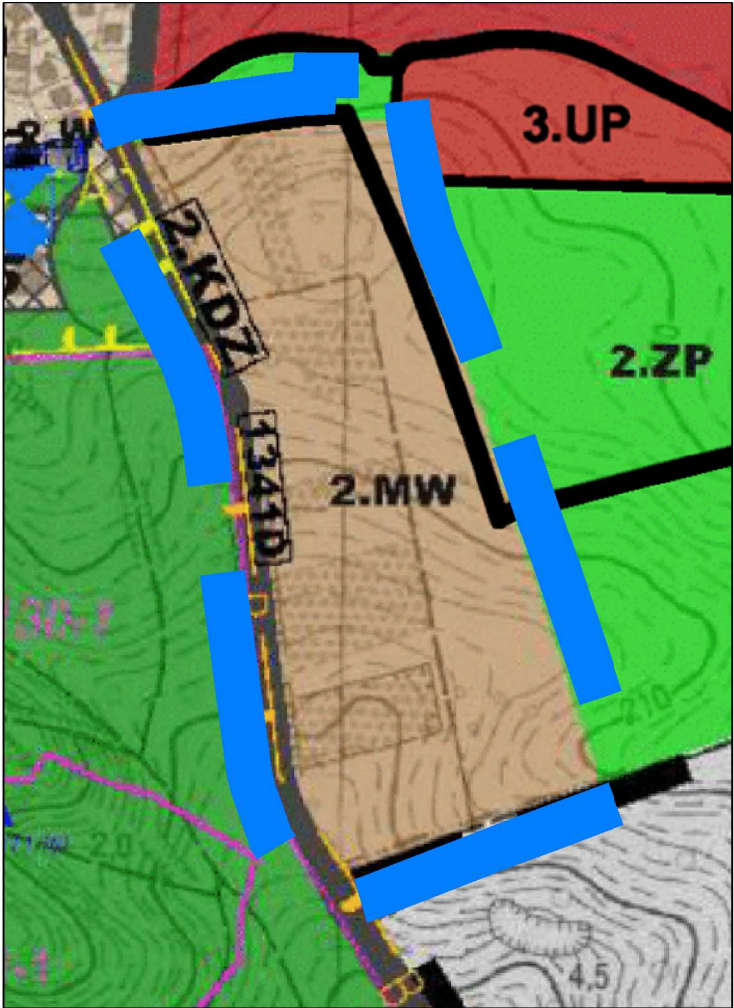
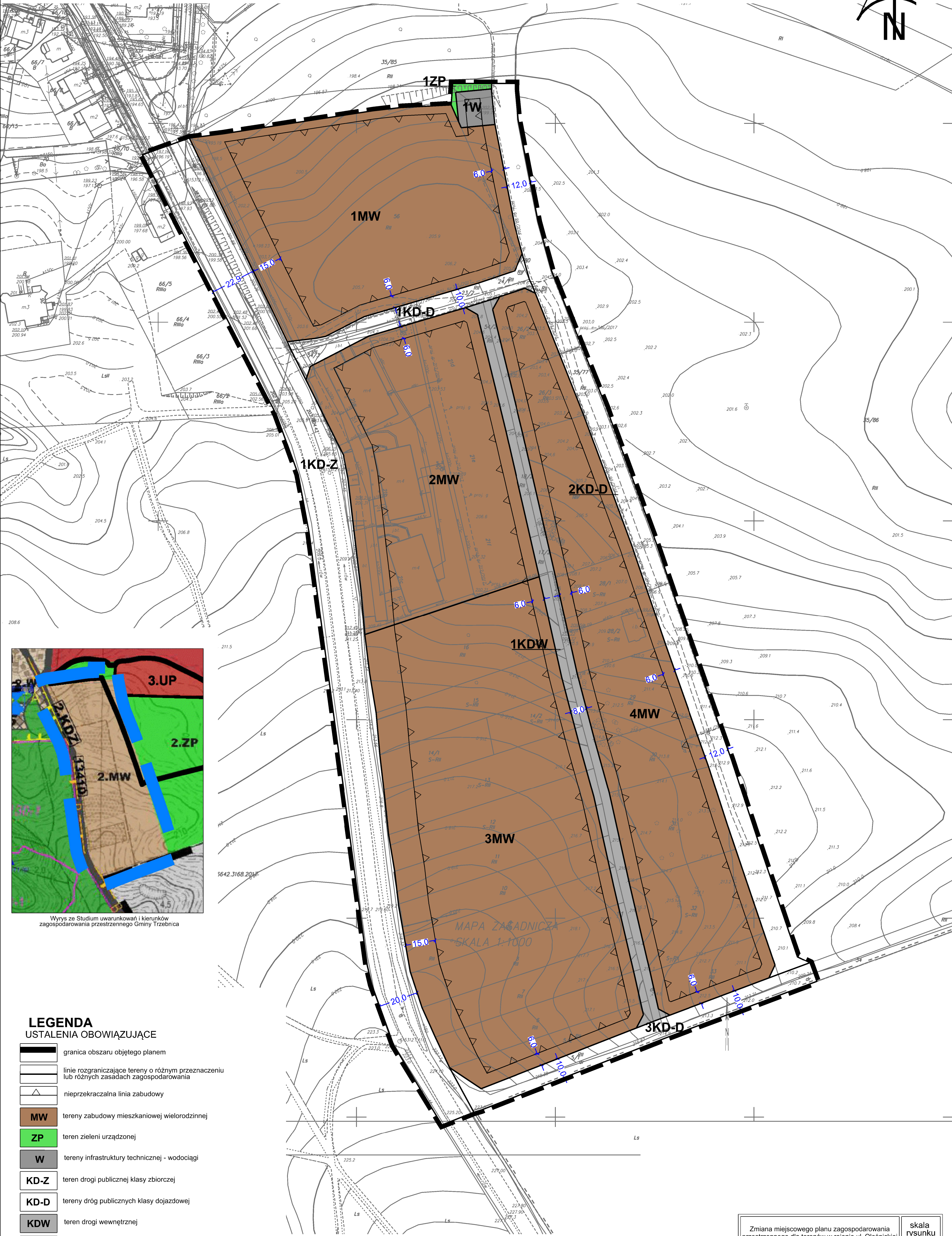
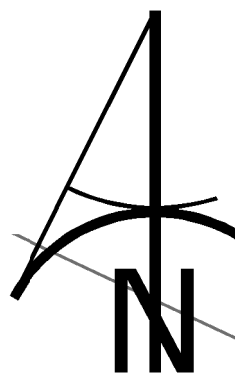
Przewodniczący Rady Miejskiej w Trzebnicy:
M. Stanisz

ZMIANA MIEJSCOGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla terenów w rejonie ul. Oleśnickiej i Czereśniowej w Trzebnicy

RYСУNEK PLANU

0 10 50 100 [m]



Wyrzys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnicy

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granicza obszar objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- ZP teren zieleni urządzonej
- W tereny infrastruktury technicznej - wodociągi
- KD-Z teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KD-D tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW teren drogi wewnętrznej
- wymiary

Trzebnica dn. 12.01.2018
Zatwierdził(a):

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ul. Oleśnickiej i Czereśniowej w Trzebnicy

skala rysunku
1:1 000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/56/19
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 12 marca 2019 r.

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych
do projektu zmiany planu**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Trzebnicy postanawia, co następuje:

Burmistrz Trzebnicy, działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miejskiej w Trzebnicy uchwałę wraz z załącznikami w tym listę nieuwzględnionych przez Burmistrza Trzebnicy uwag.

Po zapoznaniu się z projektem zmiany planu oraz listą nieuwzględnionych uwag, Rada Miejska w Trzebnicy postanawia przychylić się do stanowiska Burmistrza i rozstrzygnąć o nieuwzględnieniu uwag wniesionych do przedmiotowego projektu zmiany planu.

Pierwsze wyłożenie:

§ 1. Nie uwzględnia się w całości uwagi PSG Deweloper sp. z o. o. Sp. k., ul. Chrobrego 8, 55-100 Trzebnica, złożonej w dniu 30.07.2018 r.

§ 2. Nie uwzględnia się w całości uwagi osoby fizycznej, dotyczącej działki nr 28/2, AM-38, obręb Trzebnica, złożonej w dniu 30.07.2018 r.

§ 3. Nie uwzględnia się w całości uwagi osoby fizycznej, dotyczącej działki nr 28/1, AM-38, obręb Trzebnica, złożonej w dniu 30.07.2018 r.

Drugie wyłożenie:

§ 4. Nie uwzględnia się w całości uwagi PSG Deweloper sp. z o. o. Sp. k., ul. Chrobrego 8, 55-100 Trzebnica, dotyczącej działki nr 55, 56, 28/1, 28/2, AM-38, obręb Trzebnica złożonej w dniu 8.02.2019 r.

§ 5. Nie uwzględnia się w całości uwagi osoby fizycznej, dotyczącej działki nr 28/2, AM-38, obręb Trzebnica, złożonej w dniu 8.02.2019 r.

§ 6. Nie uwzględnia się w całości uwagi osoby fizycznej, dotyczącej działki nr 28/1, AM-38, obręb Trzebnica, złożonej w dniu 8.02.2019 r.

UZASADNIENIE:

1) Nie uwzględnia się w całości uwagi PSG Deweloper sp. z o. o. Sp. k., ul. Chrobrego 8, 55-100 Trzebnica złożonej w dniu 30.07.2018 r., w tym w częściach dotyczących:

"1. Zastosowanie w procedowanej zmianie MPZP w rejonie ul. Oleśnickiej i Czereśniowej w Trzebnicy następujących parametrów zabudowy dla terenów 1 MW, 2MW, 3MW, 4MW:

- a) *Maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,60;*
- b) *Maksymalna wysokość zabudowy -15 m;*
- c) *Materiał pokrycia dachowego - pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową lub blachą dachówkową;*
- d) *Układ połaci dachowych: dwu lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci;*
- e) *Kąt nachylenia połaci dachowych - 35°-55° przy czym nie dotyczy to detali architektonicznych takich jak lukarny, wykusze oraz zadaszenia wejść.*
- f) *Zakaz stosowania lukarn, wykuszy i facjat dachowych na powierzchni większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku."*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia przyjęte w planie stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy określonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XX/214/16 z dnia 30 września 2016 r. i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica.

"2. Wykreślenie w całości zapisów znajdujących się §16 pkt.4 oraz w §17 pkt.4 projektu zmiany przedmiotowego MPZP dotyczącego możliwości sytuowania budynku ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy. Utrzymanie takich zapisów powodować może nadmierną intensyfikację zabudowy oraz nadmierne obciążenie przestrzeni i obecnych oraz przyszłych jej użytkowników."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

W planie ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy oraz intensywność zabudowy, które ograniczają nadmierną intensyfikację zabudowy. Powołany zapis nie wskazuje na obowiązek realizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, dopuszcza jedynie taką możliwość w nawiązaniu do przepisów §12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- 2) Nie uwzględnia się w całości uwagi osoby fizycznej, dotyczącej działki nr 28/2, AM-38, obręb Trzebnica, złożonej w dniu 30.07.2018 r. w tym w częściach dotyczących:

"1. W pierwszej kolejności Wnioskodawca wskazuje, że dla opracowanego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ul. Oleśnickiej i Czeresniowej w Trzebnicy (wersja z dnia 21 czerwca 2018 r. - dostępna na stronie internetowej bip.trzebnica.pl), w dalszej części zwanego projektem dokumentu, stanowiącego przedmiot przeprowadzonej w dniu 4 lipca 2018 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Trzebnicy dyskusji publicznej, Gmina zaniechała udostępnienia do wglądu wymaganego przepisem art. 15 ust.1 Ustawy uzasadnienia procedowanych zmian. Nie może budzić wątpliwości, że celem uzasadnienia uchwały jest przedstawienie argumentacji pozwalającej uznać, że gmina dołożyła należytej staranności w przestrzeganiu zasad obowiązujących przy podejmowaniu działań planistycznych, w tym rozważyła inne warianty zrealizowania zamierzenia planistycznego w ramach przyjętej koncepcji, albo że przyjęte rozwiązanie planistyczne, mimo konieczności dokonania ingerencji w sferę prawa własności, jest jedynym możliwym w danych warunkach (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 18 kwietnia 2018 r., sygn. II OSK 2110/17). Tym samym nie znane są podstawy, które uległy u podstaw przyjętych w projekcie dokumentu założeń. Tym bardziej, że organ proceduje de facto dla tego samego terenu plan miejscowy i zmianę planu miejscowego."

Mając na uwadze brak możliwości zapoznania się z uzasadnieniem proponowanych założeń, bazując na stanowisku zaprezentowanym w trakcie przeprowadzonej debaty publicznej, Wnioskodawca pragnie wskazać, iż nie jest dla niego zrozumiałym fakt wprowadzania kolejnych zmian, stanowiących de facto powtórzenie zapisów obecnie obowiązującego planu dla tego obszaru (z pewnymi wyjątkami o czym niżej), z pominięciem kwestii związanych z faktycznym zagospodarowaniem terenu, którego Wnioskodawca jest właścicielem."

Nie może budzić wątpliwości, że obowiązkiem organów gminy jest ustalenie faktycznego stanu zagospodarowania terenów objętych procedurą planistyczną, przy czym dotyczy to istniejącej legalnej zabudowy oraz stanu w zakresie istniejących w obrocie prawnym ostatecznych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji udzielających pozwolenia na budowę obiektów budowlanych na tym terenie. W wyniku tak podjętych działań organ gminy obciąża obowiązek rozważenia - z uwzględnieniem zasady wyważania interesu ogólnego (społecznego) i interesów indywidualnych - czy w danej, konkretnej sytuacji należy dać pierwszeństwo stanowi zastanemu na danym terenie, a więc m.in. ochronie prawa własności istniejących obiektów budowlanych, czy też założeniom planistycznym tj. planowanemu sposobowi przyszłego zagospodarowania terenu. Takie obowiązki organów gminy wynikają z przepisów regulujących procedurę planistyczną - art. 1 ust. 2, art. 6, art. 32 Ustawy (zob. wyrok NSA z dnia 7 grudnia 2010 r., sygn. akt II OSK 1174/10; z dnia 22 czerwca 2012 r., sygn. akt II OSK 878/12).

Jak zważył WSA w Łodzi w wyroku z dnia 22 marca 2018 r., sygn. akt II SA/Łd 123/18 -

Organ planistyczny powinien co do zasady uwzględnić fakt wydania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, która uprawniając do realizacji robót budowlanych kształtuje zabudowę w terenie. Określenie w pozwoleniu na budowę warunków realizacji budowy na podstawie warunków wynikających z dotychczasowego stanu prawnego otoczenia tej budowy stanowi nabyta wartość prawną. Wprowadzenie zmiany w dotychczasowym przeznaczeniu, czy sposobie wykorzystania nieruchomości może stanowić nadużycie władztwa planistycznego przez gminę, a w takiej sytuacji uchwała podjęta w tym zakresie musi zostać uznana za nieważna."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostało wyłożone do publicznego wglądu wraz z projektem zmiany planu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Trzebnicy zgodnie z treścią ogłoszenia i obwieszczenia wywieszonego na tablicy ogłoszeń od dnia 15 czerwca 2018 r. Przepisy art. 17 ust. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie obligują organu do publikacji projektu dokumentu na Biuletynie Informacji Publicznej.

