



**ZARZĄDZENIE NR 27/2018  
BURMISTRZA MIASTA KOWARY**

**z dnia 8 marca 2018 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary - Centrum B.1**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U z 2017r., poz. 1875 ze zmianą) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017, poz. 1073 ze zm.) Burmistrz Miasta Kowary postanawia, co następuje:

**§ 1.** Nie uwzględnia się uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 4 stycznia 2018 r. do 2 lutego 2018r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary - Centrum B.1, wniesionej pismem z dnia 15 lutego 2018r. (data wpływu do tut. Urzędu 16.02.2018r.) przez Kancelarię Adwokacką Adwokata Piotra Nachmana z siedzibą przy ul. Grottgera 3, 58-500 Jelenia Góra, działającego w imieniu i na rzecz Pani na podstawie pełnomocnictwa z dnia 30.01.2018r.

**§ 2.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania

GG  
20.03.2018 mlc



## OPINIA

dotycząca ukształtowania układu komunikacyjnego  
objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary  
w jednostce urbanistycznej Kowary – Centrum B.1

Opinię opracowano na zlecenie Burmistrza Miasta Kowary dla potrzeb opracowywanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary w jednostce urbanistycznej Kowary – Centrum B.1.

Dla potrzeb sporządzenia opinii przeanalizowano:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary Centrum B (Uchwała nr XXXIII/163/08 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 12 listopada 2008r. ze zmianami),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary Centrum C (Uchwała nr XVI/76/07 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 23 października 2007r. ze zmianami),

Analizie poddano nie tylko obszar w obrębie planowanej drogi oznaczonej w projekcie przedmiotowego planu symbolem 2.KD/L lecz również znacznie większy obszar miasta położony w otoczeniu tej drogi pomiędzy drogą wojewódzką nr 367 a potokiem Jedlica oraz po drugiej stronie tego potoku w obszarze ulic Pocztowa, Świętej Anny, aleja Wolności, Leśna.

Stwierdzono, że zawarty w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary szkielet układu komunikacyjnego w obrębie przedmiotowej drogi jest prawidłowy. Zapewnia on optymalne połączenie części miasta położonej południowej stronie potoku Jedlica (ulice Pocztowa, Świętej Anny, Leśna i aleja Wolności) z terenami położonymi po północnej stronie potoku planowanymi do zainwestowania i dalej z drogą wojewódzką nr 367. Przekroczenie układem komunikacyjnym potoku Jedlica zlokalizowane jest w takim miejscu, które w sposób minimalny ingeruje w istniejącą zabudowę i zapewnia jednocześnie możliwość połączenia wszystkich ulic krzyżujących się w tym miejscu (Waryńskiego, Pocztowa, Świętej Anny, Leśna, aleja Wolności i planowana droga 2.KD/L).


Tak więc przeniesienie ukształtowanego w ten sposób układu komunikacyjnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do projektu plan zagospodarowania przestrzennego jest jak najbardziej uzasadnione (pomijając kwestię tego, iż zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium).

Należy też zaznaczyć, że przesunięcie planowanej ulicy 2.KD/L w kierunku na wschód lub zachód skutkowałoby brakiem możliwości połączenia wszystkich ww. ulic. Wynika to stąd, że ulica Waryńskiego posiada bardzo wąski pas drogowy i zabudowę mieszkalną usytuowaną bezpośrednio przy nim. Zatem wykonanie skrzyżowań z pozostałymi ulicami powodowałoby znacznie większą ingerencję w istniejącą zabudowę niż w lokalizacji proponowanej w projekcie planu. Należy mieć tutaj na uwadze również to, iż nowe planowane układy drogowe muszą spełniać wymagania stosownych przepisów (m.in. Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. nr 43/99, poz. 430 z późn. zmianami). Istniejący układ komunikacyjny w przedmiotowym miejscu (zwłaszcza ciąg ulicy Waryńskiego) nie spełnia takich wymagań, więc odczucia większości społeczeństwa mogą wydawać się w tym zakresie odmienne, tzn. powszechnie uważa się, że jeśli coś funkcjonuje, to w rozbudowanym układzie może funkcjonować nadal.

