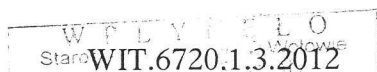


VA. 670.2.2012

Burmistrz Miasta i Gminy
w Wołowie



26 STY. 2012

1050.2012.DG

VA - GR. RL
- prom o hwy i przepisy

Wołów, dnia 24 stycznia 2012r.

według rozdzielnika

Działając w oparciu o art.11 pkt.6 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r.) oraz uchwały nr XLIII/323/09 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 26 listopada 2009 roku. Burmistrz Miasta i Gminy Wołów zwraca się z prośbą o **zaopiniowanie** projektu:

- zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wołów.

Nawiązując do treści art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prosimy o przedstawienie opinii w terminie 21 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma. Nie przedstawienie opinii w tym terminie uważa się za zaopiniowanie bez uwag przedłożonego projektu.

ZASTĘPCA BURMISTRZA

Jacek Włosek

W załączeniu:

- projekt SUiKZP Miasta i Gminy Wołów - tekst i rysunek,
- prognoza oddziaływania na środowisko.

Rozdzielnik:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, pl. Powstańców Warszawy 1, 50-153 Wrocław,
2. Starosta Wołowski, Starostwo Powiatowe w Wołowie, pl. Piastowski 2, 56-100 Wołów,
3. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków, Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków, Oddział Wojewódzki we Wrocławiu, ul. Lokietka 11, 50-243 Wrocław,
4. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 186, 53-139 Wrocław,
5. Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu, ul. Krakowska 28, 50-425 Wrocław,
6. Zarząd Dróg Powiatowych w Wołowie, ul. Piłsudskiego 10, 56-100 Wołów
7. Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego ul. Drukarskiej – Lubeckiego 2, 50-036 Wrocław,
8. Wojewódzki Sztab Wojskowy, ul. Obornicka 130, 50-984 Wrocław,
9. Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu, Inspektorat w Trzebnicy, ul. Mińska 23, 55-100 Trzebnica,
10. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, ul. Norwida 34, 50 – 375 Wrocław,
11. EnergiaPro Koncern Energetyczny S.A. pl. Powstańców Śl. 5, 53-314 Wrocław,
12. Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, ul. M. Skłodowskiej – Curie 75/77, 50-950 Wrocław,
13. Okręgowy Urząd Górniczy, ul. Kotłarska 41, 50-151 Wrocław,
14. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Oddział Regionalny Wrocław, Wydział Realizacji Inwestycji, ul. Joannów 13, 50-525 Wrocław,
15. Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej w zakresie telekomunikacji, ul. Kasprzaka 18/20, 01-211 Warszawa,
16. G.E.N. Gaz Energia Sp. z o.o. ul. Sudecka 95/97, 53-128 Wrocław,
17. Burmistrz Brzegu Dolnego - ul. Kolejowa 29, 56-120 Brzeg Dolny,
18. Burmistrz Środy Śląskiej - Plac Wolności 5, 55-300 Środa Śląska,
19. Wójt Gminy Malczyce – ul. Traugutta 15, 55-320 Malczyce,
20. Burmistrz Prochowic – ul. Rynek 1, 59-230 Prochowice,
21. Burmistrz Ścinawy – ul. Rynek 17, 59-330 Ścinawa,
22. Wójt Gminy Wińsko – Plac Wolności 2, 56-160 Wińsko,
23. Burmistrz Miasta i Gminy Prusie – ul. Rynek 1, 55-100 Prusice,
24. Burmistrz Obornik Śląskich – ul. Trzebnicka 1, 55-120 Oborniki Śląskie,
25. Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej we Wrocławiu ul. Borowska 138, 50-552 Wrocław,
26. Państwowy Instytut Geologiczny w Warszawie, ul. Rakowiecka 4, 00-975 Warszawa,

Burmistrz Miasta i Gminy
w Wołowie

Wołów, 25 stycznia 2012r.