"2. Wnioskodawca nie zgadza się na wprowadzenie w projekcie dokumentu tak liberalnych parametrów przyszłej zabudowy, w sytuacji gdy na obszarze objęty dokumentem określonym jako 4MW znajduje się już zabudowa jednorodzinna. Przyjęte rozwiązania w żaden sposób nie pozwalają na uznanie, że stanowią one wypadkową zderzających się ze sobą interesów.

Dlatego też wnioskuje się o ponowną weryfikację treści projektu dokumentu pod kątem faktycznego stanu zagospodarowania terenów objętych procedurą planistyczną i ponowną analizę parametrów przyszłej zabudowy z uwzględnieniem obowiązku ważenia zderzających się ze sobą sprzecznych interesów właścicieli nieruchomości zlokalizowanych na obszarze 4MW wraz ze szczegółowym wskazaniem przesłanek leżących u podstaw nadania prymatu jednemu z nich."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia przyjęte w planie stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy określonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XX/214/16 z dnia 30 września 2016 r. i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica.

"3. Trudno również zgodzić się ze stanowiskiem organu, jakoby projekt dokumentu czynił zadość nadrzędnemu celowi jakiego służy tj. konieczności zapewnienia ładu przestrzennego na danym obszarze. Zgodnie z definicją legalną przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Nie może budzić wątpliwości, że pojawienie się tak intensywnej zabudowy wielorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej nowej zabudowy jednorodzinnej, bez wątpienia stanowić będzie zakłócenie ładu przestrzennego. Trudno bowiem mówić o harmonijnej całości, w sytuacji gdy istniejąca i powstająca zabudowa jednorodzinna znajdzie się w centrum przyszłej zabudowy wielorodzinnej, której wysokość może sięgać aż 18 m (!) - nota bene ustalenie przez organ parametru wysokości budynków na 18 m jest na warunki lokalne swoistym ewenementem w mieście Trzebnica.

Nie można bowiem nie wskazać, że o ładzie przestrzennym decyduje nie tylko niesprzeczność funkcji zabudowy, ale i proponowane nową zabudową gabaryty, a także natężenie zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości, jeżeli tworzą logiczną, zamkniętą całość urbanistyczną. To m.in. te czynniki tworzą jakość, którą Ustawa ujmuje jako zastany ład przestrzenny. Bezwarunkowe zaś ustalenie parametrów przyszłej zabudowy w sposób nie dający się w żaden sposób pogodzić z istniejącym faktycznym zagospodarowaniem terenu stanowi bez wątpienia naruszenie zasadniczego celu projektowanego dokumentu.

Tym samym Wnioskodawca wnosi o weryfikację przyjętych parametrów przyszłej zabudowy w kontekście zapewnienia ładu przestrzennego na terenie objętym dokumentem."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia przyjęte w planie stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy określonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XX/214/16 z dnia 30 września 2016 r. i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica.

"4. Nie można również nie zauważyć, iż przy rozstrzyganiu zaistniałych konfliktów (a z takowym mamy do czynienia w związku z planowaną i istniejącą zabudową na obszarze oznaczonym jako 4 MW) niezbędnym jest uwzględnienie zasad konstytucyjnych, jak choćby wyrażoną w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, zasadę proporcjonalności z której wynika jednoznacznie, że ograniczenia w zakresie korzystania z wolności i praw mogą zostać wprowadzone tylko wówczas gdy są konieczne m.in. dla zapewnienia bezpieczeństwa i porządku publicznego albo wolności i praw innych osób. I choć zasada ta nie została w sposób jednoznaczny zdefiniowana w przepisach prawa, to bez wątpienia stanowi ona dyrektywę zgodnie z którą organy te „czyniąc użytek z przyznaných kompetencji nie powinny ustanawiać nadmiernych ograniczeń w korzystaniu przez jednostkę z podstawowych praw i wolności” (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 23 maja 2011 r., sygn. II SA/Wa 2482/10). Obejmuje więc ona wymóg doboru środków skutecznych, czyli rzeczywiście służących realizacji zamierzonych celów.

Przenosząc powyższe na grunt analizowanego dokumentu należy wskazać, że ta kardynalna zasada została przy jego sporządzaniu bez wątpienia naruszona. W ramach władztwa planistycznego gmina posiada uprawnienia do kwalifikacji terenów pod określone przeznaczenie, niemniej nie może tego robić w sposób bezwzględny określając parametry zabudowy na takim poziomie, który stanie się uciążliwy i będzie wkraczał w prawa i wolności istniejącej zabudowy. Gmina nie może nie zauważać zabudowy już istniejącej oraz obecnie powstającej. Określając w dokumencie określone środki zmierzające do realizacji przyjętych założeń, powinny one uwzględniać ich niezbędność, nastawione powinny być na ochronę określonych wartości w stopniu, który nie mógłby zostać osiągnięty przy zastosowaniu innych środków. Spośród dostępnych środków organy powinny wybierać środki najmniej uciążliwe dla jednostki.

Przyjęcie zaś parametrów przyszłej zabudowy na tak intensywnym poziomie z pewnością nie czyni zadość niezbędności przyjętych założeń. Również i w tym kontekście wnosi się o zmianę zapisów dokumentu z zakresie w jakim dopuszcza on tak intensywną przyszłą zabudowę na terenach."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia planu dopuszczają zachowanie istniejących parametrów, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów i budynków, tym samym sankcjonują istniejącą zabudowę. Ustalenia planu dla terenów nim objętych są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica. Zaznaczyć należy iż wszystkie obowiązujące przepisy prawa, muszą być zachowane na etapie lokalizowania inwestycji. Plan miejscowy nie reguluje szczegółowych rozwiązań technicznych w odniesieniu do hipotetycznej i abstrakcyjnej inwestycji, wobec powyższego nie można mówić na tym etapie o uciążliwości lub braku uciążliwości powodowaną przez tą inwestycję.

Dla omawianego terenu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazuje docelowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Ze względu na swoje położenie i istniejące zagospodarowanie (2MW) teren jest predysponowany do takiego przeznaczenia. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach 28/1 i 28/2 zgodnie z zapisami planu zostaje usankcjonowana a tym samym nie zostaje naruszona zasada proporcjonalności a przyjęte rozwiązanie planistyczne, mimo konieczności dokonania ingerencji w sferę prawa własności, jest jedynym możliwym w danych warunkach (tak: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 27 października 2011 roku, sygn. akt: II OSK 1679/11).

"5. Należy podnieść kwestię istotnego różnicowania parametrów dla zabudowy aktualnie istniejącej na obszarze oznaczonym jako 4MW oraz zabudowy mającej powstać w przyszłości. Widoczna jest bowiem znaczna liberalizacja przepisów dla zabudowy przyszłej, zaś w stosunku do zabudowy istniejącej następuje ich znaczne zaostrzenie. Przyjęcie takich rozwiązań narusza zasadę równości obywateli wobec prawa.

W aktualnie procedowanej wersji projektu pominięto zapisy odnoszące się do zewnętrznych elementów budynku, takich jak elewacja czy dachy, co w kontekście dyskusji nad wcześniejszymi zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i odrzuceniem znacznej części wniesionych uwag z odwołaniem się do konieczności zachowania ładu przestrzennego i estetyki otoczenia wydaje się być całkowicie nieuzasadnione. Skoro miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma wprowadzać ład przestrzenny i estetyczny to wydaje się, że nowy plan nie może tych elementów pomijać. Na marginesie należy również podnieść, że prezentowane przez Gminę stanowisko różnicuje pozycję inwestorów nowych w stosunku do tych, którzy na terenie objętym projektem zrealizowali już swoje inwestycje.

Z drugiej strony z całkowicie niezrozumiałych względów wprowadza się ograniczenie dla już istniejącej zabudowy na terenie 4MW, m.in. poprzez zmniejszenie wskaźnika możliwości rozbudowy z 15% do 10%.

Skoro więc cały teren oznaczony w dokumencie jako 4 MW przeznaczony jest na zabudowę wielorodzinną, zaś wartość nieruchomości zdaniem organów znacznie wzrosła, niezrozumiałym jest fakt wprowadzania wciąż nowych ograniczeń dla istniejącej zabudowy. Wnosi się w związku z tym o wykreślenie zapisów odnoszących się do ograniczania możliwości rozbudowy zabudowy istniejącej i poszanowanie konstytucyjnej zasady równości obywateli wobec prawa."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia przyjęte w planie stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy określonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XX/214/16 z dnia 30 września 2016 r. Ustalenie zawarte w §8 pkt 3 przyjęto na takim samym poziomie jak w obowiązującym planie, w związku z tym nie wprowadzono nowych ograniczeń dla istniejącej zabudowy.

Przyjęcie planu w tym kształcie nie zmieni sposobu wykonywania prawa własności, kształtowanego przez ustawy oraz przedmiotowy projekt planu po jego uchwaleniu i wejściu w życie. Ponadto należy zwrócić uwagę iż zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia dotyczące kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachu są ustaleniami fakultatywnymi w planie miejscowym, wobec powyższego możliwe jest odstępianie od takich ustaleń w kolejnej edycji planu.

"6. Wnioskodawca wyraża sprzeciw wobec zapisu §17 ust. 4 projektu dokumentu, zgodnie z którym dopuszczono sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy. Skoro prawodawca lokalny, jak twierdzi, przeanalizował faktyczny sposób zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym, mając pełną świadomość istnienia na obszarze 4MW zabudowy jednorodzinnej, co najmniej zastanawiający jest fakt wprowadzenia odstępstwa od ogólnych regulacji wynikających z przepisów odnoszących się do warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania.

Trudno jest w tej sytuacji uznać, że takie rozwiązanie stanowi wypadkową ważonych interesów publicznego i prawa własności. Działanie to w odczuciu Wnioskodawcy zmierza do umożliwienia przyszłej zabudowy w zakresie jaki doprowadzi Wnioskodawcę do podjęcia decyzji o zbyciu zlokalizowanej w tym obszarze nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze wnoszę o wykreślenie ww. przepisu z projektu dokumentu, co gwarantować będzie prawidłowe zastosowanie rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenie zawarte w §17 ust. 4 projektu planu nie wskazuje na obowiązek realizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, dopuszcza jedynie taką możliwość w nawiązaniu do przepisów §12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

"7. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 5 w zw. z art. 27 Ustawy, element obligatoryjny miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi określenie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania

przestrzeni publicznej. Powinno one zawierać w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury oraz nośników reklamowych, w tym określać nakazy, zakazy, dopuszczania oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Biorąc pod uwagę intensywność dopuszczanej zabudowy na terenie oznaczonym jako MW, całkowicie niezrozumiałym jest pominięcie zapisów dotyczących kształtowania przestrzeni publicznej w zapisach dokumentu. Zdaniem Wnioskodawcy odniesienie się do powyższego zagadnienia, przy tak dopuszczonym charakterze zabudowy wydaje się wręcz rzeczą niezbędną, pozwalającą na realizację podstawowych zasad jakim analizowany dokument ma służyć.

Nie można zaakceptować faktu, że w dokumencie którego głównym celem jest kształtowanie ładu publicznego zabrakło odniesienia do tak istotnej kwestii dla terenów zabudowy wielorodzinnej, jak kształtowanie przestrzeni publicznej. Z pewnością zadość temu nie czyni przeznaczenie na zieleni urządzoną teren oznaczony jako ZP."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica obszar oznaczony symbolem 2.MW nie został wskazany jako obszar przestrzeni publicznych w związku z czym nie ma podstaw do wprowadzania w planie ustaleń z zakresu kształtowania przestrzeni publicznych.

Zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska "może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane". Tym samym powyższe ustalenia nie są obecnie przedmiotem planu miejscowego, a ich regulacja następuje w "uchwale krajobrazowej", ponadto ich wprowadzenie do treści mpzp stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu. Niewątpliwie zgodnie z art.15 ust.2 pkt5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie należy wskazać wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Zakres ustaleń dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych doprecyzowano w §4 pkt5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1587), w którym wskazano, że należy określić zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, dopuszczeni i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Normując zasady kształtowania przestrzeni publicznych plan zachował przyznane uchwałodawcy kompetencje, ponieważ zasady dla przestrzeni publicznej te zostały wskazane w §10. W świetle wyżej przytoczonych przepisów niedopuszczalne jest wskazanie takich zasad poza granicami obszarów przestrzeni publicznej, uchwała musi także być zgodna z obecnym brzmieniem art. 15 w którym skreślono dotychczasowe brzmienie ust. 3 pkt 9, który dopuszczał określanie w planie miejscowym, w zależności od potrzeb, zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

"8. Zgodnie z zapisami projektu dokumentu tj. §15 ust. 2 na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania, dla terenów MW obowiązuje dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej urządzenie nie mniej niż 1 miejsca parkowania na jedno mieszkanie, wliczając w to garaż. Oznacza to, że przyjęcie 1 miejsca parkingowego na mieszkanie (w tym również garażu), będzie rozwiązaniem wystarczającym dla pozostawiania w zgodzie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z zapisem tym projektu dokumentu nie sposób się zgodzić.

Dotychczasowe doświadczenia w zakresie realizowanych inwestycji na obszarze miasta Trzebnica wyraźnie wskazują, iż przyjęcie powyższego wskaźnika na proponowanym poziomie jest zdecydowanie niewystarczające. Generalnie na każdej nieruchomości, dla której wskaźnik powyższy został przyjęty na minimalnym wskazywanym przez plan poziomie, występują problemy z parkowaniem pojazdów, i to zarówno przez mieszkańców jak i osoby odwiedzające. Wynika to w głównej mierze z faktu, że liczba pojazdów przypadających na jedno mieszkanie jest zdecydowanie wyższa, aniżeli zaproponowany wskaźnik.

Dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące liczby pojazdów silnikowych w Polsce pokazują, że w ostatnich latach z roku na rok liczba pojazdów znacznie wzrosła i wykazuje tendencję wzrostową. W ogólnym rozrachunku, od 2006 r. do 2015 r. w Polsce przybyło 9,37 mln pojazdów silnikowych, co oznacza że na 1000 osób przypada już 539 samochodów osobowych. Ponownie odwołując się do doświadczeń dotychczasowych należy wskazać, że problemy powyższe są w praktyce istniejących obiektów rozwiązywane poprzez lokalizowanie miejsc parkingowych poza terenem nieruchomości na którym obiekty budowlane są realizowane, co jest niedopuszczalne z uwagi na postanowienia rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Posiadając te informacje Gmina sporządzając projekt dokumentu powinna uwzględnić i zmierzyć się z próbą rozwiązania dotychczas zaistniałych problemów, a nie zamykać oczy i udawać że problem nie istnieje, bowiem zaproponowane rozwiązanie w efekcie doprowadzi do lokalizacji miejsc parkingowych, lub parkowania pojazdów wbrew jakimkolwiek zasadom na drodze wewnętrznej IKDW, co nie tylko klócić się będzie celem jakiego planowany dokument ma służyć, a więc planowaniu ładu przestrzennego, ale przede wszystkim wpłynie na poziom bezpieczeństwa ruchu na tej drodze.