Podsumowując, przyjęty w projekcie planu układ komunikacyjny jest optymalny z punktu widzenia obsługi terenów przyległych, w tym planowanych do zainwestowania. Zapewni właściwe parametry techniczne krzyżujących się ulic i możliwie maksymalną czytelność organizacji ruchu.

opracował

Dariusz Rusnak



mgr inż. DARIUSZ RUSNAK  
upr. nr 12/2016 do projektowania  
bez ograniczeń w specjalności  
konstrukcyjno-budowlanej

## UZASADNIENIE

Dnia 16 lutego 2018r. do Burmistrza Miasta Kowary wpłynęła uwaga do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary - Centrum B.1, wniesiona przez Kancelarię Adwokacką Adwokata Piotra Nachmana z siedzibą przy ul. Grotgera 3, 58-500 Jelenia Góra, działającego w imieniu i na rzecz Pani .

Zgodnie z ogłoszeniem oraz obwieszczeniem Burmistrza Miasta Kowary projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu od 4 stycznia 2018 r. do 2 lutego 2018r., a termin składania uwag wyznaczono do dnia 16 lutego 2018r. Uwaga została zatem złożona w powyższym terminie i podlegała rozpatrzeniu w trybie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.).

W złożonej uwadze Wnoszący zakwestionował ustalenia projektu planu w zakresie wyznaczenia nowej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2.KD/L, która miałaby przebiegać przez teren nieruchomości stanowiącej własność Pani , tj. przez działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako nr 88, 90, 91, 81, 58, 53 i 47 obr. 0003 miasta Kowary. Wnoszący wskazał nadto, iż „budowa drogi o przebiegu przewidzianym w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego, obejmie znaczną część nieruchomości należących do w sposób istotny wpłynie na ich dotychczasowe przeznaczenie i możliwość dalszego korzystania z nich. Poprowadzenie drogi lokalnej spowoduje ich fizyczny podział w bardzo niekorzystny sposób, który nie tylko zmieni ich obecną funkcjonalność, możliwość zagospodarowania czy prowadzenia inwestycji, ale również zauważalnie przełoży się na wymiar materialny dotyczący ich wartości rynkowej”.

Następnie w uwadze podkreślono, że „zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zakresie kwestionowanym w niniejszych uwagach tj. przewidującym budowę drogi, spowodują istotną zmianę co do możliwości dysponowania przez należącymi do niej nieruchomościami, uniemożliwiając lub znacznie ograniczając ich przeznaczenie czy też potencjalny sposób zagospodarowania (...)” i doprowadzą do „obniżenia tak istotnych walorów działek jak: powierzchnia, atrakcyjne położenie czy dotychczasowe sąsiedztwo”, co w konsekwencji spowoduje obniżenie wartości działek i da przesłankę do wystąpienia o odszkodowanie na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Miasta Kowary, po zapoznaniu się z powyższymi uwagami oraz ich argumentacją, zważyła co następuje:

1. W uwadze wadliwie wskazano, że projekt planu, w związku z zapisami dotyczącymi drogi lokalnej o symbolu 2.KD/L, w sposób istotny wpłynie na dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości Pani . Należy bowiem podkreślić, że projekt ten sankcjonuje w tym zakresie ustalenia obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary Centrum B, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIII/163/08 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 12 listopada 2008 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 4, poz. 93 z dnia 12 stycznia 2009r. ze zmianą. Tak więc rozpatrywanie powyższego ustalenia w kategoriach nowego sposobu zagospodarowania terenu, odmiennego od istniejących regulacji planistycznych, jest wadliwe.

2. Uwaga została sformułowana w odniesieniu do działek oznaczonych numerami 88, 90, 91, 81, 58, 53 i 47. Analiza położenia w/w nieruchomości wykazała, że działki nr 58, 53 oraz 47 leżą poza granicami obszaru objętego projektem planu. Równocześnie ustalenia projektu planu nie zawierają regulacji zmieniających obecną sytuację terenowo – prawną w/w nieruchomości. Tym samym uwaga w tej części nie może być rozpatrywana.

