

Zarządzenie Nr ORG.0050.378.2023

Burmistrza Miasta Chrzanowa

z dnia 24 sierpnia 2023 ✓

**w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego po raz trzeci do publicznego wglądu
- w zakresie wprowadzonych zmian tekstowych i rysunkowych - projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Doliny Chechło Śródmieście w Chrzanowie,
w tym uwag zgłoszonych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko
projektu tego planu**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977), a także stosownie do przepisów art. 42 pkt 1 w związku z art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.),

**Burmistrz Miasta Chrzanowa
zarządza:**

§ 1

1. Niniejszym zarządzeniem rozpatrzone zostały uwagi złożone do wyłożonego po raz trzeci do publicznego wglądu - w zakresie zmian tekstowych i rysunkowych określonych w ogłoszeniu o ponownym (trzecim) wyłożeniu - projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Doliny Chechło Śródmieście w Chrzanowie, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XXIX/290/2021 Rady Miejskiej w Chrzanowie z dnia 9 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Wykaz i sposób rozpatrzenia uwag, o których mowa w ust. 1, określa załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Planowania Przestrzennego i Gospodarki.

§ 3

Zarządzenie podlega publikacji w biuletynie BIP Urzędu Miejskiego w Chrzanowie.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PODINSPEKTOR

Zima
Sporządziła Anna Zima

Sprawdził **DYREKTOR**
Wydziału Planowania Przestrzennego
i Gospodarki
Edyta
Edyta Kaszuba

141864

Radca Prawny

Maciej SRODSZNAJDER

BURMISTRZ

Robert Maciaszek

Załącznik Nr 1 do Zarządzenia Nr 086.0050.348.2023

Burmistrza Miasta Chrzanova

z dnia 24 sierpnia 2023 r.

**WYKAZ I SPOSÓB ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PO RAZ TRZECI (W ZAKRESIE ZMIAN)
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DOLINY CHECHŁO ŚRÓDMIEŚCIE W CHRZANOWIE**

Powodem ponownego (trzeciego) wyłożenia było ujawnienie w ostatnim okresie podmokłości występujących w sąsiedztwie terenu usługowego (21U) i w związku z tym wykonanej dodatkowej analizy możliwości zmiany zajętości terenów w projekcie planu oraz dodatkowo wprowadzenie części zmian po II wyłożeniu do publicznego wglądu, w dostosowaniu np. do przepisów odrębnych. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 22 czerwca 2023 r. do 20 lipca 2023 r., a zmiany, będące przedmiotem drugiego wyłożenia, dotyczyły:

1. w części tekstowej (korekty, uzupełnienia, bądź skreślenia – oznaczone kolorem czerwonym), dotyczące:
 - 1) zmian będących konsekwencją zmian numeracji na rysunku;
 - 2) uzupełnienia zapisu w §9 ust. 9 dotyczącego ustalenia minimalnej odległości budynków od lasu;
 - 3) uzupełnienia w §30 (tereny lasów) wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów;
 - 4) uzupełnienia §32 o doprecyzowanie szerokości dróg w liniach rozgraniczających;
 - 5) wprowadzenia §33 w zakresie ustaleń dla terenów drogowych i pieszych nad wodami powierzchniowymi śródlądowymi;
 - 6) wprowadzenia ustaleń w §9 ust. 7 pkt 2 dla „strefy ograniczeń w zainwestowaniu”;
 - 7) skorygowania omyłek pisarskich.
2. w części graficznej (zmiany oznaczone obrysem na projekcie planu w kolorze jasnoniebieskim wraz z numerem), dotyczące:
 - 1) terenu przy ul. Borowcowej (fragment dz. nr 3831/12) - zmiana z 1MN na 4ZU;
 - 2) wprowadzenia nowych terenów parkingów (7KP i poszerzenie 3KP na dotychczasowym 7ZN), drogi wewnętrznej 6KDW i nieprzekraczalnej linii zabudowy; teren zieleni nieurządzonej zyskał nowy symbol z powodu wydzielenia 14Z;
 - 3) zmiany obszarowej terenu zieleni parkowej (1ZP) i terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (9MNU), wprowadzenie drogi wewnętrznej 7KDW oraz linii zabudowy;
 - 4) zawężenia terenu usług (21U) od strony potoku Chechło – część terenu zmienia przeznaczenie na 3ZU i na fragmencie 3ZP oraz poszerzenie strefy przyrodniczej na teren 3ZU i dodatkowo zmniejszenie terenu 21U od strony południowej na teren 4ZP;
 - 5) korekty numeracji 5ZU i 6ZU;
 - 6) uzupełnienia brakującego symbolu 14ZU;
 - 7) wprowadzenia istniejącej drogi dojazdowej w liniach rozgraniczających 17KDD i linii zabudowy oraz zmiana linii zabudowy po południowej stronie 18KDD;
 - 8) oznaczenia strefy od kolei – „strefa ograniczeń w zainwestowaniu”.

Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu - w zakresie przedmiotu ponownego (trzeciego) wyłożenia - określony w ogłoszeniu i obwieszczeniach w tej sprawie upłynął z dniem 3 sierpnia 2023 r.

W ww. terminie zostały złożone 4 uwagi.