Wnioskodawca pragnie podkreślić, że kształtowanie ładu przestrzennego zapisami miejscowego planu to nie tylko przeznaczenie danego terenu pod określony cel, to szczegółowa analiza i rozważenie każdego najdrobniejszego aspektu kształtowania przestrzeni objętej dokumentem, która ma tworzyć harmonijną całość."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia w zakresie liczby miejsc do parkowania muszą być zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica. Ustalona wartość ma charakter minimalny.

Kwestia lokalizowania miejsc parkingowych na terenach dróg wewnętrznych należy do zarządcy tej drogi i nie jest regulowana przez zapisy planu miejscowego., i w szczególności stanowi element inżynierii ruchu.

"9. Pozostając przy kwestiach związanych ze skomunikowaniem obszaru objętego projektem dokumentu, zastrzeżenia Wnioskodawca wnosi w odniesieniu do terenów oznaczonych jako 4MW. Należy wskazać, iż projekt dokumentu zakłada obsługę komunikacyjną tego obszaru poprzez drogi 2KD-D, 3 KD-D oraz 1 KD-Z, jednocześnie na dzień zorganizowanego w Urzędzie Gminy Trzebnica w dniu 4 lipca 2018 r. dyskusji publicznej, brak było jakichkolwiek informacji w zakresie planów Gminy co do faktycznej realizacji ww. dróg.

Biorąc pod uwagę przyjęte w projekcie dokumentu parametry przyszłej zabudowy na terenach oznaczonych w dokumencie jako 4MW, a także sprecyzowane już plany właściciela nieruchomości zlokalizowanych w tym obszarze (dostępne na stronie <https://kliwo.pl/component/inwestycja/details/trzebnica-cz>) należy stwierdzić, że generować one będą znaczne zapotrzebowanie na dostęp komunikacyjny, który nie może odbywać się drogami w ich aktualnym stanie. Organ nie bierze pod uwagę faktu, że dojazd do terenu przyszłych inwestycji stanowi wąska droga dojazdowa, na której jakiegokolwiek manewry pojazdami mechanicznymi są znacznie utrudnione, co przy planowanej przez przyszłego inwestora budowie budynków wielorodzinnych powodować będzie poważne utrudnienia komunikacyjne, w tym naruszać będzie zasady bezpieczeństwa ruchu. Uwagę tę należy uwzględnić."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Projektowany układ komunikacyjny w sposób optymalny zapewnia obsługę komunikacyjną projektowanych terenów. Kwestia budowy i przebudowy dróg nie jest przedmiotem planu miejscowego. Zasady bezpieczeństwa ruchu drogowego nie są przedmiotem planu miejscowego nie mogą być regulowane w planie miejscowym.

"10. Sprzeciw Wnioskodawcy budzi częstotliwość z jaką dokonywane są zmiany dokumentów planistycznych dla analizowanego obszaru. Dokonując porównania wprowadzanych zmian, można zaryzykować twierdzenie, że mają one na celu uprzywilejowanie przyszłych inwestycji. Z każdą kolejną wersją aktu parametry zabudowy wielorodzinnej stają się coraz bardziej liberalne, zaś istniejąca, wzniesiona zgodnie z obowiązującym prawem zabudowa zdaje się być przez organ planistyczny niezauważalna.

Oczywiście znane jest Wnioskodawcy doktrynalne pojęcie władztwa planistycznego, tak licznie podnoszone przez przedstawicieli urzędu w trakcie debaty publicznej, niemniej jego wykonywanie w prezentowany przez Gminę sposób pozbawia właścicieli nieruchomości minimum pewności co do zakresu przysługujących im praw właścicielskich. Władztwo planistyczne gminy nie może polegać na zupełnej swobodzie i dowolności w planowaniu co do przeznaczenia terenu i sposobu zagospodarowania terenu. Nie jest one absolutne i powinno być ono realizowane z poszanowaniem praw każdego obywatela danej społeczności. Właściciel nieruchomości ma prawo oczekiwać poszanowania jego prawa do kontynuowania dotychczasowego sposobu użytkowania zarówno jego nieruchomości, jak i znajdujących się na niej obiektów. Określając w ramach przysługującego gminie władztwa planistycznego, przeznaczenia terenów oraz sposób ich zagospodarowania i warunki zabudowy (art. 4 ust. 1 Ustawy) organy gminy muszą rozważyć wszystkie wchodzące w grę interesy, a powstające sytuacje konfliktowe rozstrzygać zgodnie z obowiązującym prawem.

Wnoszę zatem o zmianę wartości poszczególnych paramentów nowej zabudowy dla terenu 4MW do paramentów zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, czyli do ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Trzebnicy nr LI/603/14 z dnia 14 listopada 2014 r."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia przyjęte w planie kontynuują politykę przestrzenną gminy określoną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XX/214/16 z dnia 30 września 2016 r. i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica. Prawa właściciela nieruchomości w zakresie kontynuowania dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości, jak i znajdujących się na niej obiektów podlega ochronie na podstawie art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 3) Nie uwzględnia się w całości uwagi osoby fizycznej, dotyczącej działki nr 28/1, AM-38, obręb Trzebnica, złożonej w dniu 30.07.2018 r. w tym w częściach dotyczących:

"1. W pierwszej kolejności Wnioskodawca wskazuje, że dla opracowanego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ul. Oleśnickiej i Czeresniowej w Trzebnicy (wersja z dnia 21 czerwca 2018 r. - dostępna na stronie internetowej bip.trzebnica.pl), w dalszej części zwanego projektem dokumentu, stanowiącego przedmiot przeprowadzonej w dniu 4 lipca 2018 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Trzebnicy dyskusji publicznej, Gmina zaniechała udostępnienia do wglądu wymaganego przepisem art. 15 ust.1 Ustawy uzasadnienia procedowanych zmian. Nie może budzić wątpliwości, że celem uzasadnienia uchwały jest przedstawienie argumentacji pozwalającej uznać, że gmina dołożyła należytej staranności w przestrzeganiu zasad obowiązujących przy podejmowaniu działań planistycznych, w tym rozważyła inne warianty zrealizowania zamierzenia planistycznego w ramach przyjętej koncepcji, albo że przyjęte rozwiązanie planistyczne, mimo konieczności dokonania ingerencji w sferę prawa własności, jest jedynym możliwym w danych warunkach (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 18 kwietnia 2018 r., sygn. II OSK 2110/17). Tym samym nie znane są podstawy, które uległy u podstaw przyjętych w projekcie dokumentu założeń. Tym bardziej, że organ proceduje de facto dla tego samego terenu plan miejscowy i zmianę planu miejscowego.

Mając na uwadze brak możliwości zapoznania się z uzasadnieniem proponowanych założeń, bazując na stanowisku zaprezentowanym w trakcie przeprowadzonej debaty publicznej, Wnioskodawca pragnie wskazać, iż nie jest dla niego zrozumiałym fakt wprowadzania kolejnych zmian, stanowiących de facto powtórzenie zapisów obecnie obowiązującego planu dla tego obszaru (z pewnymi wyjątkami o czym niżej), z pominięciem kwestii związanych z faktycznym zagospodarowaniem terenu, którego Wnioskodawca jest właścicielem.

Nie może budzić wątpliwości, że obowiązkiem organów gminy jest ustalenie faktycznego stanu zagospodarowania terenów objętych procedurą planistyczną, przy czym dotyczy to istniejącej legalnej zabudowy oraz stanu w zakresie istniejących w obrocie prawnym ostatecznych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji udzielających pozwolenia na budowę obiektów budowlanych na tym terenie. W wyniku tak podjętych działań organ gminy obciąża obowiązek rozważenia - z uwzględnieniem zasady wyważania interesu ogólnego (społecznego) i interesów indywidualnych - czy w danej, konkretnej sytuacji należy dać pierwszeństwo

stanowi zastanemu na danym terenie, a więc m.in. ochronie prawa własności istniejących obiektów budowlanych, czy też założeniom planistycznym tj. planowanemu sposobowi przyszłego zagospodarowania terenu. Takie obowiązki organów gminy wynikają z przepisów regulujących procedurę planistyczną - art. 1 ust. 2, art. 6, art. 32 Ustawy (zob. wyrok NSA z dnia 7 grudnia 2010 r., sygn. akt II OSK 1174/10; z dnia 22 czerwca 2012 r., sygn. akt II OSK 878/12).

Jak zważył WSA w Łodzi w wyroku z dnia 22 marca 2018 r., sygn. akt II SA/Łd 123/18 -

Organ planistyczny powinien co do zasady uwzględnić fakt wydania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, która uprawniając do realizacji robót budowlanych kształtuje zabudowę w terenie. Określenie w pozwoleniu na budowę warunków realizacji budowy na podstawie warunków wynikających z dotychczasowego stanu prawnego otoczenia tej budowy stanowi nabyta wartość prawną. Wprowadzenie zmiany w dotychczasowym przeznaczeniu, czy sposobie wykorzystania nieruchomości może stanowić nadużycie władztwa planistycznego przez gminę, a w takiej sytuacji uchwała podjęta w tym zakresie musi zostać uznana za nieważna."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostało wyłożone do publicznego wglądu wraz z projektem zmiany planu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Trzebnicy zgodnie z treścią ogłoszenia i obwieszczenia wywieszonego na tablicy ogłoszeń od dnia 15 czerwca 2018 r. Przepisy art. 17 ust. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie obligują organu do publikacji projektu dokumentu na Biuletynie Informacji Publicznej. Faktyczne zagospodarowanie terenu zostało przeanalizowane i uwzględnione w projekcie planu w §8 uchwały. Ponadto zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. W uchwale nie ustalono nie innego sposobu ich tymczasowego zagospodarowania.

"2. Wnioskodawca nie zgadza się na wprowadzenie w projekcie dokumentu tak liberalnych parametrów przyszłej zabudowy, w sytuacji gdy na obszarze objęty dokumentem określonym jako 4MW znajduje się już zabudowa jednorodzinna. Przyjęte rozwiązania w żaden sposób nie pozwalają na uznanie, że stanowią one wypadkową zderzających się ze sobą interesów.

Dlatego też wnioskuje się o ponowną weryfikację treści projektu dokumentu pod kątem faktycznego stanu zagospodarowania terenów objętych procedurą planistyczną i ponowną analizę parametrów przyszłej zabudowy z uwzględnieniem obowiązku ważenia zderzających się ze sobą sprzecznych interesów właścicieli nieruchomości zlokalizowanych na obszarze 4MW wraz ze szczegółowym wskazaniem przesłanek leżących u podstaw nadania prymatu jednemu z nich."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia przyjęte w planie stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy określonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XX/214/16 z dnia 30 września 2016 r. i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica.

"3. Trudno również zgodzić się ze stanowiskiem organu, jakoby projekt dokumentu czynił zadość nadrzędnemu celowi jakiemu służy tj. konieczności zapewnienia ładu przestrzennego na danym obszarze. Zgodnie z definicją legalną przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Nie może budzić wątpliwości, że pojawienie się tak intensywnej zabudowy wielorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej nowej zabudowy jednorodzinnej, bez wątpienia stanowić będzie zakłócenie ładu przestrzennego. Trudno bowiem mówić o harmonijnej całości, w sytuacji gdy istniejąca i powstająca zabudowa jednorodzinna znajdzie się w centrum przyszłej zabudowy wielorodzinnej, której wysokość może sięgać aż 18 m (!) - nota bene ustalenie przez organ parametru wysokości budynków na 18 m jest na warunki lokalne swoistym ewenementem w mieście Trzebnica.

Nie można bowiem nie wskazać, że o ładzie przestrzennym decyduje nie tylko niesprzeczność funkcji zabudowy, ale i proponowane nową zabudową gabaryty, a także natężenie zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości, jeżeli tworzą logiczną, zamkniętą całość urbanistyczną. To m.in. te czynniki tworzą jakość, którą Ustawa ujmuje jako zastany ład przestrzenny. Bezwarunkowe zaś ustalanie parametrów przyszłej zabudowy w sposób nie dający się w żaden sposób pogodzić z istniejącym faktycznym zagospodarowaniem terenu stanowi bez wątpienia naruszenie zasadniczego celu projektowanego dokumentu.

Tym samym Wnioskodawca wnosi o weryfikację przyjętych parametrów przyszłej zabudowy w kontekście zapewnienia ład przestrzenny na terenie objętym dokumentem."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia przyjęte w planie stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy określonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XX/214/16 z dnia 30 września 2016 r. i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica.

"4. Nie można również nie zauważyć, iż przy rozstrzyganiu zaistniałych konfliktów (a z takowym mamy do czynienia w związku z planowaną i istniejącą zabudową na obszarze oznaczonym jako 4 MW) niezbędnym jest uwzględnienie zasad konstytucyjnych, jak choćby wyrażoną w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, zasadę proporcjonalności z której wynika jednoznacznie, że ograniczenia w zakresie korzystania z wolności i praw mogą zostać wprowadzone tylko wówczas gdy są konieczne m.in. dla zapewnienia bezpieczeństwa i porządku publicznego albo wolności i praw innych osób. I choć zasada ta nie została w sposób jednoznaczny zdefiniowana w przepisach prawa, to bez wątpienia stanowi ona dyrektywę zgodnie z którą organy te „czyniąc użytek z przyznanych kompetencji nie powinny ustanawiać nadmiernych ograniczeń w korzystaniu przez jednostkę z podstawowych praw i wolności” (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 23 maja 2011 r., sygn. II SA/Wa 2482/10). Obejmuje więc ona wymóg doboru środków skutecznych, czyli rzeczywiście służących realizacji zamierzonych celów.

Przenosząc powyższe na grunt analizowanego dokumentu należy wskazać, że ta kardynalna zasada została przy jego sporządzaniu bez wątpienia naruszona. W ramach władztwa planistycznego gmina posiada uprawnienia do kwalifikacji terenów pod określone przeznaczenie, niemniej nie może tego robić w sposób bezwzględny określając parametry zabudowy na takim poziomie, który stanie się uciążliwy i będzie wkraczał w prawa i wolności istniejącej zabudowy. Gmina nie może nie zauważać zabudowy już istniejącej oraz obecnie powstającej. Określając w dokumencie określone środki zmierzające do realizacji przyjętych założeń, powinny one uwzględniać ich niezbędność, nastawione powinny być na ochronę określonych wartości w stopniu, który nie mógłby zostać osiągnięty przy zastosowaniu innych środków. Spośród dostępnych środków organy powinny wybierać środki najmniej uciążliwe dla jednostki.