3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary - Centrum B.1 obejmuje niewielki obszar przyległy do ul. Waryńskiego. Droga lokalna o symbolu 2.KD/L położona w obszarze objętym projektem planu stanowi jedynie odcinek znacznie dłuższego powiązania komunikacyjnego istotnego z punktu widzenia rozwoju przestrzennego miasta. Uwzględnienie wniosku, polegające na likwidacji tego odcinka spowodowałyby brak ciągłości drogi. Byłaby to więc decyzja ingerująca w rozwiązanie przestrzenne zapisane w:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary;
- miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary Centrum B (Uchwała Nr XXXIII/163/08 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 12 listopada 2008 r. ze zmianą);
- miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary Centrum C (Uchwała Nr XVI/76/07 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 23 października 2007 r. ze zmianą).

Decyzja taka stanowiłaby również przekroczenie delegacji wynikającej z Uchwały Nr XXXVI/197/17 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 11 maja 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary- Centrum B.1. W uchwale tej Rada Miejska w Kowarach upoważniła Burmistrza Miasta Kowary do wprowadzenia regulacji planistycznych w ściśle określonym obszarze, bez prawa ingerencji w przestrzeń usytuowaną poza nim. Ustalenia projektu planu nie mogą więc przyjąć takiej postaci, która uczyniłaby niemożliwym zrealizowanie ustaleń innych dokumentów planistycznych. Gdyby bowiem celem nowego planu miała być likwidacja drogi lub korekta jej przebiegu, granice tego planu zostałyby ustalone przez Radę Miejską odpowiednio do przedmiotu takiej zmiany, w sposób gwarantujący ciągłość projektowanej drogi oraz właściwe relacje z pozostałymi elementami układu komunikacyjnego.

4. Jak wskazano powyżej, projektowana droga została wyznaczona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary. Tym samym wprowadzenie w projekcie planu zapisów, które uniemożliwiłyby jej realizację stanowiłoby naruszenie ustaleń studium. Taka sytuacja jest niedopuszczalna, bowiem art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium”. Uchwalenie planu sprzecznego z tym wymogiem wiązałoby się więc z istotnym naruszeniem zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w myśl art. 28 ust. 1 w/w ustawy byłoby powodem do uznania nieważności Uchwały Rady Miejskiej.

5. Kwestionowana przez Wnoszącego uwagę droga jest inwestycją ważną dla wspólnoty samorządowej. Historyczny układ urbanistyczny miasta ma charakter linearny, rozciągnięty wzdłuż rzeki Jedlicy i równoległych dróg biegnących po jej obu stronach. Współczesny rozwój miasta wiąże się z wkraczaniem na tereny rozlokowane poza tę oś. Konsekwencją jest konieczność rozbudowywania poprzecznych połączeń komunikacyjnych, dla których niezbędne jest wyznaczanie nowych korytarzy. Ich przebiegi zostały wytyczone w ramach kompleksowego opracowania branżowego - Studium Komunikacyjnego Miasta Kowary w roku 2005. Następnie droga ta została zapisana w dokumentach planistycznych, przyjętych Uchwałami Rady Miejskiej w Kowarach.

Zatem analizowanie rozwiązanie komunikacyjne należy uznać za w pełni uzasadnione i potrzebne.

6. Należy także zwrócić uwagę, że Pani nabyła działkę nr 88 obr. 0003 27 lipca 2009 roku, tj. pod rządami wszystkich przytoczonych w pkt 3 dokumentów planistycznych. Decydując się na tę transakcję musiała być świadoma ich przeznaczenia w planie miejscowym.

7. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w procesach planistycznych uwzględnia się m.in. potrzeby interesu publicznego. Ustawa ponadto, w art. 2 ust. 3 stanowi, że „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”.

Oceniając złożoną uwagę Burmistrz Miasta Kowary dokonał szczegółowej analizy potrzeb społeczności lokalnej, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę swoich działań. Wystąpił dodatkowo o opinię w kwestii zasadności likwidacji spornego odcinka drogi do specjalisty z zakresu komunikacji i projektowania dróg (opinia w załączeniu).

Zebrane materiały oraz analiza stanu faktycznego i prawnego nieruchomości stanowiły przesłankę do odrzucenia uwagi.