Lp.	DATA WNIESIENIA (WPŁYWU) UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJN EJ (adres w dokumentacji planistycznej))	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej))	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE BURMISTRZA MIASTA CHRZANOWA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi – w zakresie uwag nieuwzględnionych, uwzględnionych z zastrzeżeniem lub nieuwzględnionych z zastrzeżeniem
						UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	17.07.2023r.	B.R. Chrzanów	Jako właściciel działek 376, 379/1 i 4352 w Kościelecu Składający uwagę uważa, że: projekt planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego przedstawiony na trzecim wyłożeniu w obecnej formie jest rozsądnym kompromisem uwzględniającym trudne do pogodzenia interesy różnych stron. W związku z powyższym zwracam się z prośbą o niedokonywanie już zmian w stosunku do obecnego projektu planu przedstawionego na trzecim wyłożeniu ze szczególnym uwzględnieniem niemodyfikowania granic i powierzchni terenów oznaczonych jako 7KP i 14Z. Zachowanie terenów 7KP w obecnym kształcie motywuję: Korzyściami dla lokalnej społeczności. Dzielnica a kiedyś wieś „Kościelec” i jej infrastruktura powstała w czasach kiedy jeszcze nie istniały samochody. W związku z tym wiele starych domów nie posiada wystarczających ilości miejsc parkingowo-garażowych co widać np. na ulicach Główna, Krótka czy właśnie Cmentarna gdzie ludzie zmuszeni są parkować bezpośrednio na ulicach zajmując pasy drogowe. Uważam, że inwestycje w tereny parkingowe są koniecznością i pomogą ograniczyć ten problem w tej okolicy. Bezpieczeństwo drogowe. Dodatkowe tereny parkingowo-garażowe ograniczą ilość samochodów parkowanych bezpośrednio na ulicach gminnych co rodzi niebezpieczeństwo dla spacerowiczów co widać zwłaszcza na przykładzie ulicy Krótkiej, na której brak jest chodnika dla pieszych a kierowcy potrafią tam mijając pieszych (często rodziny z dziećmi) z dużą prędkością a zaparkowane samochody utrudniają dodatkowo manewr mijania. Drożność infrastruktury drogowej. Zaparkowane przez mieszkańców bezpośrednio na ulicy gminnej samochody stanowią już same w sobie problem z drożnością i tak wąskich już dróg a trzeba uwzględnić, że każdego dnia w porach mszy Świętych w pobliskim Kościele im. Św. Jana Chrzciciela i innych uroczystościach kościelnych robi się istny drogowy koszmar. - Jako przykład można sobie wyobrazić co się dzieje gdy w Kościele jest chociażby zwykła niedzielna msza święta a akurat w dodatku jest zima a zaspwy na drogach są takie jak	dz. nr: 376, 379/1, 4352 obr. Kościelec	7KP 23KDD	Uwaga uwzględniona	Uwaga ma charakter akceptacji przyjętych rozwiązań w wyłożonym po raz trzeci projekcie planu. Zatem jej pozytywne rozpatrzenie to forma potwierdzenia, że prezentowane zmiany w wyłożonym projekcie pozostają bez zmian.	

Lp.	DATA WNIESIENIA (WPŁYWU) UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJN EJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE BURMISTRZA MIASTA CHRZANOWA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi – w zakresie uwag nieuwzględnionych, uwzględnionych z zastrzeżeniem lub nieuwzględnionych z zastrzeżeniem
						UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	3	4	5	6	7	8	9	10
			tegorocznej zimy. Dla zainteresowanych posiadam zdjęcia do wglądu jak to wyglądało na ulicy Głównej tej zimy. Problem występuje każdego dnia bo każdego dnia jest kilka mszy świętych i niemal zawsze zapelnione są wtedy ulice Główna i Dworska co znacznie utrudnia mijanie się samochodów w dwóch kierunkach. • Zrównoważony rozwój. Uważam, że zachowanie terenów 7KP w obecnej formie w myśl zrównoważonego rozwoju pozwoli ograniczyć korki a więc i emisję spalin a mieszkańcy odczują ulgę z powodu zmniejszonego natężenia ruchu oraz braku zatorów. Smutne jest, że obecnie wiele domów pustoszeje w starej, historycznej części Kościelca, szczególnie domów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie Kościoła i uważam, że ograniczenie inwestycji w tereny parkingowo-garażowe tylko by ten proces w jakimś stopniu przyspieszyło. Uważam, że lokalna społeczność oczekuje raczej miejsca użytecznego do życia niż ustanowienia „skansenu” w którym trudno się żyje. • Pozytywny wpływ na estetykę i krajobraz. Jako właściciel większości terenów oznaczonych jako 7KP i osoba mieszkająca wraz z rodziną w ich znacznej bliskości zobowiązuje się, że jeżeli miałyby tam kiedykolwiek powstać jakaś inwestycja parkingowo-garażowa to z zachowaniem walorów estetycznych. Chciałem podkreślić, że również w naszym interesie jest aby najbliższa okolica była „ładna” bo tu mieszkamy. Obecny stan jest taki, że mając 700 metrów kwadratowych terenu „obok” swojego domu, jego utrzymanie jest nieopłacalne. Sąsiedzi natomiast oczekują, że ktoś wykosi to co nieustannie rośnie przy ich płotach a utrzymanie kosztuje. • Bezpieczeństwo. Dzięki ustanowieniu terenów 7KP w obecnych granicach istnieje szansa na podniesienie bezpieczeństwa, ponieważ już wielokrotnie w historii na tym terenie (gdy zmarł dziadek i nie miał kto wykosić) w tzw. „Sadzie” robiła się chętnie odwiedzana melina i miały miejsce różnego rodzaju przestępstwa. Wiem, że co najmniej dwóch sąsiadów z domów bezpośrednio sąsiadujących z terenem 7KP jest za tym, żeby nie były narzucone tam restrykcje w postaci terenów zieleni					