Przyjęcie zaś parametrów przyszłej zabudowy na tak intensywnym poziomie z pewnością nie czyni zadość niezbędności przyjętych założeń. Również i w tym kontekście wnosi się o zmianę zapisów dokumentu z zakresie w jakim dopuszcza on tak intensywną przyszłą zabudowę na terenach."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia planu dopuszczają zachowanie istniejących parametrów, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów i budynków, tym samym sankcjonują istniejącą zabudowę. (między innymi w §8 uchwały).

Ustalenia planu dla terenów nim objętych są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica. Zaznaczyć należy iż wszystkie obowiązujące przepisy prawa, muszą być zachowane na etapie lokalizowania inwestycji. Plan miejscowy nie reguluje szczegółowych rozwiązań technicznych w odniesieniu do hipotetycznej i abstrakcyjnej inwestycji, wobec powyższego nie można mówić na tym etapie o uciążliwości lub braku uciążliwości powodowaną przez taką inwestycję.

Dla omawianego terenu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazuje docelowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Ze względu na swoje położenie i istniejące zagospodarowanie (2MW) teren jest predysponowany do takiego przeznaczenia.

Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach 28/1 i 28/2 zgodnie z zapisami planu zostaje usankcjonowana a tym samym nie zostaje naruszona zasada proporcjonalności a przyjęte rozwiązanie planistyczne, mimo konieczności dokonania ingerencji w sferę prawa własności, jest jedynym możliwym w danych warunkach (tak: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 27 października 2011 roku, sygn. akt: II OSK 1679/11).

"5. Należy podnieść kwestię istotnego różnicowania parametrów dla zabudowy aktualnie istniejącej na obszarze oznaczonym jako 4MW oraz zabudowy mającej powstać w przyszłości. Widoczna jest bowiem znaczna liberalizacja przepisów dla zabudowy przyszłej, zaś w stosunku do zabudowy istniejącej następuje ich znaczne zaostrzenie. Przyjęcie takich rozwiązań narusza zasadę równości obywateli wobec prawa.

W aktualnie procedowanej wersji projektu pominięto zapisy odnoszące się do zewnętrznych elementów budynku, takich jak elewacja czy dachy, co w kontekście dyskusji nad wcześniejszymi zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i odrzuceniem znacznej części wniesionych uwag z odwołaniem się do konieczności zachowania ład przestrzenny i estetyki otoczenia wydaje się być całkowicie nieuzasadnione. Skoro miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma wprowadzać ład przestrzenny i estetyczny to wydaje się, że nowy plan nie może tych elementów pomijać. Na marginesie należy również podnieść, że prezentowane przez Gminę stanowisko różnicuje pozycję inwestorów nowych w stosunku do tych, którzy na terenie objętym projektem zrealizowali już swoje inwestycje.

Z drugiej strony z całkowicie niezrozumiałych względów wprowadza się ograniczenie dla już istniejącej zabudowy na terenie 4MW, m.in. poprzez zmniejszenie wskaźnika możliwości rozbudowy z 15% do 10%.

Skoro więc cały teren oznaczony w dokumencie jako 4 MW przeznaczony jest na zabudowę wielorodzinną, zaś wartość nieruchomości zdaniem organów znacznie wzrosła, niezrozumiałym jest fakt wprowadzania wciąż nowych ograniczeń dla istniejącej zabudowy. Wnosi się w związku z tym o wykreślenie zapisów odnoszących się do ograniczania możliwości rozbudowy zabudowy istniejącej i poszanowanie konstytucyjnej zasady równości obywateli wobec prawa."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia przyjęte w planie stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy określonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XX/214/16 z dnia 30 września 2016 r. Ustalenie zawarte w §8 pkt 3 przyjęto na takim samym poziomie jak w obowiązującym planie, w związku z tym nie wprowadzono nowych ograniczeń dla istniejącej zabudowy.

Przyjęcie planu w tym kształcie nie zmienia sposobu wykonywania prawa własności, kształtowanego przez ustawy oraz przedmiotowy projekt planu po jego uchwaleniu i wejściu w życie. Ponadto należy zwrócić uwagę iż zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia dotyczące kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachu są ustaleniami fakultatywnymi w planie miejscowym, wobec powyższego możliwe jest odstępianie od takich ustaleń w kolejnej edycji planu.

"6. Wnioskodawca wyraża sprzeciw wobec zapisu §17 ust. 4 projektu dokumentu, zgodnie z którym dopuszczono sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy. Skoro prawodawca lokalny, jak twierdzi, przeanalizował faktyczny sposób zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym, mając pełną świadomość istnienia na obszarze 4MW zabudowy jednorodzinnej, co najmniej zastanawiający jest fakt wprowadzenia odstępstwa od ogólnych regulacji wynikających z przepisów odnoszących się do warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania.

Trudno jest w tej sytuacji uznać, że takie rozwiązanie stanowi wypadkową ważonych interesów publicznego i prawa własności. Działanie to w odczuciu Wnioskodawcy zmierza do umożliwienia przyszłej zabudowy w zakresie jaki doprowadzi Wnioskodawcę do podjęcia decyzji o zbyciu zlokalizowanej w tym obszarze nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze wnoszę o wykreślenie ww. przepisu z projektu dokumentu, co gwarantować będzie prawidłowe zastosowanie rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenie zawarte w §17 ust. 4 projektu planu nie wskazuje na obowiązek realizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, dopuszcza jedynie taką możliwość w nawiązaniu do przepisów §12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

"7. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 5 w zw. z art. 27 Ustawy, element obligatoryjny miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi określenie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznej. Powinno one zawierać w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury oraz nośników reklamowych, w tym określać nakazy, zakazy, dopuszczania oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Biorąc pod uwagę intensywność dopuszczonej zabudowy na terenie oznaczonym jako MW, całkowicie niezrozumiałym jest pominięcie zapisów dotyczących kształtowania przestrzeni publicznej w zapisach dokumentu. Zdaniem Wnioskodawcy odniesienie się do powyższego zagadnienia, przy tak dopuszczonym charakterze zabudowy wydaje się wręcz rzeczą niezbędną, pozwalającą na realizację podstawowych zasad jakim analizowany dokument ma służyć.

Nie można zaakceptować faktu, że w dokumencie którego głównym celem jest kształtowanie ładu publicznego zabrakło odniesienia do tak istotnej kwestii dla terenów zabudowy wielorodzinnej, jak kształtowanie przestrzeni publicznej. Z pewnością zadość temu nie czyni przeznaczenie na zieleni urządzoną terenu oznaczonego jako ZP."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica obszar oznaczony symbolem 2.MW nie został wskazany jako obszar przestrzeni publicznych w związku z czym nie ma podstaw do wprowadzania w planie ustaleń z zakresu kształtowania przestrzeni publicznych.

Zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska "może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane". Tym samym powyższe ustalenia nie są obecnie przedmiotem planu miejscowego, a ich regulacja następuje w "uchwale krajobrazowej", ponadto ich wprowadzenie do treści mpzp stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu. Niewątpliwie zgodnie z art.15 ust.2 pkt5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie należy wskazać wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Zakres ustaleń dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych doprecyzowano w §4 pkt5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1587), w którym wskazano, że należy określić zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, dopuszczeni i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Normując zasady kształtowania przestrzeni publicznych plan zachował przyznane uchwałodawcy kompetencje, ponieważ zasady dla przestrzeni publicznej te zostały wskazane w §10. W świetle wyżej przytoczonych przepisów niedopuszczalne jest wskazanie takich zasad poza granicami obszarów przestrzeni publicznej, uchwała musi także być zgodna z obecnym brzmieniem art. 15 w którym skreślono dotychczasowe brzmienie ust. 3 pkt 9, który dopuszczał określanie w planie miejscowym, w zależności od potrzeb, zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

"8. Zgodnie z zapisami projektu dokumentu tj. §15 ust. 2 na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania, dla terenów MW obowiązuje dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej urządzenie nie mniej niż 1 miejsca parkowania na jedno mieszkanie, wliczając w to garaż. Oznacza to, że przyjęcie

I miejsca parkingowego na mieszkanie (w tym również garażu), będzie rozwiązaniem wystarczającym dla pozostawiania w zgodzie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z zapisem tym projektu dokumentu nie sposób się zgodzić.

Dotychczasowe doświadczenia w zakresie realizowanych inwestycji na obszarze miasta Trzebnica wyraźnie wskazują, iż przyjęcie powyższego wskaźnika na proponowanym poziomie jest zdecydowanie niewystarczające. Generalnie na każdej nieruchomości, dla której wskaźnik powyższy został przyjęty na minimalnym wskazywanym przez plan poziomie, występują problemy z parkowaniem pojazdów, i to zarówno przez mieszkańców jak i osoby odwiedzające. Wynika to w głównej mierze z faktu, że liczba pojazdów przypadających na jedno mieszkanie jest zdecydowanie wyższa, aniżeli zaproponowany wskaźnik.

Dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące liczby pojazdów silnikowych w Polsce pokazują, że w ostatnich latach z roku na rok liczba pojazdów znacznie wzrosła i wykazuje tendencję wzrostową. W ogólnym rozrachunku, od 2006 r. do 2015 r. w Polsce przybyło 9,37 mln pojazdów silnikowych, co oznacza że na 1000 osób przypada już 539 samochodów osobowych. Ponownie odwołując się do doświadczeń dotychczasowych należy wskazać, że problemy powyższe są w praktyce istniejących obiektów rozwiązywane poprzez lokalizowanie miejsc parkingowych poza terenem nieruchomości na którym obiekty budowlane są realizowane, co jest niedopuszczalne z uwagi na postanowienia rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Posiadając te informacje Gmina sporządzając projekt dokumentu powinna uwzględnić i zmierzyć się z próbą rozwiązania dotychczas zaistniałych problemów, a nie zamykać oczy i udawać że problem nie istnieje, bowiem zaproponowane rozwiązanie w efekcie doprowadzi do lokalizacji miejsc parkingowych, lub parkowania pojazdów wbrew jakimkolwiek zasadom na drodze wewnętrznej IKDW, co nie tylko klócić się będzie celem jakiego planowany dokument ma służyć, a więc planowaniu ładu przestrzennego, ale przede wszystkim wpłynie na poziom bezpieczeństwa ruchu na tej drodze.

Wnioskodawca pragnie podkreślić, że kształtowanie ładu przestrzennego zapisami miejscowego planu to nie tylko przeznaczenie danego terenu pod określony cel, to szczegółowa analiza i rozważenie każdego najdrobniejszego aspektu kształtowania przestrzeni objętej dokumentem, która ma tworzyć harmonijną całość."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia w zakresie liczby miejsc do parkowania muszą być zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica. Ustalona wartość ma charakter minimalny.

Kwestia lokalizowania miejsc parkingowych na terenach dróg wewnętrznych należy do zarządcy tej drogi i nie jest regulowana przez zapisy planu miejscowego., i w szczególności stanowi element inżynierii ruchu.

"9. Pozostając przy kwestiach związanych ze skomunikowaniem obszaru objętego projektem dokumentu, zastrzeżenia Wnioskodawca wnosi w odniesieniu do terenów oznaczonych jako 4MW. Należy wskazać, iż projekt dokumentu zakłada obsługę komunikacyjną tego obszaru poprzez drogi 2KD-D, 3 KD-D oraz 1 KD-Z, jednocześnie na dzień zorganizowanego w Urzędzie Gminy Trzebnica w dniu 4 lipca 2018 r. dyskusji publicznej, brak było jakichkolwiek informacji w zakresie planów Gminy co do faktycznej realizacji ww. dróg.

Biorąc pod uwagę przyjęte w projekcie dokumentu parametry przyszłej zabudowy na terenach oznaczonych w dokumencie jako 4MW, a także sprecyzowane już plany właściciela nieruchomości zlokalizowanych w tym obszarze (dostępne na stronie <https://kliwo.pl/component/inwestycja/detalis/trzebnica-cz>) należy stwierdzić, że generować one będą znaczne zapotrzebowanie na dostęp komunikacyjny, który nie może odbywać się drogami w ich aktualnym stanie. Organ nie bierze pod uwagę faktu, że dojazd do terenu przyszłych inwestycji stanowi wąska droga dojazdowa, na której jakiegokolwiek manewry pojazdami mechanicznymi są znacznie utrudnione, co przy planowanej przez przyszłego inwestora budowie budynków wielorodzinnych powodować będzie poważne utrudnienia komunikacyjne, w tym naruszać będzie zasady bezpieczeństwa ruchu. Uwagę tę należy uwzględnić."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Projektowany układ komunikacyjny w sposób optymalny zapewnia obsługę komunikacyjną projektowanych terenów. Kwestia budowy i przebudowy dróg nie jest przedmiotem planu miejscowego. Zasady bezpieczeństwa ruchu drogowego nie są przedmiotem planu miejscowego nie mogą być regulowane w planie miejscowym.

"10. Sprzeciw Wnioskodawcy budzi częstotliwość z jaką dokonywane są zmiany dokumentów planistycznych dla analizowanego obszaru. Dokonując porównania wprowadzanych zmian, można zaryzykować twierdzenie, że mają one na celu uprzywilejowanie przyszłych inwestycji. Z każdą kolejną wersją aktu parametry zabudowy wielorodzinnej stają się coraz bardziej liberalne, zaś istniejąca, wzniesiona zgodnie z obowiązującym prawem zabudowa zdaje się być przez organ planistyczny niezauważalna.

Oczywiście znane jest Wnioskodawcy doktrynalne pojęcie władztwa planistycznego, tak licznie podnoszone przez przedstawicieli urzędu w trakcie debaty publicznej, niemniej jego wykonywanie w prezentowany przez Gminę sposób pozbawia właścicieli nieruchomości minimum pewności co do zakresu przysługujących im praw właścicielskich. Władztwo planistyczne gminy nie może polegać na zupełnej swobodzie i dowolności w planowaniu co do przeznaczenia terenu i sposobu zagospodarowania terenu. Nie jest ono absolutne i powinno być ono realizowane z poszanowaniem praw każdego obywatela danej społeczności. Właściciel nieruchomości ma prawo oczekiwać poszanowania jego prawa do kontynuowania dotychczasowego sposobu użytkowania zarówno jego nieruchomości, jak i znajdujących się na niej obiektów. Określając w ramach przysługującego gminie władztwa planistycznego, przeznaczenia terenów oraz sposób ich zagospodarowania i warunki zabudowy (art. 4 ust. 1 Ustawy) organy gminy muszą rozważyć wszystkie wchodzące w grę interesy, a powstające sytuacje konfliktowe rozstrzygać zgodnie z obowiązującym prawem.