WIT. 6720.2.2012
Starostwo Powiatowe w Wołowie
Sekretariat Starosty

26 STY. 2012

1048.2012.D6

według rozdzielnika

Działając w oparciu o art. 17 ust. 1 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r.) Burmistrz Miasta i Gminy Wołów zwraca się z prośbą o **uzgodnienie** projektów:

- Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego – Miasto Wołów,
- Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Pełczyn, Warzęgowo, Nieszkowice, Gródek, Pierusza, Pawłoszewo, Łazarzowice, Smarków, Straża, Siodlkowice, Proszkowa, Stęszów – **Strefa I**,
- Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Stary Wołów, Wrzosey, Golina, Bożeń, Moczydlina Dworska, Wróblewo – **Strefa II**,
- Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Milcz, Garwół, Sławowice, Mikorzyce – **Strefa III**,
- Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Piotroniowice, Uskors Wielki, Uskors Mały, Lipnica, Łososiowice – **Strefa IV**,
- Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Boraszyn, Tarchalice, Wodnica – **Strefa V**,
- Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Dębno, Rudno – **Strefa VI**,
- Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Krzydłina Wielka, Krzydłina Mała, Domaszów – **Strefa VII**,
- Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Stobno, Mojęcice – **Strefa VIII**,
- Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Lubiąż, Gliniany, Prawików, Rataje, Zagórzycy – **Strefa IX**.

Nawiązując do treści art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prosimy o przedstawienie uzgodnienia w terminie 21 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma. Nie przedstawienie uzgodnienia w tym terminie uważa się za uzgodnienie bez uwag przedłożonych projektów.

W załączeniu:

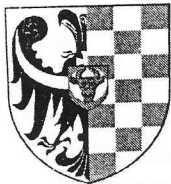
- projekty planów- tekst i rysunek
- prognozy oddziaływania na środowisko

Z up. Burmistrza

Jacek Włosek
Zastępca Burmistrza

Rozdzielnik:

1. Wojewoda Dolnośląski, Dolnośląski Urząd Wojewódzki, pl. Powstańców Warszawy 1, 50-951 Wrocław,
2. Urząd Marszałkowski, Marszałek Województwa, Wybrzeże J. Słowackiego 12-14, 50-951 Wrocław,
3. Starosta Wołowski, Starostwo Powiatowe w Wołowie, pl. Piastowski 2, 56-100 Wołów,
4. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków, Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków, Oddział Wojewódzki we Wrocławiu, ul. Łokietka 11, 50-243 Wrocław,
5. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 186, 53-139 Wrocław,
6. Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu, ul. Krakowska 28, 50-425 Wrocław,
7. Zarząd Dróg Powiatowych w Wołowie, ul. Piłsudskiego 10, 56-100 Wołów
8. Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego ul. Drukarskiej – Lubeckiego 2, 50-036 Wrocław,
9. Wojewódzki Sztab Wojskowy, ul. Obornicka 130, 50-984 Wrocław,
10. Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu, Inspektorat w Trzebnicy, ul. Miłicka 23, 55-100 Trzebnica,
11. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, ul. Norwida 34, 50 – 375 Wrocław,
12. Okręgowy Urząd Górniczy we Wrocławiu, ul. Kotlarska 41, 50-151 Wrocław,



ZARZĄD POWIATU WOŁOWSKIEGO

Plac Piastowski 2, 56-100 Wołów

tel. 071 380 59 01, fax. 071 380 59 00

www.powiatwolowski.pl

Sekretariat /Z/

UA.670.1.2012

Wołów, dnia 16 lutego 2012 r.

POSTANOWIENIE NR 72/12

Działając na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b, art. 24 ust. 1 i art. 25 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.) oraz art. 106 kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. Nr 98 poz. 1071 z 2000 r. z późn. zm.),

Zarząd Powiatu Wołowskiego w składzie:

Marek Gajos - Starosta
Grzegorz Łyczko - Wicestarosta
Wacław Kwiek - Członek Zarządu
Kazimierz Pakulski - Członek Zarządu
Andrzej Szyndlar - Członek Zarządu

odmawia uzgodnienia projektów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Miasta i Gminy Wołów oraz zgłasza uwagi do przedłożonych projektów.