Lp.	DATA WNIESIENIA (WPŁYWU) UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE BURMISTRZA MIASTA CHRZANOWA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi – w zakresie uwag nieuwzględnionych, uwzględnionych z zastrzeżeniem lub nieuwzględnionych z zastrzeżeniem
						UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	3	4	5	6	7	8	9	10
			nieurządzonej bo fatalny obecny stan został by usankcjonowany na zawsze. Podsumowując, dziękuję za częściowe uwzględnienie moich uwag złożonych do drugiego wyłożenia MPZP i proszę o pozostawienie terenów 7KP w obecnych granicach przedstawionych na trzecim wyłożeniu planu. Uważam również, że dobrze by się stało gdyby również tereny 14Z pozostały w obecnych granicach ponieważ poniekąd izolują od sąsiednich zabudowań oraz od strefy sąsiedniego Osiedla Młodości.					
2.	31.07.2023r.	R.K. Chrzanów	Składający uwagę wnosi o: 1) likwidację wprowadzonego poszerzenia drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6KDW na terenie działki nr 374 Zgodnie z ustaleniami projektu planu, droga wewnętrzna oznaczona symbolem 6KDW ma się kończyć szerokim placem umożliwiającym zawracanie i parkowanie samochodów, tak, że przedmiotowy plac ma zostać urządzony na należącej do Właściciela działce nr 374, drastycznie ograniczając możliwość jej racjonalnego zagospodarowania. Piszący uwagę podkreśla, że działka nr 374 ma zaledwie ok. 14 metrów szerokości, a tym samym przeznaczenie znacznej jej części na urządzenie placu parkingowo – manewrowego (przy dodatkowym uwzględnieniu wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy) wykluczy możliwość jej zagospodarowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem, tj. pod garaże i miejsca parkingowe. Fragment działki nr 374 na wysokości wyznaczonego placu, na której plan dopuszcza realizację zabudowy jest bowiem tak mały, że w praktyce żadna zabudowa w tym miejscu nie będzie mogła powstać. W efekcie pomimo przeznaczenia części działki nr 374 pod realizację garaży i parkingów, faktyczne możliwości realizacji takiej inwestycji na przedmiotowej działce będą mocno ograniczone, co wskazuje na brak odpowiedniego uwzględnienia interesów Właściciela przy określaniu zasad zagospodarowania należącej do niego nieruchomości. Podkreślenia wymaga w tym miejscu, że zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu i zagospodarowaniu	dz. nr: 372/4, 374 obr. Kościelec	3KP 6KDW 14Z	Ad.1 Uwaga uwzględniona w zakresie fragmentu dz. nr 374, tj. likwidacji placu manewrowego i linii zabudowy wokół placu	Ad.1 Uwaga nieuwzględniona w zakresie pozostawienia linii zabudowy wzdłuż drogi i pozostawienia poszerzenia drogi KDW na dz. nr 374	Ad.1 Uwaga uwzględniona w zakresie likwidacji placu manewrowego i linii zabudowy wokół placu. Uwzględnienie uwagi w powyższym zakresie uznano, po ponownym przeanalizowaniu problemu podniesionego w uwadze, za możliwe planistycznie i uwzględniające właściwe wyważenie między interesem publicznym (jakim jest planowana droga 6KDW) a interesem indywidualnym (ograniczenie a nie uniemożliwienie zagospodarowania terenu 3KP zgodnie z ustaleniami projektu planu). Takie rozwiązanie jest możliwe, gdyż usunięcie fragmentu drogi będącego placem manewrowym i linii zabudowy, która go otacza, z działki Zainteresowanego utrzymuje z jednej strony możliwość realizacji drogi wewnętrznej, tak niezbędnej dla zagospodarowania tego rejonu miasta, a z drugiej nie ingeruje w interes prywatny właścicieli działek sąsiednich. Droga może nadal funkcjonować z zawracaniem samochodów na działce użytkowników. W pozostałym zakresie uwaga nie została uwzględniona. Nieuwzględnienie dotyczy pozostawienia bez zmian szerokości drogi 6KDW (poza likwidacją placu manewrowego) na działce nr 374 oraz pozostawienia linii zabudowy o przebiegu dotychczasowym. Mając na uwadze potrzebę zapewnienia sprawnej i bezpiecznej komunikacji jaką ma być droga 6KDW, utrzymano jej planowaną szerokość, to jest 6m. Droga ta „wchodzi” na działkę Zainteresowanego (ok.1,8 m), ale z wyżej podanych przyczyn nie powinna być zawężona, jak też przesunięta bardziej w kierunku cmentarza. Bez zmian pozostaje też zasada pozostawienia linii zabudowy. W przypadku usunięcia zawrotki, linia zabudowy przebiegać będzie równolegle do drogi (jak obecnie po wschodniej stronie od zawrotki). Działce pozostawia się większą powierzchnię do zagospodarowania (na głębokość ok. 10m od linii zabudowy). Jak wspomniano na wstępie powyższe rozstrzygnięcia zapadły po wnikliwym wyważeniu interesu publicznego z interesem prywatnym. Zdaniem organu sporządzającego plan wyważenie tych interesów zostało

Lp.	DATA WNIESIENIA (WPŁYWU) UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE BURMISTRZA MIASTA CHRZANOWA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi – w zakresie uwag nieuwzględnionych, uwzględnionych z zastrzeżeniem lub nieuwzględnionych z zastrzeżeniem
						UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	3	4	5	6	7	8	9	10
			przestrzennym uwzględnia się m. in. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe przestrzeni, a także walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności nieruchomości. Przepis ten nakłada zatem na organ planistyczny obowiązek racjonalnego gospodarowania przestrzenią przy uwzględnieniu zarówno interesu społecznego, jak również interesów właścicieli poszczególnych nieruchomości. W świetle powyższych zasad nie jest dopuszczalne ustalanie zasad zagospodarowania terenu w taki sposób, że realizacja w danym miejscu przewidzianej w planie funkcji jest w praktyce niemożliwa lub dalece utrudniona. Podkreślenia wymaga przy tym, że wyznaczenie kwestionowanego poszerzenia drogi należy uznać za zupełnie niepotrzebne, gdyż ewentualne zawracanie pojazdów lub też ich parkowanie będzie mogło następować w obrębie wyznaczonego terenu parkingów (3KP), do którego droga 6KDW ma prowadzić. Okoliczność ta dodatkowo przemawia za brakiem podstaw do poszerzania granic terenu drogi wewnętrznej kosztem nieruchomości Właściciela. Za rozwiązanie wątpliwe należy również uznać samo wyznaczenie linii zabudowy od strony drogi wewnętrznej 6KDW. Co do zasady linię zabudowy wyznacza się bowiem od strony dróg publicznych, a nie dróg wewnętrznych. Zauważyć przy tym należy że wyznaczenie linii zabudowy w tej części terenu 3KP (tj. wyłącznie na działce nr 374) wydaje się rozwiązaniem sztucznym i dalece niekonsekwentnym, gdyż linia ta nie znajduje kontynuacji w dalszej części terenu 3KP, jak również nie nawiązuje do istniejącej już zabudowy garażowej na działkach nr 36711-i 368/2. Dlatego też utrzymanie takiego przebiegu linii zabudowy, zamiast prowadzić do realizacji spójnej harmonijnej zabudowy, może skutkować powstaniem chaosu przestrzennego w sąsiedztwie zabytkowego cmentarza parafialnego. W związku z tym Piszący uwagę zwraca się o likwidację poszerzenia drogi wewnętrznej 6KDW przewidzianego na terenie działki nr 374, względnie również o likwidację linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi wewnętrznej 6KDW lub też znaczne zbliżenie tej linii do granic działki drogowej nr 899/6.					dokonane prawidłowo i zgodnie z linią orzecznictwa sądów. Interes prywatny został w stopniu maksymalnym uwzględniony (likwidacja placu manewrowego ze stosowną korektą linii zabudowy), a stopień jego naruszenia jest niezbędny do realizacji ważnego celu publicznego jakim jest wyznaczona w projekcie mpzp droga zapewniająca połączenie z drogami KDL i KDD oraz stanowiąca istotny element komunikacji z terenami po północno-zachodniej stronie cmentarza.