Wnoszę zatem o zmianę wartości poszczególnych paramentów nowej zabudowy dla terenu 4MW do paramentów zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, czyli do ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Trzebnicy nr LI/603/14 z dnia 14 listopada 2014 r."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia przyjęte w planie kontynuują politykę przestrzenną gminy określoną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XX/214/16 z dnia 30 września 2016 r. i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica. Prawa właściciela nieruchomości w zakresie kontynuowania dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości, jak i znajdujących się na niej obiektów podlega ochronie na podstawie art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 4) Nie uwzględnia się w całości uwagi PSG Deweloper sp. z o. o. Sp. k., ul. Chrobrego 8, 55-100 Trzebnica, dotyczącej działki nr 55, 56, 28/1, 28/2, AM-38, obręb Trzebnica złożonej w dniu 8.02.2019 r., w tym w częściach dotyczących:

"1. §8 projektu - w zakresie dopuszczenia dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które przekraczają ustalone w planie: wskaźniki zabudowy, wysokości, geometrię dachu:

- zachowania istniejących parametrów
- remontu, przebudowy
- rozbudowy o nie więcej niż 15% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem wskazanych w planie linii zabudowy
- nadbudowy o nie więcej niż 3 m od wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych
- dostosowania dla potrzeb osób niepełnosprawnych

Dopuszczenie takich zapisów pozwalających na dokonanie nadbudowy o 3m oraz rozbudowy o 15%, może spowodować, że na działce nr 55 AM-38, której spółka jest współwłaścicielem, a na której realizowana jest inwestycja deweloperska powstaną budynki o zróżnicowanej wysokości i wielkości zabudowy, co może doprowadzić do powstania obiektów o przypadkowej formie, wprowadzić chaos w zabudowie na tym terenie i mieć negatywny wpływ na ład przestrzenny. Wynika to z faktu, że na dz. nr 55 AM-38 zrealizowanych i istniejących jest obecnie 5 budynków mieszkalnych

wielorodzinnych (150 lokali mieszkalnych) o wysokości do 15 m. W trakcie realizacji na tej działce jest jeszcze jeden budynek wielorodzinny. Zapis w projekcie mpzp, dotyczący jedynie budynków istniejących uniemożliwia wystąpienie przez inwestora o pozwolenia zamienne dla realizowanego budynku, a pozwala nadbudować 5 budynków wielorodzinnych o 3m. Organ przygotowujący projekt mpzp doskonale zdaje sobie sprawę, że mieszkańcy tych budynków (150 rodzin) nigdy nie wystąpią w wnioskiem z możliwością nadbudowy tych budynków, gdyż takie prace są niemożliwe do wykonania z uwagi na mieszkańców najwyższych kondygnacji. Wynika z tego, że zapis ten w projekcie mpzp jest pozorny i usiłuje na siłę zatrzeć różnicę w parametrach wysokości w projekcie mpzp dla terenów oznaczonych 1MW, 2MW oraz 3MW, 4MW. Poza tym, możliwość nadbudowy o 3 m od wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych dla dz. nr 28/2 AM-38 (4MW) na której znajduje się istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny, może spowodować że powstanie tam budynek o wysokości 21 m (niespotykany w Trzebnicy)! Zapewne zaburzy to ład przestrzenny i wprowadzi chaos w zabudowie. W związku z powyższym spółka wnosi o usunięcie zapisów §8 projektu mpzp i wskazanie konkretnych i parametrów odpowiadających istniejącej już zabudowie na tych terenach."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia zawarte w § 8 projektu odnoszą się wyłącznie do istniejących obiektów i mają na celu umożliwienie w przyszłości wprowadzanie ingerencji w bryłę budynku bez konieczności każdorazowej zmiany planu.

"2. §16 i §17 projektu - w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW, 2MW, 3MW oraz 4MW, takich jak maksymalna wysokość budynków oraz maksymalna intensywność zabudowy.

W związku z istniejącą i zamieszkałą już zabudową wielorodzinną na tych terenach, spółka wnosi o ujednolicenie parametrów zabudowy wielorodzinnej dla terenu, na którym nie znajdują się istniejące budynki jednorodzinne, w następujący sposób:

- wysokość zabudowy nie większa niż 15 m."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia przyjęte w planie stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy określonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XX/214/16 z dnia 30 września 2016 r. i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica.

"3. §16 i §17 projektu - w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW, 2MW, 3MW oraz 4MW, takich jak maksymalna wysokość budynków oraz maksymalna intensywność zabudowy

W związku z istniejącą i zamieszkałą już zabudową wielorodzinną na tych terenach, spółka wnosi o ujednolicenie parametrów zabudowy wielorodzinnej dla terenu, na którym nie znajdują się istniejące budynki jednorodzinne, w następujący sposób:

- intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,6."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia przyjęte w planie stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy określonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XX/214/16 z dnia 30 września 2016 r. i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica.

"4. §16 i §17 projektu - w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW, 2MW, 3MW oraz 4MW, takich jak maksymalna wysokość budynków oraz maksymalna intensywność zabudowy

W związku z istniejącą i zamieszkałą już zabudową wielorodzinną na tych terenach, spółka wnosi o ujednolicenie parametrów zabudowy wielorodzinnej dla terenu, na którym nie znajdują się istniejące budynki jednorodzinne, w następujący sposób:

- dach symetryczny o kącie połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 55°
- stosowanie lukarn i facyat dachowych o pow. do 20% pow. połaci dachu."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia przyjęte w planie stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy określonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XX/214/16 z dnia 30 września 2016 r. i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica.

"5. Spółka wnosi o zmianę przeznaczenia w mpzp terenów (dz. nr 28/1 oraz 28/2 AM-38), na których znajdują się istniejące oraz obecnie realizowane budynki jednorodzinne, na tereny zabudowy jednorodzinnej zgodnie z ich obecnym użytkowaniem, dostosowując parametry zabudowy do ogólnie przyjętych norm przy zabudowie jednorodzinnej."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia przyjęte w planie stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy określonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XX/214/16 z dnia 30 września 2016 r. i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica.

"6. Spółka wnosi o sprecyzowanie definicji „wysokości zabudowy”, poprzez dokładne wskazanie co należy rozumieć pod tym określeniem, tak aby organy wydające decyzję administracyjną nie miały wątpliwości czy dany projekt budowlany spełnia założenia mpzp."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Definicja zawarta w § 3 pkt 12 w lit. a odnosi się do legalnej definicji wysokości budynków zawartej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Z kolei w lit b ustalono sposób mierzenia wysokości obiektów budowlanych, które nie są budynkami, ponieważ w żadnym przepisie prawnym nie występuje legalna definicja sposobu mierzenia wysokości obiektów budowlanych, które nie są budynkami.

Podkreślenia wymaga fakt, że ustawodawca, formułując określoną delegację do wydania aktu wykonawczego, przekazuje upoważnienie do uregulowania wyłącznie kwestii nieobjętych dotąd żadną normą o charakterze powszechnie obowiązującym, w celu ukształtowania stanu prawnego uwzględniającego m.in. specyfikę, możliwości i potrzeby środowiska, do którego właściwy akt wykonawczy jest skierowany. Wynika stąd niedopuszczalność takiego działania organu realizującego delegację ustawową, które polega na powtarzaniu bądź modyfikacji wiążących norm o charakterze powszechnie obowiązującym. Przedstawione stanowisko znajduje odzwierciedlenie w utrwalonej linii orzeczniczej, uznającej za niedopuszczalne powtórzenie regulacji ustawowych bądź ich modyfikację (por. wyrok NSA z dnia 30 stycznia 2003 r., sygn. II SA/Ka 1831/02.; wyrok NSA z dnia 19 sierpnia 2002 r., sygn. II SA/Ka 508/02).

- 5) Nie uwzględnia się w całości uwagi osoby fizycznej, dotyczącej działki nr 28/2, AM-38, obręb Trzebnica, złożonej w dniu 8.02.2019 r., w tym w częściach dotyczących:

"1. Obowiązkiem organów gminy jest ustalenie faktycznego stanu zagospodarowania terenów objętych procedurą planistyczną, przy czym dotyczy istniejącej legalnej zabudowy oraz stanu w zakresie istniejących w obrocie prawnym ostatecznych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji udzielających pozwolenia na budowę obiektów budowlanych na tym terenie. W wyniku tak podjętych działań organ gminy obciąża obowiązek rozważenia- z uwzględnieniem zasady wyważania interesu ogólnego (społecznego) i interesów indywidualnych- czy w danej, konkretnej sytuacji należy dać pierwszeństwo stanowi zastanemu na danym terenie, a więc m.in. ochronie prawa własności istniejących obiektów budowlanych, czy też założeniom planistycznym tj. planowanemu sposobowi przyszłego zagospodarowania terenu. Takie obowiązki organu gminy wynikają z przepisów regulujących procedurę planistyczną art.1 ust.2, art.6 art. 32 Ustawy (zob. wyrok NSA z dnia 7 12.2010 r. sygn. Akt IIOSK 1174/10 z dnia 22.06.2012r. sygn. Akt. II OSK 878/12).

Jak zważył WSA w Łodzi w wyroku z dnia 22.03.2018r. (sygn.akt II SA/ŁD 123/18 - Organ planistyczny powinien co do zasady uwzględnić fakt wydania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, która uprawniając do realizacji robót budowlanych kształtuje zabudowę na terenie. Określenie w pozwoleniu na budowę warunków realizacji budowy na podstawie warunków wynikających z dotychczasowego stanu prawnego otoczenia tej dobowy stanowi nabytą wartość prawną. Wprowadzenie zmiany w dotychczasowym przeznaczeniu, czy sposobie wykorzystania nieruchomości może stanowić nadużycie władztwa planistycznego przez gminę, a w tej sytuacji uchwała podjęta w tym zakresie musi zostać uznana za nieważną.

Wnioskodawca nie zgadza się z wprowadzeniem w projekcie dokumentu tak liberalnych parametrów przyszłej zabudowy, w sytuacji gdy na obszarze objęty dokumentem określonym jako 4MW znajduje się istniejącą zabudowa jednorodzinna. Przyjęte rozwiązania w żaden sposób nie pozwalają na uznanie, że stanowią one wypadkową zderzających się ze sobą interesów.

Dlatego też wnioskuje się o ponowną weryfikację treści projektu dokumentu pod kątem faktycznego stanu zagospodarowania terenu objętych procedura planistyczną i ponowną analizę parametrów przyszłej zabudowy z uwzględnieniem obowiązku ważenia zderzających się ze sobą sprzecznych interesów właścicieli nieruchomości zlokalizowanych na obszarze 4MW wraz ze szczególnym wskazaniem przesłanek leżących u podstaw nadania prymatu jednemu z nich.

Trudno również zgodzić się ze stanowiskiem organu, jakoby projekt dokumentu czynił zadość nadrzędnemu celowi jakiego służy tj. konieczności zapewnienia ładu przestrzennego na danym obszarze. Zgodnie z definicją legalną przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno- gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Nie może budzić wątpliwości, że pojawienie się tak intensywnej zabudowy wielorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej nowej zabudowy jednorodzinnej, bez wątpienia stanowić będzie zakłócenie ładu przestrzennego. Trudno bowiem mówić o harmonijnej całości, w sytuacji gdy istniejąca i powstająca zabudowa jednorodzinna znajdzie się w centrum przyszłej zabudowy wielorodzinnej, której wysokość budynków na 18m jest na warunki lokalne swoistym ewenementem w mieście Trzebnica. Nie można bowiem nie wskazać, że o ładzie przestrzennym decyduje nie tylko niesprzeczność funkcji zabudowy, ale i proponowane nową zabudową gabaryty, a także natężenie zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości, jeżeli tworzą logiczną, zamkniętą całość urbanistyczną. To m.in. te czynniki tworzą jakość, którą Ustawa ujmuje jako zastany ład przestrzenny. Bezwarunkowe zaś ustalanie parametrów przyszłej zabudowy w sposób nie dający się w żaden sposób pogodzić z istniejącym faktycznym zagospodarowaniem terenu stanowi bez wątpienia naruszenie zasadniczego celu projektowanego dokumentu.

Dodać należy, że w przedstawionym projekcie zaplanowano zabudowę wielorodzinną na powyższym obszarze niemalże z całkowitym pominięciem istniejącej zabudowy jednorodzinnej - tak jakby jej nie było albo była zupełnie nie istotna !! W projekcie jak i całym planie brak jest bowiem zapisu o istniejącej zabudowie jednorodzinnej. Zapisy sformułowano w taki sposób aby - odbiorca nie mógł się zorientować, że na planowanym obszarze znajduje się zabudowa jednorodzinna.

Tym samym Wnioskodawca wnosi o weryfikację przyjętych parametrów przyszłej zabudowy w kontekście zapewnienia ładu przestrzennego na terenie objętym dokumentem."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia przyjęte w planie stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy określonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XX/214/16 z dnia 30 września 2016 r. i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica. Faktyczne zagospodarowanie terenu zostało przeanalizowane i uwzględnione w projekcie planu w §8 uchwały. Ponadto zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. W uchwale nie ustalono innego sposobu ich tymczasowego zagospodarowania.

"2. Nie można również nie zauważyć, iż przy rozstrzyganiu zaistniałych konfliktów (a z takowym mamy do czynienia w związku z planowaną i istniejącą na obszarze oznaczonym jako 4MW) niezbędnym jest uwzględnienie zasad konstytucyjnych, jak choćby wyrażoną w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, zasadę proporcjonalności z której wynika jednoznacznie, że ograniczenia w zakresie korzystania z wolności i praw mogą zostać wprowadzone tylko wówczas gdy są konieczne m.in. dla zapewnienia bezpieczeństwa i porządku publicznego albo wolności i praw innych osób. I choć zasada ta nie została w sposób jednoznaczny zdefiniowana w przepisach prawa, to bez wątpienia stanowi ona dyrektywę zgodnie z którą organy te, czyniąc użytek z przyznanych kompetencji nie powinny ustanawiać nadmiernych ograniczeń w korzystaniu przez jednostkę z podstawowych praw i wolności" (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 23.05.2011r. sygn. II SA/Wa2482/10. Obejmuje więc ona wymóg doboru środków skutecznych, czyli rzeczywiście służących realizacji zamierzonych celów.

Przenosząc powyższe na grunt analizowanego dokumentu należy wskazać, że ta kardynalna zasada została przy jego sporządzaniu bez wątpienia naruszona. W ramach władztwa planistycznego gmina posiada uprawnienia do kwalifikacji terenu pod określone przeznaczenie, niemniej nie może tego robić w sposób bezwzględny określając parametry zabudowy na takim poziomie, który stanie się uciążliwy i będzie wkraczał w prawa i wolności istniejącej zabudowy. Określając w dokumencie środki mierzące do realizacji przyjętych założeń, powinny one uwzględniać ich niezbędność, nastawione powinny być na ochronę określonych wartości w stopniu, który nie mógłby zostać osiągnięty przy zastosowaniu innych środków. Spośród dostępnych środków organy powinny wybierać środki najmniej uciążliwe dla jednostki.