Uzasadnienie:

W dniu 26.01.2012r., Burmistrz Miasta i Gminy w Wołowie, przedłożył Staroście Wołowskiemu, do uzgodnienia projekty miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Miasta i Gminy Wołów, w trybie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.), oraz art. 106 kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. Nr 98 poz. 1071 z 2000 r. z późn. zm.).

Zarząd Powiatu Wołowskiego po analizie projektów planu, postanowił odmówić uzgodnienia projektów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Miasta i Gminy Wołów na podstawie przepisów odrębnych, przytoczonych poniżej.

Należy podkreślić, że spore wątpliwości budzi równoległe opracowywanie projektów i uchwalenie „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta i Gminy Wołów” oraz „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wołów”. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.), cyt.: „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Równoległe zatwierdzanie obu dokumentów nie daje gwarancji dobrej jakości przy opracowywaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na zapisy ustawy Prawo Wodne (tekst jednolity Dz.U. z 2012r. Nr 145), w przedłożonych projektach, oprócz nieaktualnej inwentaryzacji terenu, nie uwzględniono problematyki odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków z terenów zurbanizowanych.

W załączonym piśmie (załącznik nr 3) do Burmistrza Miasta i Gminy Wołów, znak: GK.6840.1.2011 z dnia 28 grudnia 2011r., Starosta Wołowski ponownie sygnalizował o braku odpowiedniego systemu melioracji oraz urządzeń wodnych, w szczególności na terenie miasta Wołowa oraz zwrócił się z prośbą o stosowne zapisy w przygotowywanym wówczas, projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Miasta i Gminy Wołów.

Niedopuszczalne są tak jednoznaczne zapisy o zagospodarowywaniu wód opadowych na własnym terenie, ponieważ w wielu miejscach jest to niemożliwe ze względu na warunki wodno-gruntowe czy zabudowę całej nieruchomości gruntowej, o czym wcześniej informował Starosta Wołowski.

Ponadto zapisy w projekcie planu miejscowego miasta Wołowa: „Rozdział III -zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej § 6 pkt. 2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

1) b) zaopatrzenie w wodę: dopuszcza się pobór wody z własnych ujęć wodnych,

2) b) *kanalizacja sanitarna: budowa bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb), ale tylko do czasu budowy sieci kanalizacyjnej,*” są sprzeczne z art. 43. ust. 1. w/w ustawy Prawo Wodne, który jasno określa sposób odprowadzania ścieków komunalnych cyt.: „Aglomeracje o równoważnej liczbie mieszkańców powyżej 2 000 powinny być wyposażone w systemy kanalizacji zbiorczej dla ścieków komunalnych, zakończone oczyszczalniami ścieków, zgodnie z ustaleniami krajowego programu oczyszczania ścieków komunalnych” oraz art.3, art.5 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r., Nr 123, poz. 858 z późn. zm.).

Uwagi szczegółowe, dotyczące projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, zamieszczono w załączniku nr 1 do niniejszego postanowienia.

Ze względu na zapisy art.23 ustawy o Gospodarce Nieruchomościami (Dz.U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.) w przedłożonych projektach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pominięto określenie charakteru publicznego nieruchomości, szczególnie w odniesieniu do dróg, co będzie powodować skutki prawne przy realizacjach celu publicznego (np. przejęcie z mocy prawa nieruchomości, wywłaszczenie czy przekazanie w formie darowizny). Nie uwzględnienie charakteru publicznego oraz brak regulacji klas dróg gminnych, będzie również skutkować prawnie m.in. przy uzgodnieniach lokalizacji zjazdów z w/w dróg czy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej. Szczególne uwagi dotyczące gospodarki nieruchomościami, zamieszczono w załączniku nr 2 do niniejszego postanowienia.