Lp.	DATA WNIESIENIA (WPŁYWU) UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ EJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE BURMISTRZA MIASTA CHRZANOWA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi – w zakresie uwag nieuwzględnionych, uwzględnionych z zastrzeżeniem lub nieuwzględnionych z zastrzeżeniem
						UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	3	4	5	6	7	8	9	10
			2) Piszący uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia części działki nr 374 objętej zgodnie z projektem planu granicami terenu 14Z, poprzez przeznaczenie tej nieruchomości pod lokalizację zabudowy usługowej (U), z ograniczeniami określonymi w § 9 ust. 8 planu, względnie pod lokalizację garaży i parkingów (KP) Zgodnie z ustaleniami projektu planu, wschodnia część działki nr 374 została objęta granicami terenu 14Z o podstawowym przeznaczeniu pod tereny zieleni nieurządzonej. W tym miejscu należy podnieść, że takie przeznaczenie nie jest uzasadnione, w szczególności biorąc pod uwagę okoliczność, że teren ten jest w chwili obecnej zabudowany budynkiem o charakterze gospodarczym. Zdanie Składającego uwagę ustalenia planu powinny ten fakt uwzględnić i dopuścić możliwość wykorzystywania istniejącego budynku oraz jego adaptację na cele działalności usługowej lub też chociażby na potrzeby realizacji funkcji parkingowej. Należy w tym miejscu wskazać, że w ostatnich latach Wnoszący uwagę poniósł szereg nakładów na przedmiotowy budynek w celu dostosowania go do komercyjnego wykorzystania (w tym wykonał nowy przyłącz energetyczny), a przy obecnych ustaleniach planu nakłady te staną się całkowicie bezprzedmiotowe, gdyż budynek nie będzie mógł być wykorzystywany zgodnie z przyjętymi założeniami. Tym samym przyjęte w projekcie ustalenia planu nie tylko nie uwzględniają istniejącego zagospodarowania przedmiotowego terenu, ale niweczą również podejmowane przez właściciela działania zmierzające do racjonalnego wykorzystania należącej do niego nieruchomości. Takie rozwiązanie nie sposób zatem uznać za zgodne z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która wprost w art. 1 ust. 2 pkt 6 i 7 wskazuje na konieczność uwzględnienia przy sporządzaniu planu miejscowego m. in. walorów ekonomicznych przestrzeni oraz prawa własności. Podkreślenia wymaga przy tym, że przeszkody do wprowadzenia wnioskowanych ustaleń nie stanowi treść obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chrzanów, zgodnie z którym wskazana nieruchomość znajduje się w granicach terenu wielofunkcyjnego z dominacją zabudowy				Ad.2 i 3 Uwaga nieuważalna	Ad.2 Uwaga nieuwzględniona. Wg § 29 ust. 2 pkt 2 ustaleń projektu planu w terenie zieleni nieurządzonej o symbolu 14Z ustala się zakaz zabudowy z dopuszczeniem możliwości „przebudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy, przy zachowaniu parametrów kształtowania zabudowy ustalonych odpowiednio dla terenów MN”. Zatem budynek istniejący (o charakterze gospodarczym – jak wynika z treści uwagi) może być wg tego zapisu użytkowany. W Studium ogólne kierunkowe założenie dla terenów zabudowy MNW (tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ustalone zostały z jednoczesnym odniesieniem do przepisów odrębnych – w tym przypadku do strefy sanitarnej wokół cmentarza. W pkt. 2.3.2 Kierunków Studium pn. „Tereny ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów” wskazane zostało w jednym z punktów na: <i>położenie obszaru w strefie sanitarnej cmentarza. Ograniczenia dla zabudowy wynikają z przepisów odrębnych, dotyczących cmentarzy</i>. Zatem stwierdzenie, że ustalenia Studium nie stanowią przeszkody w ustaleniu innego niż usługowe przeznaczenia terenu, nie jest prawidłowe. W planie miejscowym w sposób szczegółowy należy zawrzeć wszelkie obostrzenia wynikające z przepisów odrębnych i podjąć decyzje planistyczne w myśl przepisów. Przedmiotowa działka nr 374 położona jest w całości w strefie sanitarnej od cmentarza, zwanej w projekcie planu, na podstawie przepisów o cmentarzach (art. 5 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych - tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1947) „pasem izolującym tereny cmentarne od innych terenów”. Szerokość strefy (50 m o większych rygorach i 150 m o rygorach mniejszych niż w strefie do 50 m) i obostrzenia w tej strefie/strefach wynikają z rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 26 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315). Przedmiotowe działki objęte są ww. strefą 50 m od cmentarza. Przepisy cytowanego rozporządzenia odnoszą się zarówno do nowych jak i istniejących cmentarzy (co wynika również z orzecznictwa) i wpływają na ograniczenia dotyczące przeznaczenia terenów w planie miejscowym. Z przepisów § 3 ust. 1 rozporządzenia wynika, że odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150m; odległość może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 m do 150 m odległości do cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z