Przyjęcie zaś parametrów przyszłej zabudowy na tak intensywnym poziomie z pewnością nie czyni zadość niezbędności przyjętych założeń. Również i w tym kontekście wnosi się o zmianę zapisów dokumentu w zakresie w jakim dopuszcza on tak intensywną przyszłą zabudowę na terenach oznaczonych jako 4MW. Należy podnieść kwestię istotnego zróżnicowania parametrów dla zabudowy aktualnie istniejącej na obszarze oznaczonym jako 4MW oraz zabudowy mającej powstać w przyszłości. Widoczna jest bowiem znaczna liberalizacja przepisów dla zabudowy przyszłej, zaś w stosunku do zabudowy istniejącej ich znaczne zaostrenie. Przyjęcie takich rozwiązań narusza zasadę równości obywateli wobec prawa.

W aktualnie procedowanej wersji projektu pominięto zapisy odnoszące się do zewnętrznych elementów w budynku, takich jak elewacja czy dachy, co w kontekście dyskusji nad wcześniejszymi zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i odrzuceniem znacznej części wniesionych uwag z odwołaniem się do konieczności zachowania ład przestrzennego i estetyki otoczenia wydaje się być całkowicie nieuzasadnione. Skoro miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma wprowadzać ład przestrzenny i estetyczny to wydaje się, że nowy plan nie może tych elementów pomijać. Na marginesie należy również podnieść, że prezentowane przez Gminę stanowisko różnicuje pozycję inwestorów nowych w stosunku do tych, którzy na terenie objętym projektem zrealizowali już swoje inwestycje.

Z drugiej strony z całkowicie niezrozumiałych względów wprowadza się ograniczenie procentowe możliwości rozbudowy dla już istniejącej zabudowy jednorodzinnej na terenie 4MW skoro nawet rozbudowa o 100% nie przekroczy parametrów określonych w planie.

Skoro więc cały ten teren oznaczony w dokumencie jako 4MW przeznaczony jest na zabudowę wielorodzinną, zaś wartość nieruchomości zdaniem organów znacznie wzrosła, niezrozumiałym jest fakt wprowadzanie wciąż nowych ograniczeń dla istniejącej zabudowy jednorodzinnej.

Wnosi się w związku z tym o wykreślenie zapisów odnoszących się do ograniczenia możliwości rozbudowy zabudowy istniejącej i poszanowanie konstytucyjnej zasady równości obywateli wobec prawa."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia planu dopuszczają zachowanie istniejących parametrów, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów i budynków, tym samym sankcjonują istniejącą zabudowę. Ustalenia planu dla terenów nim objętych są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica. Zaznaczyć należy iż wszystkie obowiązujące przepisy prawa, muszą być zachowane na etapie lokalizowania inwestycji. Plan miejscowy nie reguluje

szczegółowych rozwiązań technicznych w odniesieniu do hipotetycznej i abstrakcyjnej inwestycji, wobec powyższego nie można mówić na tym etapie o uciążliwości lub braku uciążliwości powodowaną przez tą inwestycję.

Dla omawianego terenu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazuje docelowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Ze względu na swoje położenie i istniejące zagospodarowanie (2MW) teren jest predysponowany do takiego przeznaczenia. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach 28/1 i 28/2 zgodnie z zapisami planu zostaje usankcjonowana a tym samym nie zostaje naruszona zasada proporcjonalności a przyjęte rozwiązanie planistyczne, mimo konieczności dokonania ingerencji w sferę prawa własności, jest jedynym możliwym w danych warunkach (tak: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 27 października 2011 roku, sygn. akt: II OSK 1679/11).

"3. Wnioskodawca wyraża sprzeciw wobec zapisu projektu dokumentu, zgodnie z którym dopuszczono sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki, w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy. Skoro prawodawca lokalny, jak twierdzi, przeanalizował faktyczny sposób zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym, mając pełną świadomość istnienia na obszarze 4MW zabudowy jednorodzinnej, co najmniej zastanawiający jest fakt wprowadzenia odstępstwa od ogólnych regulacji wynikających z przepisów odnoszących się do warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania.

Trudno jest w tej sytuacji uznać, że takie rozwiązanie stanowi wypadkową ważonych interesów publicznego i prawa własności. Działanie to w odczuciu Wnioskodawcy zmierza do umożliwienia przyszłej zabudowy w zakresie jaki doprowadzi Wnioskodawcę do podjęcia decyzji o zbyciu zlokalizowanej na tym obszarze nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze wnoszę o wykreślenie ww przepisu z projektu dokumentu, co gwarantować będzie prawidłowe zastosowanie rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenie zawarte w §17 ust. 4 projektu planu nie wskazuje na obowiązek realizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, dopuszcza jedynie taką możliwość w nawiązaniu do przepisów §12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zaznaczyć należy ponownie, iż wszelkie przepisy obowiązującego prawa będą analizowane na etapie wydawania pozwolenia na budowę przez organ administracji -architektoniczno budowlanej a inwestycja musi być z nimi zgodna.

"4. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt.5 w zw. Art. 27 Ustawy, element obligatoryjny miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi określenie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznej. Powinno one zawierać w szczególności określenia zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury oraz nośników reklamowych, w tym określać nakazy, zakazy, dopuszczanie oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Biorąc pod uwagę intensywność dopuszczonej zabudowy na terenie oznaczonym jako MW, całkowicie niezrozumiałym jest pominięcie zapisów dotyczących kształtowania przestrzeni publicznej w zapisach dokumentu. Zdaniem Wnioskodawcy odniesienie się do powyższego zagadnienia, przy tak dopuszczonym charakterze zabudowy wydaje się wręcz rzeczą niezbędną, pozwalającą na realizację podstawowych zasad jakim analizowany dokument ma służyć. Nie można zaakceptować faktu, że w dokumencie którego głównym celem jest kształtowanie ładu publicznego zabrakło odniesienia do tak istotnej kwestii dla terenów zabudowy wielorodzinnej, jak kształtowanie przestrzeni publicznej. Z pewnością zadość temu czyni przeznaczenie ma zieleni urządzoną terenu oznaczonego jako ZP."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica obszar oznaczony symbolem 2.MW nie został wskazany jako obszar przestrzeni publicznych w związku z czym nie ma podstaw do wprowadzania w planie ustaleń z zakresu kształtowania przestrzeni publicznych.

Zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska "może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane". Tym samym powyższe ustalenia nie są obecnie przedmiotem planu miejscowego, a ich regulacja następuje w "uchwale krajobrazowej", ponadto ich wprowadzenie do treści mpzp stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu. Niewątpliwie zgodnie z art.15 ust.2 pkt5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie należy wskazać wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Zakres ustaleń dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych doprecyzowano w §4 pkt5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1587), w którym wskazano, że należy określić zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, dopuszczeni i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Normując zasady kształtowania przestrzeni publicznych plan zachował przyznane uchwałodawcy kompetencje, ponieważ zasady dla przestrzeni publicznej te zostały wskazane w §10. W świetle wyżej przytoczonych przepisów niedopuszczalne jest wskazanie takich zasad poza granicami obszarów przestrzeni publicznej. Uchwała musi także być zgodna z obecnym brzmieniem art. 15, w którym skreślono dotychczasowe brzmienie ust. 3 pkt 9, który dopuszczał określanie w planie miejscowym, w zależności od potrzeb, zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

"5. Zgodnie z zapisami projektu dokumentu na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania, dla terenów MW obowiązuje dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej urządzenie nie mniej niż 1 miejsca parkowania na jedno mieszkanie, wliczając w to garaż. Oznacza to, że przyjęcie 1 miejsca parkingowego na mieszkanie (w tym również garażu), będzie rozwiązaniem wystarczającym dla pozostawiania w zgodzie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z zapisem tym projektu dokumentu nie sposób się zgodzić.

Dotychczasowe doświadczenia w zakresie realizowanych inwestycji na obszarze miasta Trzebnica wyraźnie wskazują, iż przyjęcie powyższego wskaźnika na proponowanym poziomie jest zdecydowanie niewystarczające. Generalnie na każdej nieruchomości, dla której wskaźnik powyższy został przyjęty na minimalnym wskazywanym przez plan poziomie, występują problemy z parkowaniem pojazdów, i to zarówno przez mieszkańców jak i osoby odwiedzające. Wynika to w głównej mierze z faktu, że liczba pojazdów przypadających na jedno mieszkanie jest zdecydowanie wyższa, aniżeli zaproponowany wskaźnik. Dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące liczby pojazdów silnikowych w Polsce pokazują, że w ostatnich latach z roku na rok liczba pojazdów znacznie wzrosła i wykazuje tendencję wzrostową. W ogólnym rozrachunku, od 2006 r. do 2015r. w Polsce przybyło 9,37 mln pojazdów silnikowych, co oznacza, że na 1000 osób przypada już 539 samochodów osobowych.. Ponownie odwołując się do doświadczeń dotychczasowych należy skazać, że problemy powyższe są w praktyce istniejących obiektów rozwiązywane poprzez lokalizowanie miejsc parkingowych poza terenem nieruchomości na którym obiekty budowlane są realizowane, co jest niedopuszczalne z uwagi na postanowienia rozporządzenia w sprawie warunków technicznych którym powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Posiadając te informacje Gmina sporządzając projekt dokumentu powinna uwzględnić i zmierzyć się z próbą rozwiązania dotychczas zaistniałych problemów, a nie zamykać oczy i udawać, że problem nie istnieje, bowiem zaproponowane rozwiązanie w efekcie doprowadzi do lokalizacji miejsc parkingowych, lub parkowania pojazdów wbrew jakimkolwiek zasadom na przyległych drogach, co nie tylko klóć się będzie z celem jakiemu planowany dokument ma służyć, a więc planowaniu ładu przestrzennego, ale przede wszystkim wpłynie na poziom bezpieczeństwa ruchu na tej drodze.

Projektowany plan przy tak intensywnej zabudowie wielorodzinnej powinien w szczególności uwzględnić taką ilość miejsc parkingowych dla mieszkańców (na terenie inwestora - nie mniej niż dwa miejsca parkingowe na jedno mieszkanie), aby nie było konieczności zajmowania terenu przyległego - dróg publicznych, wjazdów, chodników, czy terenów zieleni, co jest utrapieniem osiedli wielorodzinnych a w tej sytuacji z pewnością będzie problemem projektowanego osiedla wielorodzinnego.

Wnioskodawca pragnie podkreślić, że kształtowanie ład przestrzennego zapisami miejscowego planu to nie tylko przeznaczenie danego terenu pod określony cel, to szczegółowa analiza i rozważenie każdego najdrobniejszego aspektu kształtowania przestrzeni objętej dokumentem, która ma tworzyć harmonijną całość."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia w zakresie liczby miejsc do parkowania muszą być zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica. Ustalone wartości mają charakter minimalny.

Kwestia lokalizowania miejsc parkingowych na terenach dróg należy do zarządców dróg i nie jest regulowana przez zapisy planu miejscowego - stanowi element inżynierii ruchu.

"6. Pozostając przy kwestiach związanych ze skomunikowaniem obszaru objętego projektem dokumentu, zastrzeżenia Wnioskodawca wnosi w odniesieniu do terenów oznaczonych jako 4MW. Należy wskazać, iż projekt dokumentu, zakłada obsługę komunikacyjną tego obszaru poprzez wskazane drogi przyległe (planowane) jednocześnie na dzień zorganizowanego w Urzędzie Gminy Trzebnica w dniu 17 stycznia 2019r. dyskusji publicznej, brak było jakichkolwiek informacji w zakresie planów Gminy co do faktycznej realizacji powyższych dróg. Ponadto brak jest również takiej informacji w zaplanowanym budżecie Gminy na rok 2019 i wieloletniej prognozie finansowej.

Biorąc pod uwagę przyjęte w projekcie dokumentu parametry przyszłej zabudowy na terenach oznaczonych w dokumencie jako 4MW, a także sprecyzowane już plany właściciela nieruchomości zlokalizowanych w tym obszarze (dostępne na stronie <https://kliwo.pl/component/inwestycja/detalis/trzebnica-cz>) należy stwierdzić, że generować one będą znaczne zapotrzebowanie na dostęp komunikacyjny, który nie może odbywać się drogami w ich aktualnym stanie. Organ nie bierze pod uwagę faktu, że dojazd do terenu przyszłych inwestycji stanowi wąska droga dojazdowa, na której jakiegokolwiek manewry pojazdów mechanicznych są znacznie utrudnione, co przy planowanej przez przyszłego inwestora budowie budynków wielorodzinnych powodować będzie poważne utrudnienia komunikacyjne, w tym naruszać będzie zasady bezpieczeństwa ruchu. Uwagę tę należy uwzględnić."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Projektowany układ komunikacyjny w sposób optymalny zapewnia obsługę komunikacyjną projektowanych terenów. Kwestia budowy i przebudowy dróg nie jest przedmiotem planu miejscowego. Zasady bezpieczeństwa ruchu drogowego nie są przedmiotem planu miejscowego, nie mogą być regulowane w planie miejscowym

"7. Sprzeciw Wnioskodawcy budzi częstotliwość z jaką dokonywane są zmiany dokumentów planistycznych dla analizowanego obszaru. Dokonując porównania wprowadzonych zmian, można zaryzykować twierdzenie, że mają one na celu uprzywilejowanie przyszłych inwestycji. Z każdą wersją aktu parametry zabudowy wielorodzinnej stają się coraz bardziej liberalne, zaś istniejąca, wniesiona zgodnie z obowiązującym prawem zabudowa zdaje się być przez organ planistyczny unieważniona. Oczywiście znane jest Wnioskodawcy doktrynalne pojęcie władztwa planistycznego, tak licznie podnoszone przez przedstawicieli urzędu w trakcie debaty publicznej, niemniej jego wykonywane w prezentowany przez Gminę sposób pozbawia właścicieli nieruchomości minimum pewności co do zakresu przysługujących im praw właścicielskich. Władztwo planistyczne gminy nie może polegać na zupełnej swobodzie i dowolności w planowaniu co do przeznaczenia terenu i sposobu zagospodarowania terenu. Nie jest ono absolutne i powinno być ono realizowane z poszanowaniem praw każdego obywatela danej społeczności. Właściciel nieruchomości ma prawo oczekiwać poszanowania jego prawa do kontynuowania dotychczasowego sposobu użytkowania zarówno jego nieruchomości, jak i znajdujących się na niej obiektów. Określając w ramach przysługującego gminie władztwa planistycznego, przeznaczenia terenów oraz sposób ich zagospodarowania i warunki zabudowy(art.4 ust.1 Ustawy) organy gminy muszą rozważyć wszystkie wchodzące w grę interesy, a powstające sytuacje konfliktowe rozstrzygać zgodnie z obowiązującym prawem."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia przyjęte w planie kontynuują politykę przestrzenną gminy określoną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XX/214/16 z dnia 30 września 2016 r. i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica. Prawa właściciela nieruchomości w zakresie kontynuowania dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości, jak i znajdujących się na niej obiektów podlega ochronie na podstawie art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