Ze względu na ustawę Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2010r. Nr 243, poz.1623 z późn. zm.), zbyt ogólne zapisy w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla funkcji poszczególnych terenów, nie uwzględniają stanu faktycznego użytkowania danej nieruchomości oraz jej otoczenia, uniemożliwiając przeprowadzenie legalizacji samowoli budowlanych czy jakichkolwiek inwestycji na obiektach już istniejących (np. przebudowa, rozbudowa budynku czy zmiana sposobu użytkowania). Przykładem mogą być tereny, które obecnie funkcjonują jako usługowe w projekcie planu miejscowego stają się terenami zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej. Teren siedziby Starostwa Powiatowego, który w projekcie planu miejscowego oznaczono symbolem U/(1-) – przeznaczenie podstawowe – tereny usług handlu, gastronomii na wydzielonych działkach. Należy wnioskować, że powinna być funkcja UA/(1-) – przeznaczenie podstawowe – tereny usług administracji, ustalone jako cele publiczne. Sporo wątpliwości budzi rysunek planu miejscowego z wrysowanym przebiegiem planowanej obwodnicy, ponieważ w legendzie oznaczenie graficzne opisano jako rezerwę terenu pod obwodnicę miasta Wołowa. Takie oznaczenie na rysunku jak i brak jasnych informacji (np. o charakterze publicznym) w tekście planu, nie jest wiążące przy planowanych przedsięwzięciach na terenach, przez które miałaby przebiegać obwodnica, np.: możliwe będzie wydanie pozwolenia na budowę domu na terenie oznaczonym jako rezerwa terenu pod obwodnicę. Błędna inwentaryzacja terenu i obiektów budowlanych (np. obiektów zabytkowych), będzie również skutkować prawnie, szczególnie przy przedsięwzięciach inwestycyjnych.

W myśl art.1 ust.1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.), przedłożony projekt planu miejscowego miasta Wołów nie uwzględnił istotnych zasad w kształtowaniu polityki przestrzennej już na etapie studium oraz będzie powodował skutki prawne w stosunku do zapisów art. 5 ust.1 pkt 9) oraz art. 34 ust.3 pkt.1) w/w ustawy Prawo Budowlane. W projekcie planu miejscowego zastosowano zbyt uproszczone zapisy dla terenów oznaczonych w planie MW/(1-) – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o średniej intensywności zabudowy, dotyczący lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i urządzania terenu, cyt:

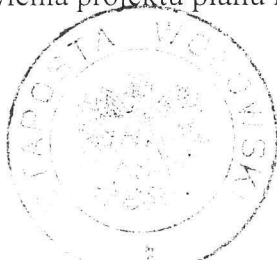
b) *w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o symetrycznych układach połaci dachowych (dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówko-podobnej, -nieprecyzyjne zapisy bez kolorystyki materiałów, dopuszczają np. dach z blacho-dachówką w kolorze jaskrawo niebieskim i elewację w kolorze jaskrawo zielonym;*

c) *ustala się ograniczenie wysokości nowo realizowanej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej do 4 kondygnacji plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 16m od poziomu terenu do szczytu kalenicy, -pojęcie „szczyt kalenicy” nie występuje w prawie budowlanym, przepisach techniczno-budowlanych oraz przepisach odrębnych (kalenica nie ma szczytu). Proponowane wysokości budynku nie mają odniesienia do powierzchni terenu oznaczonego w planie MW/(1-) i przede wszystkim do zapisów §13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków*

technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.), dotyczących „przesłaniania” budynków. Przytoczone zapisy nie uwzględniają istniejącej zabudowy (również jednorodzinnej na terenie oznaczonym w projekcie planu miejscowego jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna), o konkretnych walorach historycznych czy estetycznych oraz brakuje kierunków odnowy terenów zdegradowanych urbanistycznie i architektonicznie, czyli rewitalizacji. W centrum miasta i śródmieściu, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, to przeważnie dwukondygnacyjne budynki o prostej, zwartej bryle z poddaszem (pierwotnie, zwykle nieużytkowym), kamienice lub wielorodzinne wille zwykle z czterema lokalami mieszkalnymi, przekryte „ceglastymi” dachami z elewacjami w naturalnych kolorach np. „ochra” czy „ugier”.

Ponadto na rysunku planu brakuje linii zabudowy (obowiązującej, nieprzekraczalnej), wymaganych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rozbieżności rysunku planu miejscowego w stosunku do tekstu oraz zbyt swobodne zapisy w propozycji aktu prawa miejscowego umożliwiają różne jego interpretacje, co w następstwie utrudniać będzie czynności odpowiednich organów i może skutkować prawnie.