Lp.	DATA WNIESIENIA (WPLYWU) UWAGI	IMIE I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJN EJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE BURMISTRZA MIASTA CHRZANOWA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi – w zakresie uwag nieuwzględnionych, uwzględnionych z zastrzeżeniem lub nieuwzględnionych z zastrzeżeniem
						UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	3	4	5	6	7	8	9	10
			mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem WMN. Według treści Studium w ramach tego terenu możliwe jest bowiem lokalizowanie zabudowy usługowej. Należy również zwrócić uwagę, że przeszkody do przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę usługową lub garażową nie stanowi również okoliczność położenia objętej uwagą nieruchomości w strefie sanitarnej istniejącego cmentarza, gdyż taka lokalizacja nie narzuca konieczności wyłączenia możliwości zabudowy nieruchomości oraz przeznaczenia jej pod zieleni. Przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 roku w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, pozwalają bowiem na realizację zabudowy w sąsiedztwie cmentarza pod warunkiem zastosowania się do ograniczeń wynikających z przepisu § 3 ust. 1 tego rozporządzenia. W związku z powyższym Składający uwagę zwraca się o zmianę ustaleń dotyczących omawianego fragmentu działki nr 374 poprzez przeznaczenie jej pod zabudowę usługową (U) lub też pod realizację parkingów i garaży (KP). Niezależnie od powyższego zwracam uwagę na błąd redakcyjny w treści przepisu § 24 ust. 2 pkt 6 projektu planu miejscowego w zakresie odwołania do przepisu § 9 ust. 7 planu. Należy bowiem zauważyć, że w obecnej wersji planu ograniczenia w lokalizacji zabudowy w związku z sąsiedztwem cmentarza uregulowane są w przepisie § 9 ust. 8 projektu planu. 3) Składający uwagę wnosi o włączenie części działki nr 372/4, położonej pomiędzy terenami 3KP, 16U oraz 13MNU do terenu parkingów oznaczonego symbolem 3KP przy jednoczesnym wyznaczeniu strefy zieleni w pasie terenu o szerokości 3-4 m od granic terenu 13 MNU Zgodnie z ustaleniem projektu planu dotyczącymi działki nr 372/4, zdecydowana jej część została przeznaczona pod teren zieleni nieurządzonej (14Z) natomiast jedynie jej niewielki fragment (położony w sąsiedztwie działki nr 368/2) został włączony do terenu 3KP przeznaczonego pod lokalizację parkingów i garaży. W ocenie Składającego uwagę takie rozwiązanie nie jest prawidłowe, gdyż wyłącza ono możliwość racjonalnego zagospodarowania przeważającej					wody do tej sieci podłączone. W związku z powyższymi regulacjami, plany miejscowe dostosowują zagospodarowanie kubaturowe wokół cmentarza do wymogów tychże przepisów; zwłaszcza dotyczy to terenów niezabudowanych, położonych w ww. pasie/strefie, gdzie w wielu przypadkach nie dopuszcza się nowej zabudowy poprzez przeznaczenie terenów przycementarnych na zieleni stanowiącą w tradycji polskiej najbardziej naturalne otoczenie cmentarza. W planie należy respektować stan faktyczny zagospodarowania takich terenów bądź przesądzenia prawnoplanistyczne, które zapadły wcześniej i doprowadziły do zagospodarowania terenu w strefie cmentarza w sposób naruszający warunki wcześniej przytoczonego rozporządzenia. Stąd też w projekcie przedmiotowego planu usankcjonowane zostały istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (32MN), z zakazem nowej zabudowy mieszkaniowej oraz dopuszczenia dla budynków istniejących w terenach niebudowlanych (8Z-10Z i 14Z). Uwzględniono też tereny garaży przy ul. Armii Krajowej, a jako ich kontynuacja wskazane zostały nowe tereny pod parkingi, wzdłuż tej samej ulicy. Wprowadzenie poszerzenia terenów parkingów (3KP) oraz nowego terenu parkingu przy ul. Cmentarnej (7KP) ma uzasadnienie przestrzenne i funkcjonalne i wynikało z potrzeby zapewnienia i uporządkowania terenów za i przed cmentarzem parafialnym, który jest „wizytówką” gminy o wartości kulturowej i wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków. Należy podkreślić, że pomimo, iż drugie wyłożenie było w zakresie zmian po I wyłożeniu i część zgłoszonych uwag nie mogła z powodów formalnych zostać rozpatrzona, to w związku z decyzją Burmistrza o niewystępowanie po II wyłożeniu do Rady Miejskiej z wnioskiem o uchwalenie planu wobec uwzględnienia kluczowego terenu usługowego przy Basenie Miejskim, uznano, że wprowadza się dodatkowe zmiany wokół cmentarza, o które wnioskowali mieszkańcy. Stąd projekt planu uległ zmianie stosownie do wypracowanego kompromisu i był m.in. przedmiotem trzeciego wyłożenia. Akceptacja takiego rozwiązania została wyrażona 3 uwagami akceptującymi ten stan (na 4 złożone). Zatem uwaga nie jest uwzględniona, gdyż przeznaczenie dalszej części działki nr 374 na teren usług lub teren parkingu byłoby przestrzennie nieuzasadnione. Plan miejscowy ma zadanie zagwarantować ład przestrzenny, co wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a co przekłada się na kształtowanie przestrzeni jako harmonijnej całości. Wyznaczenie terenu 14Z ma, wraz z innymi ustaleniami zawartymi w projekcie planu, sprzyjać kształtowaniu ład przestrzennego w pasie izolacyjnym 50 m wokół cmentarza. Fakt, że strefa sanitarna od cmentarza ma