"8. Należy również dodać, że w projektowanym planie istnieją błędy, które wskazują iż projektant dokonywał zapisów jedynie zza biurka, nie zapoznając się z dokumentacją budynków istniejących jak i sytuacji i różnicowania w terenie. Projektant oprócz opisanych wyżej uwag założył również, że

- §8 dopuszcza się dla istniejących budynków, które przekraczają ustalone w planie wskaźniki ich rozbudowę. Wskazać, że projektant chyba nie dokonał sprawdzenia jak wyglądają istniejące budynki i ich parametry. Żaden bowiem z istniejących budynków nie przekracza parametrów opisanych w planie. Wszystkie parametry istniejących budynków są niższe od wskazanych w projekcie. Wnioskuje zatem o przywrócenie zapisów ujętych w uchwale Rady Miejskiej w Trzebnicy nr LI/6U3/14 z dnia 14.11.2014r.
- §16 względem § 17 różnicowano parametry zabudowy na jednym obszarze planistycznym. W żaden sposób powyższe parametry nie są do siebie zbliżone. Co jest bowiem lepszego w terenie oznaczonym symbolami 3MW i 4 MW od obszaru oznaczonego symbolami 1MW i 2MW. Ponadto niezrozumiałym jest opracowywanie planu i jego zmianę np. na obszarze oznaczonym symbolami 1MW i 2MW. Na powyższym obszarze znajdują się działki prywatne. Czy rozpoznano potrzeby zmian w powyższym właścicielom? Wnioskuje zatem o ujednolicenie zapisów i przywrócenie parametrów zabudowy opisanych uchwale Rady Miejskiej w Trzebnicy nr U/603/14 z dnia 14.11.2014r.
- §17 brak jest jakiegokolwiek informacji o istniejącej na tym terenie zabudowy jednorodzinnej. Parametry i wskaźniki kilkakrotnie przewyższają parametry istniejącej zabudowy jednorodzinnej. W tej sytuacji Gmina w żaden sposób nie rozpoznała potrzeb właścicieli działek działając całkowicie wbrew ich interesom prywatnym. Zapisy są bardzo krzywdzące dla powyższych właścicieli. W sprzeczności pozostają możliwości rozbudowy z możliwością ich posadowienia w granicy działki lub 1,5m od granicy. Jak bowiem mają się zapisy dla powyższych działek odnoszące się do możliwości rozbudowy istniejących domów jednorodzinnych o 15% czy nadbudowę o 3 m względem ich możliwości posadowienia (budynku) w granicy działki lub 1,5m od granicy działki. Jest to zapis ograniczający możliwości rozbudowy domu jednorodzinnego. Wnioskuje zatem o przywrócenie parametrów zabudowy opisanych uchwale Rady Miejskiej w Trzebnicy nr LI/603/14 z dnia 14.11.2014r.

Należy zatem wskazać, że powyższy projekt planu jest ukierunkowany pod jednego inwestora i godzi w interesy prywatne innych właścicieli nieruchomości.

Wnoszę zatem o zmianę wartości poszczególnych parametrów nowej zabudowy dla terenu 4MW do parametrów zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, czyli do ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Trzebnicy nr LI/603/14 z dnia 14.11.2014r.

W świetle powyższego wnoszę o dokonanie zmiany zgodnie z wniesionymi uwagami."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia przyjęte w planie kontynuują politykę przestrzenną gminy określoną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XX/214/16 z dnia 30 września 2016 r. i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica.

Ustalenie dopuszczające realizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, nie wskazują na obowiązek realizowania zabudowy w ten sposób a jedynie dopuszczają taką możliwość w nawiązaniu do przepisów §12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. § 8 uchwały wskazuje iż za zgodne z planem uznaje się zachowanie istniejących parametrów.

- 1) Nie uwzględnia się w całości uwagi osoby fizycznej, dotyczącej działki nr 28/1, AM-38, obręb Trzebnica, złożonej w dniu 8.02.2019 r., w tym w częściach dotyczących:

"1. Obowiązkiem organów gminy jest ustalenie faktycznego stanu zagospodarowania terenów objętych procedurą planistyczną, przy czym dotyczy istniejącej legalnej zabudowy oraz stanu w zakresie istniejących w obrocie prawnym ostatecznych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji udzielających pozwolenia na budowę obiektów budowlanych na tym terenie. W wyniku tak podjętych działań organ gminy obciąża obowiązkiem rozważenia- z uwzględnieniem zasady wyważania interesu ogólnego (społecznego) i interesów indywidualnych- czy w danej, konkretnej sytuacji należy dać pierwszeństwo stanowi zastanowu na danym terenie, a więc m.in. ochronie prawa własności istniejących obiektów budowlanych, czy też założeniom planistycznym tj. planowanemu sposobowi przyszłego zagospodarowania terenu. Takie obowiązki organu gminy wynikają z przepisów regulujących procedurę planistyczną art.1 ust.2, art.6 art. 32 Ustawy (zob. wyrok NSA z dnia 7 12.2010 r. sygn. Akt II OSK 1174/10 z dnia 22.06.2012r. sygn. Akt. II OSK 878/12).

Jak zważył WSA w Łodzi w wyroku z dnia 22.03.2018r. (sygn.akt II SA/ŁD 123/18 - Organ planistyczny powinien co do zasady uwzględnić fakt wydania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, która uprawniając do realizacji robót budowlanych kształtuje zabudowę na terenie. Określenie w pozwoleniu na budowę warunków realizacji budowy na podstawie warunków wynikających z dotychczasowego stanu prawnego otoczenia tej dobowy stanowi nabytą wartość prawną. Wprowadzenie zmiany w dotychczasowym przeznaczeniu, czy sposobie wykorzystania nieruchomości może stanowić nadużycie władztwa planistycznego przez gminę, a w tej sytuacji uchwała podjęta w tym zakresie musi zostać uznana za nieważną.

Wnioskodawca nie zgadza się z wprowadzeniem w projekcie dokumentu tak liberalnych parametrów przyszłej zabudowy, w sytuacji gdy na obszarze objęty dokumentem określonym jako 4MW znajduje się istniejącą zabudowa jednorodzinna. Przyjęte rozwiązania w żaden sposób nie pozwalają na uznanie, że stanowią one wypadkową zderzających się ze sobą interesów.

Dlatego też wnioskuje się o ponowną weryfikację treści projektu dokumentu pod kątem faktycznego stanu zagospodarowania terenu objętych procedurą planistyczną i ponowną analizę parametrów przyszłej zabudowy z uwzględnieniem obowiązku wagi zderzających się ze sobą sprzecznych interesów właścicieli nieruchomości zlokalizowanych na obszarze 4MW wraz ze szczególnym wskazaniem przesłanek leżących u podstaw nadania prymatu jednemu z nich.

Trudno również zgodzić się ze stanowiskiem organu, jakoby projekt dokumentu czynił zadość nadrzędnemu celowi jakiemu służy tj. konieczności zapewnienia ładu przestrzennego na danym obszarze. Zgodnie z definicją legalną przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno- gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Nie może budzić wątpliwości, że pojawienie się tak intensywnej zabudowy wielorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej nowej zabudowy jednorodzinnej, bez wątpienia stanowić będzie zakłócenie ładu przestrzennego. Trudno bowiem mówić o harmonijnej całości, w sytuacji gdy istniejąca i powstająca zabudowa jednorodzinna znajdzie się w centrum przyszłej zabudowy wielorodzinnej, której wysokość budynków na 18m jest na warunki lokalne swoistym ewenementem w mieście Trzebnica. Nie można bowiem nie wskazać, że o ładzie przestrzennym decyduje nie tylko niesprzeczność funkcji zabudowy, ale i proponowane nową zabudową gabaryty, a także natężenie zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości, jeżeli tworzą logiczną, zamkniętą całość urbanistyczną. To m.in. te czynniki tworzą jakość, którą Ustawa ujmuje jako zastany ład przestrzenny. Bezwarunkowe zaś ustalanie parametrów przyszłej zabudowy w sposób nie dający się w żaden sposób pogodzić z istniejącym faktycznym zagospodarowaniem terenu stanowi bez wątpienia naruszenie zasadniczego celu projektowanego dokumentu.

Dodać należy, że w przedstawionym projekcie zaplanowano zabudowę wielorodzinną na powyższym obszarze niemalże z całkowitym pominięciem istniejącej zabudowy jednorodzinnej - tak jakby jej nie było albo była zupełnie nie istotna !!. W projekcie jak i całym planie brak jest bowiem zapisu o istniejącej zabudowie jednorodzinnej. Zapisy sformułowano w taki sposób aby - odbiorca nie mógł się zorientować, że na planowanym obszarze znajduje się zabudowa jednorodzinna.

Tym samym Wnioskodawca wnosi o weryfikację przyjętych parametrów przyszłej zabudowy w kontekście zapewnienia ładu przestrzennego na terenie objętym dokumentem."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia przyjęte w planie stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy określonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XX/214/16 z dnia 30 września 2016 r. i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica. Ustalenia planu dopuszczają zachowanie istniejących parametrów, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów i budynków, tym samym sankcjonują istniejącą zabudowę.

"2. Nie można również nie zauważyć, iż przy rozstrzyganiu zaistniałych konfliktów (a z takowym mamy do czynienia w związku z planowaną i istniejącą na obszarze oznaczonym jako 4MW) niezbędnym jest uwzględnienie zasad konstytucyjnych, jak choćby wyrażoną w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, zasadę proporcjonalności z której wynika jednoznacznie, że ograniczenia w zakresie korzystania z wolności i praw mogą zostać wprowadzone tylko wówczas gdy są konieczne m.in. dla zapewnienia bezpieczeństwa i porządku publicznego albo wolności i praw innych osób. I choć zasada ta nie została w sposób jednoznaczny zdefiniowana w przepisach prawa, to bez wątpienia stanowi ona dyrektywę zgodnie z którą organy te, czyniąc użytek z przyznanych kompetencji nie powinny ustanawiać nadmiernych ograniczeń w korzystaniu przez jednostkę z podstawowych praw i wolności" (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 23.05.2011r. sygn. II SA/Wa2482/10. Obejmuje więc ona wymóg doboru środków skutecznych, czyli rzeczywiście służących realizacji zamierzonych celów.

Przenosząc powyższe na grunt analizowanego dokumentu należy wskazać, że ta kardynalna zasada została przy jego sporządzaniu bez wątpienia naruszona. W ramach władztwa planistycznego gmina posiada uprawnienia do kwalifikacji terenu pod określone przeznaczenie, niemniej nie może tego robić w sposób bezwzględny określając parametry zabudowy na takim poziomie, który stanie się uciążliwy i będzie wkraczał w prawa i wolności istniejącej zabudowy. Określając w dokumencie środki zmierzające do realizacji przyjętych założeń, powinny one uwzględniać ich niezbędność, nastawione powinny być na ochronę określonych wartości w stopniu, który nie mógłby zostać osiągnięty przy zastosowaniu innych środków. Spośród dostępnych środków organy powinny wybierać środki najmniej uciążliwe dla jednostki.

Przyjęcie zaś parametrów przyszłej zabudowy na tak intensywnym poziomie z pewnością nie czyni zadość niezbędności przyjętych założeń. Również i w tym kontekście wnosi się o zmianę zapisów dokumentu w zakresie w jakim dopuszcza on tak intensywną przyszłą zabudowę na terenach oznaczonych jako 4MW. Należy podnieść kwestię istotnego zróżnicowania parametrów dla zabudowy aktualnie istniejącej na obszarze oznaczonym jako 4MW oraz zabudowy mającej powstać w przyszłości. Widoczna jest bowiem znaczna liberalizacja przepisów dla zabudowy przyszłej, zaś w stosunku do zabudowy istniejącej ich znaczne zaostrenie. Przyjęcie takich rozwiązań narusza zasadę równości obywateli wobec prawa.

W aktualnie procedowanej wersji projektu pominięto zapisy odnoszące się do zewnętrznych elementów w budynku, takich jak elewacja czy dachy, co w kontekście dyskusji nad wcześniejszymi zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i odrzuceniem znacznej części wniesionych uwag z odwołaniem się do konieczności zachowania ład przestrzenny i estetyki otoczenia wydaje się być całkowicie nieuzasadnione. Skoro miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma wprowadzać ład przestrzenny i estetyczny to wydaje się, że nowy plan nie może tych elementów pomijać. Na marginesie należy również podnieść, że prezentowane przez Gminę stanowisko różnicuje pozycję inwestorów nowych w stosunku do tych, którzy na terenie objętym projektem zrealizowali już swoje inwestycje.

Z drugiej strony z całkowicie niezrozumiałych względów wprowadza się ograniczenie procentowe możliwości rozbudowy dla już istniejącej zabudowy jednorodzinnej na terenie 4MW skoro nawet rozbudowa o 100% nie przekroczy parametrów określonych w planie.

Skoro więc cały ten teren oznaczony w dokumencie jako 4MW przeznaczony jest na zabudowę wielorodzinną, zaś wartość nieruchomości zdaniem organów znacznie wzrosła, niezrozumiałym jest fakt wprowadzanie wciąż nowych ograniczeń dla istniejącej zabudowy jednorodzinnej.

Wnosi się w związku z tym o wykreślenie zapisów odnoszących się do ograniczenia możliwości rozbudowy zabudowy istniejącej i poszanowanie konstytucyjnej zasady równości obywateli wobec prawa."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia planu dopuszczają zachowanie istniejących parametrów, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów i budynków, tym samym sankcjonują istniejącą zabudowę. Ustalenia planu dla terenów nim objętych są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica. Zaznaczyć należy iż wszystkie obowiązujące przepisy prawa, muszą być zachowane na etapie lokalizowania inwestycji. Plan miejscowy nie reguluje szczegółowych rozwiązań technicznych w odniesieniu do hipotetycznej i abstrakcyjnej inwestycji, wobec powyższego nie można mówić na tym etapie o uciążliwości lub braku uciążliwości powodowaną przez tą inwestycję.

Dla omawianego terenu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazuje docelowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Ze względu na swoje położenie i istniejące zagospodarowanie (2MW) teren jest predysponowany do takiego przeznaczenia. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach 28/1 i 28/2 zgodnie z zapisami planu zostaje usankcjonowana a tym samym nie zostaje naruszona zasada proporcjonalności a przyjęte rozwiązanie planistyczne, mimo konieczności dokonania ingerencji w sferę prawa własności, jest jedynym możliwym w danych warunkach (tak: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 27 października 2011 roku, sygn. akt: II OSK 1679/11).