Lp.	DATA WNIESIENIA (WPŁYWU) UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE BURMISTRZA MIASTA CHRZANOWA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi – w zakresie uwag nieuwzględnionych, uwzględnionych z zastrzeżeniem lub nieuwzględnionych z zastrzeżeniem
						UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	3	4	5	6	7	8	9	10
			części należącej do jego nieruchomości, a tym samym nadmiernie ingeruje w przysługujące mu prawo własności nieruchomości. W tym miejscu należy podnieść, że zgodnie z treścią art. 1 ust. 2 pkt 6 i 7 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając treść planu miejscowego, uwzględnia się między innymi walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności (prawo użytkowania wieczystego), które jest jednym z chronionych konstytucyjnie praw. Konstytucja RP w art. 61 ust. 2 i 3 stanowi bowiem, że własność i inne prawa majątkowe podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. Równocześnie podkreślenia wymaga, że w procedurze związanej z uchwaleniem planu miejscowego niezbędne jest dokonanie odpowiedniego wyważenia indywidualnych interesów poszczególnych właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości oraz interesu o charakterze ogólnospołecznym, biorąc pod uwagę zasadę powszechnie wyrażaną w orzecznictwie sądów administracyjnych, zgodnie z którą w państwie prawa nie ma miejsca dla mechanicznie i sztywno pojmowanej zasady nadrzędności interesu ogólnego nad interesem indywidualnym. Mając na uwadze uwarunkowania niniejszej sprawy należy przywołać stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażone w wyroku z dnia 15 czerwca 2012 roku, sygn. akt: II OSK 710/12. W orzeczeniu tym Sąd stwierdził, że: „w procedurze kształtowania polityki przestrzennej interes jednostki wskazany w art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p. nie może zostać pominięty, a więc należy brać pod uwagę nie tylko walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p.) czy potrzeby interesu publicznego, ale i kwestie ochrony prawa własności. Tak też nakazuje interpretować władztwo planistyczne m.in. art. 6 u.p.z.p., który chroni interes indywidualny”. W tym zakresie należy również powołać się na stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego, które zostało zaprezentowane w wyroku z dnia 28 kwietnia 2022 r., sygn. akt: II OSK 2677/20, gdzie stwierdzono, że: „z powyższych reguł ustawowych i konstytucyjnych wynika, że organy gminy wprowadzając ograniczenia w korzystaniu z konstytucyjnie chronionego prawa własności, obowiązane są stosować takie środki prawne, które będą najmniej uciążliwe dla poszczególnych podmiotów oraz pozostaną w racjonalnej proporcji					mniejszy wpływ na lokalizację obiektów usługowych (choć zakres wg rozporządzenia jest ograniczony) czy garaży, niż na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie przekłada się bezpośrednio na uwzględnienie wniosków i uwag mieszkańców. Na etapie sporządzania planu występuje wiele czynników funkcjonalno-przestrzennych oraz społecznych, które mają wpływ na przeznaczenie terenów. Dlatego nie jest możliwe „obudowanie” cmentarza terenami garaży i parkingów, a tym bardziej lokalizowanie budynków usługowych. Teren Zainteresowanego na działce nr 372/4 przeznaczony pod 14Z - pozostaje w projekcie planu bez zmian, przy czym należy podnieść że w ramach terenu 14Z znajdują się także fragmenty działek innych właścicieli (dot. działek nr 373/1, 381). Zatem nie jest to nierówne traktowanie podmiotów w rozstrzygnięciach planistycznych. Ponadto błąd redakcyjny w treści przepisu § 24 ust. 2 pkt 6 został skorygowany. Ad.3 Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie dalszej części dz. nr 372/4 na teren 3KP nie jest uzasadnione przestrzennie i naruszałoby z trudem wypracowany w trakcie konsultacji (procedury II i III wyłożenia) kompromis, który został określony po dyskusjach z innymi właścicielami działek w tym rejonie miasta. Warto podkreślić, że w ramach I i II wyłożenia projekt zawierał uwzględnioną część po rozpatrzeniu wniosków do planu i planistycznej decyzji, czyli przeznaczono część terenu pod usługi 16U (ok.0,20 ha oraz parkingu KP (ok. 0,08 ha) w wyniku czego wielkość terenów z możliwością zabudowy zwiększyła się o ok. 0,28 ha. Zainteresowany nie jest więc w stosunku do innych właścicieli działek pokrzywdzony rozstrzygnięciami planistycznymi. Projektowanymi ustaleniami planu nie została naruszona zasada uwzględniania walorów ekonomicznych przestrzeni, który to zarzut pojawia się w treści uwagi. Podkreślić należy, że wymóg ten (uwzględniania walorów ekonomicznych przestrzeni) jest istotną zasadą potwierdzoną orzecznictwem, ale przecież nie jedyną i nie zawsze decydującą. W przeciwnym wypadku plan miejscowy byłby sumą oczekiwań i wniosków właścicieli nieruchomości, co byłoby zaprzeczeniem istoty planowania przestrzennego. Dodać należy, że ustalenia planu nie powodują zmniejszenia wartości przedmiotowych działek, a znacznej części poszerzają uprawnienia Właściciela związane ze sposobem wykonywania prawa własności. Ponadto takiemu rozwiązaniu przeczą również względy przestrzenne i funkcjonalne takiego rozwiązania. Zagospodarowywania terenu pod garaże w drugiej linii

Lp.	DATA WNIESIENIA (WPLYWU) UWAGI	IMIE I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE BURMISTRZA MIASTA CHRZANOWA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi – w zakresie uwag nieuwzględnionych, uwzględnionych z zastrzeżeniem lub nieuwzględnionych z zastrzeżeniem
						UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	3	4	5	6	7	8	9	10
			do zamierzonych celów. Nieuniknione jest jednak to, że przy tworzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawniają się sprzeczne interesy różnych podmiotów. Niewątpliwie rozstrzygnięcie tych konfliktów w procesie stanowienia prawa wymaga każdorazowo wyważenia interesu poszczególnych właścicieli nieruchomości oraz interesu publicznego całej wspólnoty samorządowej. Zachowanie właściwej równowagi pomiędzy wartościami chronionymi konstytucyjnie i ustawowo wyklucza zakładanie prymatu interesu ogólnego nad jednostkowym i odwrotnie". Przenosząc powyższe na grunt niniejsze sprawy należy stwierdzić, że ustalenia planu w żadnym stopniu nie realizują przywołanych założeń, gdyż w przedmiotowej sprawie brak jest podstaw do wprowadzania tak drastycznych ograniczeń w zagospodarowaniu jego nieruchomości obejmującej działkę nr 372/4. Należy bowiem zauważyć, że działka ta położona jest w otoczeniu terenów przeznaczonych do komercyjnego wykorzystania (tereny 16U, 3KP oraz 13MNU), a zatem wskazane jest przyjęcie w tym przypadku analogicznego przeznaczenia. W ocenie Wnioskodawcy, najbardziej racjonalnym byłoby przeznaczenie części działki nr 372/4 położonej pomiędzy terenami 3KP a 13MNU pod realizację garaży i parkingów (np. poprzez poszerzenie granic terenu 3KP), przy jednoczesnym pozostawieniu pozostałej części działki nr 372/4 (ponad połowy) w granicach terenu zieleni nieurządzonej 14Z. Dodatkowo należy wskazać, że w celu zminimalizowania ewentualnych negatywnych oddziaływań ze strony terenu przeznaczonego pod parkingi na teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej 13MNU, proponuje się wyznaczenie od strony tego terenu strefy zieleni izolacyjnej w obrębie terenu 3KP o szerokości min. 3-4 m, co pozwoliłoby na bezkonfliktowe współistnienie tych dwóch funkcji w omawianym miejscu. Zdaniem Wnioskodawcy takie rozwiązanie stanowiłoby uzasadniony kompromis pomiędzy interesem właściciela nieruchomości, a interesem ogólnospołecznym wyrażającym się w dążeniu do zachowania maksymalnej powierzchni terenów zielonych w tej części miasta. Proponowane rozwiązanie z jednej strony powoziłoby bowiem na racjonalne zagospodarowania nieruchomości należących do Wnioskodawcy (w tym funkcjonalne					zabudowy „na tyłach” zabudowy mieszkaniowej będzie generować uciążliwość dla mieszkańców i jest rozwiązaniem przestrzennie nieuzasadnionym. Zatem uwaga nie jest uwzględniona, gdyż wskazywane w uwadze przeznaczenie dalszej części działki nr 372/4 nie zabezpiecza potrzeby kształtowania ładu przestrzennego, zapewnia jej ekonomiczne wykorzystanie w ramach wcześniejszego, częściowego uwzględnienia oczekiwań Właściciela. Warto też podkreślić, że nieuwzględnienie uwagi nie narusza kompromisu dotyczącego sposobu zagospodarowania terenów wokół cmentarza wypracowanego z Właścicielami działek sąsiednich w ramach procedury planistycznej. Sposób rozpatrzenia uwagi nie był woluntarystycznym rozstrzygnięciem. Interesy prywatne były ważone z interesem publicznym, czego dowodem było dokonanie częściowych zmian w projekcie planu, nie uwzględniających całości oczekiwań właścicieli, ale stanowiących rozsądny kompromis między prawem własności i ekonomicznymi walorami przedmiotowego terenu a ważnym celem publicznym, aby przedstawiony projekt planu stworzył faktyczną podstawę do ukształtowania ładu przestrzennego w otoczeniu cmentarza.