"3. Wnioskodawca wyraża sprzeciw wobec zapisu projektu dokumentu, zgodnie z którym dopuszczono sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki, w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy. Skoro prawodawca lokalny, jak twierdzi, przeanalizował faktyczny sposób zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym, mając pełną świadomość istnienia na obszarze 4MW zabudowy jednorodzinnej, co najmniej zastanawiający jest fakt wprowadzenia odstępstwa od ogólnych regulacji wynikających z przepisów odnoszących się do warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania.

Trudno jest w tej sytuacji uznać, że takie rozwiązanie stanowi wypadkową ważonych interesów publicznego i prawa własności. Działanie to w odczuciu Wnioskodawcy zmierza do umożliwienia przyszłej zabudowy w zakresie jaki doprowadzi Wnioskodawcę do podjęcia decyzji o zbyciu zlokalizowanej na tym obszarze nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze wnoszę o wykreślenie ww przepisu z projektu dokumentu, co gwarantować będzie prawidłowe zastosowanie rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenie zawarte w §17 ust. 4 projektu planu nie wskazuje na obowiązek realizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, dopuszcza jedynie taką możliwość w nawiązaniu do przepisów §12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

"4. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt.5 w zw. Art. 27 Ustawy, element obligatoryjny miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi określenie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznej. Powinno one zawierać w szczególności określenia zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury oraz nośników reklamowych, w tym określać nakazy, zakazy, dopuszczanie oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Biorąc pod uwagę intensywność dopuszczonej zabudowy na terenie oznaczonym jako MW, całkowicie niezrozumiałym jest pominięcie zapisów dotyczących kształtowania przestrzeni publicznej w zapisach dokumentu. Zdaniem Wnioskodawcy odniesienie się do powyższego zagadnienia, przy tak dopuszczonym charakterze zabudowy wydaje się wręcz rzeczą niezbędną, pozwalającą na realizację podstawowych zasad jakim analizowany dokument ma służyć. Nie można zaakceptować faktu, że w dokumencie którego głównym celem jest kształtowanie ładu publicznego zabrakło odniesienia do tak istotnej kwestii dla terenów

zabudowy wielorodzinnej, jak kształtowanie przestrzeni publicznej. Z pewnością zadość temu czyni przeznaczenie ma zieleni urządzoną terenu oznaczonego jako ZP."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica obszar oznaczony symbolem 2.MW nie został wskazany jako obszar przestrzeni publicznych w związku z czym nie ma podstaw do wprowadzania w planie ustaleń z zakresu kształtowania przestrzeni publicznych.

Zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska "może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane". Tym samym powyższe ustalenia nie są obecnie przedmiotem planu miejscowego, a ich regulacja następuje w "uchwale krajobrazowej", ponadto ich wprowadzenie do treści mpzp stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu. Niewątpliwie zgodnie z art.15 ust.2 pkt5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie należy wskazać wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Zakres ustaleń dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych doprecyzowano w §4 pkt5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1587), w którym wskazano, że należy określić zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, dopuszczeni i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Normując zasady kształtowania przestrzeni publicznych plan zachował przyznane uchwałodawcy kompetencje, ponieważ zasady dla przestrzeni publicznej te zostały wskazane w §10. W świetle wyżej przytoczonych przepisów niedopuszczalne jest wskazanie takich zasad poza granicami obszarów przestrzeni publicznej. Uchwała musi także być zgodna z obecnym brzmieniem art. 15, w którym skreślono dotychczasowe brzmienie ust. 3 pkt 9, który dopuszczał określanie w planie miejscowym, w zależności od potrzeb, zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

"5. Zgodnie z zapisami projektu dokumentu na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania, dla terenów MW obowiązuje dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej urządzenie nie mniej niż 1 miejsca parkowania na jedno mieszkanie, wliczając w to garaż. Oznacza to, że przyjęcie 1 miejsca parkingowego na mieszkanie (w tym również garażu), będzie rozwiązaniem wystarczającym dla pozostawiania w zgodzie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z zapisem tym projektu dokumentu nie sposób się zgodzić.

Dotychczasowe doświadczenia w zakresie realizowanych inwestycji na obszarze miasta Trzebnica wyraźnie wskazują, iż przyjęcie powyższego wskaźnika na proponowanym poziomie jest zdecydowanie niewystarczające. Generalnie na każdej nieruchomości, dla której wskaźnik powyższy został przyjęty na minimalnym wskazywanym przez plan poziomie, występują problemy z parkowaniem pojazdów, i to zarówno przez mieszkańców jak i osoby odwiedzające. Wynika to w głównej mierze z faktu, że liczba pojazdów przypadających na jedno mieszkanie jest zdecydowanie wyższa, aniżeli zaproponowany wskaźnik. Dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące liczby pojazdów silnikowych w Polsce pokazują, że w ostatnich latach z roku na rok liczba pojazdów znacznie wzrosła i wykazuje tendencję wzrostową. W ogólnym rozrachunku, od 2006 r. do 2015r. w Polsce przybyło 9,37 mln pojazdów silnikowych, co oznacza, że na 1000 osób przypada już 539 samochodów osobowych.. Ponownie odwołując się do doświadczeń dotychczasowych należy skazać, że problemy powyższe są w praktyce istniejących obiektów rozwiązywane poprzez lokalizowanie miejsc parkingowych poza terenem nieruchomości na którym obiekty budowlane są realizowane, co jest niedopuszczalne z uwagi na postanowienia rozporządzenia w sprawie warunków technicznych którym powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Posiadając te informacje Gmina sporządzając projekt dokumentu powinna uwzględnić i zmierzyć się z próbą rozwiązania dotychczas zaistniałych problemów, a nie zamykać oczy i udawać, że problem nie istnieje, bowiem zaproponowane rozwiązanie w efekcie doprowadzi do lokalizacji miejsc parkingowych, lub parkowania pojazdów wbrew jakimkolwiek zasadom na przyległych drogach, co nie tylko kłóci się

będzie z celem jakim planowany dokument ma służyć, a więc planowaniu ład przestrzennego, ale przede wszystkim wpłynie na poziom bezpieczeństwa ruchu na tej drodze.

Projektowany plan przy tak intensywnej zabudowie wielorodzinnej powinien w szczególności uwzględnić taką ilość miejsc parkingowych dla mieszkańców (na terenie inwestora - nie mniej niż dwa miejsca parkingowe na jedno mieszkanie), aby nie było konieczności zajmowania terenu przyległego - dróg publicznych, wjazdów, chodników, czy terenów zieleni, co jest utrapieniem osiedli wielorodzinnych a w tej sytuacji z pewnością będzie problemem projektowanego osiedla wielorodzinnego.

Wnioskodawca pragnie podkreślić, że kształtowanie ład przestrzennego zapisami miejscowego planu to nie tylko przeznaczenie danego terenu pod określony cel, to szczegółowa analiza i rozważenie każdego najdrobniejszego aspektu kształtowania przestrzeni objętej dokumentem, która ma tworzyć harmonijną całość."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia w zakresie liczby miejsc do parkowania muszą być zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica. Ustalone wartości mają charakter minimalny. Kwestia lokalizowania miejsc parkingowych na terenach dróg należy do zarządców dróg i nie jest regulowana przez zapisy planu miejscowego - stanowi element inżynierii ruchu.

"6. Pozostając przy kwestiach związanych ze skomunikowaniem obszaru objętego projektem dokumentu, zastrzeżenia Wnioskodawca wnosi w odniesieniu do terenów oznaczonych jako 4MW. Należy wskazać, iż projekt dokumentu, zakłada obsługę komunikacyjną tego obszaru poprzez wskazane drogi przyległe (planowane) jednocześnie na dzień zorganizowanego w Urzędzie Gminy Trzebnica w dniu 17 stycznia 2019r. dyskusji publicznej, brak było jakichkolwiek informacji w zakresie planów Gminy co do faktycznej realizacji powyższych dróg. Ponadto brak jest również takiej informacji w zaplanowanym budżecie Gminy na rok 2019 i wieloletniej prognozie finansowej.

Biorąc pod uwagę przyjęte w projekcie dokumentu parametry przyszłej zabudowy na terenach oznaczonych w dokumencie jako 4MW, a także sprecyzowane już plany właściciela nieruchomości zlokalizowanych w tym obszarze (dostępne na stronie <https://kliwo.pl/component/inwestycja/detalis/trzebnica-cz>) należy stwierdzić, że generować one będą znaczne zapotrzebowanie na dostęp komunikacyjny, który nie może odbywać się drogami w ich aktualnym stanie. Organ nie bierze pod uwagę faktu, że dojazd do terenu przyszłych inwestycji stanowi wąska droga dojazdowa, na której jakiegokolwiek manewry pojazdów mechanicznych są znacznie utrudnione, co przy planowanej przez przyszłego inwestora budowie budynków wielorodzinnych powodować będzie poważne utrudnienia komunikacyjne, w tym naruszać będzie zasady bezpieczeństwa ruchu. Uwagę tę należy uwzględnić."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Projektowany układ komunikacyjny w sposób optymalny zapewnia obsługę komunikacyjną projektowanych terenów. Kwestia budowy i przebudowy dróg nie jest przedmiotem planu miejscowego. Zasady bezpieczeństwa ruchu drogowego nie są przedmiotem planu miejscowego, nie mogą być regulowane w planie miejscowym

"7. Sprzeciw Wnioskodawcy budzi częstotliwość z jaką dokonywane są zmiany dokumentów planistycznych dla analizowanego obszaru. Dokonując porównania wprowadzonych zmian, można zaryzykować twierdzenie, że mają one na celu uprzywilejowanie przyszłych inwestycji. Z każdą wersją aktu parametry zabudowy wielorodzinnej stają się coraz bardziej liberalne, zaś istniejąca, wniesiona zgodnie z obowiązującym prawem zabudowa zdaje się być przez organ planistyczny unieważniona. Oczywiście znane jest Wnioskodawcy doktrynalne pojęcie władztwa planistycznego, tak licznie podnoszone przez przedstawicieli urzędu w trakcie debaty publicznej, niemniej jego wykonywane w prezentowany przez Gminę sposób pozbawia właścicieli nieruchomości minimum pewności co do zakresu przysługujących im praw właścicielskich. Władztwo planistyczne gminy nie może polegać na zupełnej swobodzie i dowolności w planowaniu co do przeznaczenia terenu i sposobu zagospodarowania terenu. Nie jest ono absolutne i powinno być ono realizowane z poszanowaniem praw każdego obywatela danej społeczności. Właściciel nieruchomości ma prawo oczekiwać poszanowania jego prawa do kontynuowania dotychczasowego sposobu użytkowania zarówno jego nieruchomości, jak i znajdujących się na niej obiektów. Określając

w ramach przysługującego gminie władztwa planistycznego, przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania i warunki zabudowy(art.4 ust.1 Ustawy) organy gminy muszą rozważyć wszystkie wchodzące w grę interesy, a powstające sytuacje konfliktowe rozstrzygać zgodnie z obowiązującym prawem."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia przyjęte w planie kontynuują politykę przestrzenną gminy określoną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XX/214/16 z dnia 30 września 2016 r. i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica. Prawa właściciela nieruchomości w zakresie kontynuowania dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości, jak i znajdujących się na niej obiektów podlega ochronie na podstawie art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

"8. Należy również dodać, że w projektowanym planie istnieją błędy, które wskazują iż projektant dokonywał zapisów jedynie zza biurka, nie zapoznając się z dokumentacją budynków istniejących jak i sytuacji i różnicowania w terenie. Projektant oprócz opisanych wyżej uwag założył również, że

- *§8 dopuszcza się dla istniejących budynków, które przekraczają ustalone w planie wskaźniki ich rozbudowę. Wskazać, że projektant chyba nie dokonał sprawdzenia jak wyglądają istniejące budynki i ich parametry. Żaden bowiem z istniejących budynków nie przekracza parametrów opisanych w planie. Wszystkie parametry istniejących budynków są niższe od wskazanych w projekcie. Wnoszę zatem o przywrócenie zapisów ujętych w uchwale Rady Miejskiej w Trzebnicy nr LI/6U3/14 z dnia 14.11.2014r.*
- *§16 względem § 17 zróżnicowano parametry zabudowy na jednym obszarze planistycznym. W żaden sposób powyższe parametry nie są do siebie zbliżone. Co jest bowiem lepszego w terenie oznaczonym symbolami 3MW i 4 MW od obszaru oznaczonego symbolami 1MW i 2MW. Ponadto niezrozumiałym jest opracowywanie planu i jego zmianę np. na obszarze oznaczonym symbolami 1MW i 2MW. Na powyższym obszarze znajdują się działki prywatne. Czy rozpoznano potrzeby zmian w powyższym właścicielem? Wnoszę zatem o ujednolicenie zapisów i przywrócenie parametrów zabudowy opisanych uchwale Rady Miejskiej w Trzebnicy nr U/603/14 z dnia 14.11.2014r.*
- *§17 brak jest jakiegokolwiek informacji o istniejącej na tym terenie zabudowy jednorodzinnej. Parametry i wskaźniki kilkakrotnie przewyższają parametry istniejącej zabudowy jednorodzinnej. W tej sytuacji Gmina w żaden sposób nie rozpoznała potrzeb właścicieli działek działając całkowicie wbrew ich interesom prywatnym. Zapisy są bardzo krzywdzące dla powyższych właścicieli. W sprzeczności pozostają możliwości rozbudowy z możliwością ich posadowienia w granicy działki lub 1,5m od granicy. Jak bowiem mają się zapisy dla powyższych działek odnoszące się do możliwości rozbudowy istniejących domów jednorodzinnych o 15% czy nadbudowę o 3 m względem ich możliwości posadowienia (budynku) w granicy działki lub 1,5m od granicy działki. Jest to zapis ograniczający możliwości rozbudowy domu jednorodzinnego. Wnoszę zatem o przywrócenie parametrów zabudowy opisanych uchwale Rady Miejskiej w Trzebnicy nr LI/603/14 z dnia 14.11.2014r.*

Należy zatem wskazać, że powyższy projekt planu jest ukierunkowany pod jednego inwestora i godzi w interesy prywatne innych właścicieli nieruchomości.

Wnoszę zatem o zmianę wartości poszczególnych parametrów nowej zabudowy dla terenu 4MW do parametrów zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, czyli do ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Trzebnicy nr LI/603/14 z dnia 14.11.2014r.

W świetle powyższego wnoszę o dokonanie zmiany zgodnie z wniesionymi uwagami."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Ustalenia przyjęte w planie kontynuują politykę przestrzenną gminy określoną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XX/214/16 z dnia 30 września 2016 r. i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica.

Ustalenie dopuszczające realizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, nie wskazują na obowiązek realizowania zabudowy w ten sposób a jedynie dopuszczają taką możliwość w nawiązaniu do przepisów §12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury

z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/56/19

Rady Miejskiej w Trzebnicy

z dnia 12 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą
do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Trzebnicy stwierdza, że:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

§ 2. 1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- a) środki własne gminy,
- b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
- c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- d) kredyt bankowy;

2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.