Lp.	DATA WNIESIENIA (WPŁYWU) UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE BURMISTRZA MIASTA CHRZANOWA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi – w zakresie uwag nieuwzględnionych, uwzględnionych z zastrzeżeniem lub nieuwzględnionych z zastrzeżeniem)
						UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	3	4	5	6	7	8	9	10
			zintegrowanie będących jego własnością terenów zabudowy usługowej 16U z terenami przeznaczonymi pod parkingi), a jednocześnie zapewniłoby odpowiednią powierzchnię terenów zielonych w sąsiedztwie istniejącego cmentarza. Podkreślenia wymaga przy tym, że kwestionowane powyżej rozwiązania w zakresie przeznaczenia przeważającej części nieruchomości Wnioskodawcy pod zieleni nieurządzoną, jak również w zakresie przeznaczenia części działki nr 374 pod poszerzenie drogi wewnętrznej 6KDW, w przypadku ich utrzymania na dalszym etapie prac planistycznych, mogą zostać uznane za naruszające granice przysługującego gminie władztwa planistycznego, z uwagi na wprowadzenie drastycznych ograniczeń w zabudowie nieruchomości bez wystąpienia jakichkolwiek okoliczności uzasadniających taką ingerencję w prawo własności nieruchomości. Wspomnianego władztwa planistycznego nie należy bowiem rozumieć jako pełnej swobody w określaniu przeznaczenia i zasad zagospodarowania poszczególnych obszarów przez gminę. W swoich działaniach gmina jest bowiem ograniczona zarówno przez normy zawarte w poszczególnych aktach administracyjnego prawa materialnego, ale również przez normy materialne zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym należy stwierdzić, że gmina może wprawdzie samodzielnie kształtować politykę przestrzenną, niemniej zasady oraz tryb realizowania tej polityki nie są już od gminy zależne. Wynika to m. in. z treści przepisu art. 1 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym to ustawa (a nie gmina) określa zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego oraz zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Zwrócił na to uwagę Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 21 listopada 2006 roku, sygn. akt II SA/Bk 46/06, gdzie podkreślił, że władztwo planistyczne gminy jest uprawnieniem gminy do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Nie jest to władztwo absolutne i nieograniczone, gdyż gmina wykonując je ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważyć interesy publiczne z interesami					

Lp.	DATA WNIESIENIA (WPLYWU) UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE BURMISTRZA MIASTA CHRZANOWA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi – w zakresie uwag nieuwzględnionych, uwzględnionych z zastrzeżeniem lub nieuwzględnionych z zastrzeżeniem
						UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	3	4	5	6	7	8	9	10
			prywatnymi, uwzględnić aspekt racjonalnego działania i proporcjonalność ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Wszystkie wyżej wymienione elementy winny być rozpatrywane łącznie a proporcjonalność ingerencji w sferę wykonywania poszczególnych praw własności winna być oceniana poprzez pryzmat ogólnych założeń miejscowego planu, jak i poprzedzającego go studium. Aдекватne dla przedmiotowej sprawy stanowisko wyraził również Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 28 marca 2014 roku, sygn. II OSK 518/13, LEX nr 1483388, gdzie stwierdził, że władztwo planistyczne nie może być traktowane jako nieumotywowana przekonywująco ingerencja gminy w prawa właścicielskie. Ingerencja ta jest możliwa, ale musi też uwzględniać proporcjonalnie wyważony interes publiczny z uprawnieniami właścicielskimi. Wymaga to więc od gminy wnikliwego i wszechstronnego rozważenia interesu indywidualnego i publicznego oraz uzasadnienia prawidłowości przyjętych rozwiązań planistycznych, ich celowości i słuszności (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 marca 2014 roku, sygn. II OSK 518/13, LEX nr 1483388). Warto również w tym zakresie przywołać stanowisko zaprezentowane w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 5 października 2017 roku, sygn. II SA/Rz 751/17, zgodnie z którym z obowiązkiem rady jest zatem dokonanie swobodnego rachunku aksjologicznego uwzględniającego realizowane planem interesy wspólnoty z interesami indywidualnymi, jakie postanowieniami tego planu zostają naruszone. Jeżeli dojdzie do wykazania, że plan urzeczywistnia wartości istotne dla wspólnoty, czego nie da się osiągnąć inaczej, jak poprzez ograniczenie lub poświęcenie interesów indywidualnych, albowiem wartości te przedstawiają donioślejszy ładunek aksjologiczny, nie można mówić o nadużyciu władztwa planistycznego gminy Należy ponadto wskazać na treść art. 31 ust 3 Konstytucji RP, który stanowi, że „ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie C.).” Przepis ten statuuje obowiązek zachowania przez organy władzy publicznej proporcjonalności zastosowanych środków					

Lp.	DATA WNIESIENIA (WPŁYWU) UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE BURMISTRZA MIASTA CHRZANOWA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi – w zakresie uwag nieuwzględnionych, uwzględnionych z zastrzeżeniem lub nieuwzględnionych z zastrzeżeniem)
						UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	3	4	5	6	7	8	9	10
			w stosunku do zamierzonego celu. Organ jest zatem zobowiązany nie tylko do zastosowania środków odpowiednich, ale także do wyboru środka powodującego najmniejszą możliwą ingerencję w sferę uprawnień obywateli. Na potwierdzenie tego stanowiska warto przytoczyć tezę z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 czerwca 2005 roku (sygn. akt K 4/04; opubl.: OTK seria A, rok 2005, Nr 6, poz. 64), która brzmi: „Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie stwierdzał, że w treści konstytucyjnej przesłanki konieczności ograniczenia (art. 31 ust. 3 Konstytucji) mieszczą się wymogi niezbędności, przydatności i proporcjonalności sensu stricto. Spełnienie tych wymagań uzależnione jest od faktycznej potrzeby dokonania ingerencji w zakres korzystania z konstytucyjnego prawa lub wolności i od zastosowania przez ustawodawcę środków prawnych rzeczywiście służących realizacji zamierzonych celów. Chodzi ponadto o zastosowanie środków niezbędnych, w tym sensie, że chronić one będą określone wartości w sposób bądź w stopniu, który nie mógłby być osiągnięty przy zastosowaniu innych środków, a jednocześnie winny to być środki jak najmniej uciążliwe dla podmiotów, których prawo bądź wolność ulegają ograniczeniu”. Również w wyroku z dnia 12 grudnia 2005 roku TK zawarł tezę adekwatną do przedmiotowej sytuacji: „Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie wskazywał na to, że model państwa demokratycznego wymaga zachowania zasady proporcjonalności. Rozważania w tym względzie prowadzą do udzielenia odpowiedzi na trzy pytania: 1) czy wprowadzona regulacja jest w stanie doprowadzić do zamierzonych przez nią skutków, 2) czy regulacja ta jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego, z którym jest powiązana, 3) czy efekty wprowadzonej regulacji pozostają w proporcji do ciężarów nakładanych przez nią na obywatela. Zasada proporcjonalności łączy się z zakazem nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności konstytucyjnych jednostki.” (sygn. akt K 32/04; opubl.: Dz. U. rok 2005, Nr 250, poz. 2116, str. 16353). Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy podnieść, że określając przeznaczenie nieruchomości Składającego uwagę organy gminy nie uwzględniają w odpowiedni sposób jego interesów, a przyjęte rozwiązania nie					

Lp.	DATA WNIESIENIA (WPŁYWU) UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE BURMISTRZA MIASTA CHRZANOWA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi – w zakresie uwag nieuwzględnionych, uwzględnionych z zastrzeżeniem lub nieuwzględnionych z zastrzeżeniem
						UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	3	4	5	6	7	8	9	10
			wskazują na dokonanie wyważenia potrzeby ogólnospołecznych przy wprowadzaniu drastycznych ograniczeń w zagospodarowaniu należących do niego nieruchomości. Z punktu widzenia interesu ogólnospołecznego w sprawie nie zaistniała bowiem konieczność tak znacznego ograniczenia możliwości inwestycyjnych objętych uwagami nieruchomości. Okoliczność ta dodatkowo przemawia za koniecznością zmiany ustaleń projektu planu w zakresie wskazanym w niniejszych uwagach. Podkreślenia wymaga przy tym, że wprowadzenie zawnioskowanych w niniejszym piśmie zmian w projekcie planu miejscowego nie spowoduje naruszenia ładu przestrzennego występującego na omawianym terenie, przez który zgodnie z art. 2 pkt 1 ustawy — o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. Zaproponowane zmiany projektu planu miejscowego ze względu na swój charakter nie będą się również wiązać z powstaniem jakichkolwiek negatywnych konsekwencji w zakresie realizowanej przez gminę polityki przestrzennej. Ponadto są one neutralne z punktu widzenia ładu przestrzennego i potrzeb interesu publicznego, a także w pełni pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych oraz urbanistycznych przestrzeni, jak również wymagań ochrony środowiska. Mając na uwadze powyższe, wnoszę o uwzględnienie w całości uwag zawartych w niniejszym piśmie.					
3.	2.08.2023r.	E.Ś. Chrzanów	Składająca uwagę prosi o zachowanie obszarów oznaczonych jako 7KP, 14KP i 3KP w obecnym kształcie, granicach i powierzchni uznając to jako akceptowalny kompromis ze szczególnym uwzględnieniem terenów garażowo-parkingowych na jej nieruchomości. Uważa, że tereny garażowo-parkingowe są w Kościelecu, a w szczególności w tej jego części, potrzebne.	dz. nr 373/1 obr. Kościelec	3KP, 7KP, 14Z	Uwaga uwzględniona		Uwaga ma charakter akceptacji przyjętych rozwiązań w wyłożonym po raz trzeci projekcie planu. Zatem jej pozytywne rozpatrzenie to forma potwierdzenia, że prezentowane zmiany w wyłożonym projekcie pozostają bez zmian.
4.	2.08.2023r.	D.P. Chrzanów	Składający pisze, że jako właściciel i mieszkaniowiec domu będącego w bezpośrednim sąsiedztwie i położonego najbliżej terenów oznaczonych na trzecim wyłożeniu jako 7KP uważa, że tereny te powinny być zachowane jako tereny parkingowo-garażowe w formie przedstawionej na trzecim	teren w granicach oznaczonych na rysunku projektu planu symbolem 7KP	7KP	Uwaga uwzględniona		Uwaga ma charakter akceptacji przyjętych rozwiązań w wyłożonym po raz trzeci projekcie planu. Zatem jej pozytywne rozpatrzenie to forma potwierdzenia, że prezentowane zmiany w wyłożonym projekcie pozostają bez zmian.

Lp.	DATA WNIESIENIA (WPŁYWU) UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE BURMISTRZA MIASTA CHRZANOWA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi – w zakresie uwag nieuwzględnionych, uwzględnionych z zastrzeżeniem lub nieuwzględnionych z zastrzeżeniem)
						UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	3	4	5	6	7	8	9	10
			wyłożeniu w obecnym kształcie i granicach uznając to za rozsądny kompromis. Uważa, że jakkolwiek zagospodarowanie terenu oznaczonego jako 7KP będzie lepsze niż stan obecny. Jednocześnie uważa, że nowe tereny parkingowe i garażowe są potrzebne a teren 7KP wydaje się do tego celu bardzo dobry.					

Wyjaśnienia uzupełniające:

- Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzygnięcie Burmistrza w zakresie nieuwzględnienia uwag nie podlega zaskarżeniu do sądu administracyjnego.
- Ilekcioć w treści niniejszego załącznika jest mowa o:
 - Studium – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzanów”, przyjęte Uchwałą Nr XXXVI/374/2021 Rady Miejskiej w Chrzanowie z dnia 26 października 2021r.,
 - planie – należy przez to rozumieć sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Doliny Chechło Śródmieście w Chrzanowie,
 - ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977).

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

BURMISTRZ
Robert Maciaszek
Burmistrz Miasta Chrzanowa