Wobec powyższego należało odmówić uzgodnienia przedstawionych projektów planu i zgłosić uwagi w formie załączników. Zarząd Powiatu Wołowskiego zaleca przeanalizowanie i uwzględnienie zgłoszonych uwag, ponieważ nie stanowią one zamkniętej listy stwierdzonych uchybień. Równocześnie deklaruje pomoc i zapraszam do roboczych konsultacji, w celu poprawienia projektu planu miejscowego.



Pieczęć urzędowa

STAROSTA

Marek Gajos

Imię, nazwisko i podpis Starosty

Pouczenie:

Na niniejsze postanowienie przysługuje Burmistrzowi zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Zażalenie wnosi się za pośrednictwem Starosty w terminie 7 dni od dnia jego doręczenia.

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 -Uwagi Kierownika Wydziału Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa;
2. Załącznik nr 2 -Uwagi Kierownika Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości;
3. kopia pisma Starosty Wołowskiego, znak: GK.6840.1.2011 z dnia 28 grudnia 2011r.

Sprawę prowadzi:

1. Krzysztof Wróbel -Kierownik Wydziału Urbanistyki, Architektury i Budownictwa, Starostwo Powiatowe w Wołowie, Plac Piastowski 2, 56-100 Wołów, tel: 071 380 59 15

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta i Gminy w Wołowie, Miasta i Gminy w Wołowie 56-100 Wołów, Rynek-Ratusz 1
2. a/a

Uwagi**Wydziału Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa Starostwa Powiatowego w Wołowie
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Wołów
w zakresie gospodarki wodno-ściekowej oraz ochrony środowiska**

Uwagi Wydziału Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa Starostwa Powiatowego w Wołowie dotyczą braku, naszym zdaniem jednoznaczności zapisów i ustaleń MPZP. W wielu prowadzonych przez Wydział sprawach niezbędne jest odniesienie do MPZP. Bardzo często Wydział napotyka na trudności interpretacyjne zawartych w nich ustaleń. Ponieważ MPZP jest Uchwałą Rady Miejskiej nie jesteśmy uprawnieni do własnych interpretacji. Korespondencja z Burmistrzem przedłuża postępowanie i nie stwarza komfortu współpracy jak i relacji z klientem.

I. Ze względu na równoległość analizowania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wołów oraz Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nie jest możliwe jednoczesne czy też równoległe odnoszenie się do obu dokumentów.

II. Dotyczy m. Wołów:

1. Wyjaśnienia wymaga nie ujęcie w słowniczku uchwały wśród urządzeń infrastruktury sieci kanalizacji deszczowej, do której kilkakrotnie odnosi się w części opisowej.
Chyba, że § 2 ust. 1 pkt 10 mieści również pojęcie kanalizacji deszczowej?
2. Uściślenia wymaga pojęcie „budynku gospodarczego” (art. 2 ust. 1 pkt 14).
Czy należy rozumieć, że jest to budynek w którym możliwe jest prowadzenie komercyjnej działalności warsztatowej lub wytwórczej?
3. W § 3 ust. 1 pkt 31 wymienia się tereny wód oznaczone skrótem WS.
W części graficznej dot. miasta oznaczono tereny sygnowane skrótem WS.
Z zauważonych przykładów do terenów tych zaliczono: ciek naturalny, rowy, wody stojące.
Analizując Projekt MPZP m. Wołów stwierdzamy, że nie wszystkie rowy w granicach miasta zostały zdefiniowane jako „WS”.
Zgodnie z definicją Prawa wodnego rowy są urządzeniami wodnymi a nie ciekami. Ponadto mogą prowadzić wody okresowo lub bardzo rzadko. W § 4 str. 15 definiuje się ich charakter jako powierzchniowe.
4. Należałoby uzupełnić lub uściślić zapis w § 3 ust. 25 w zakresie organu do spraw melioracji. Uwaga o problemach inwestowania na gruntach zdrenowanych w pełni uzasadniona. Nie odniesiono się do rowów melioracyjnych pozostałych po przejęciu terenów rolnych na cele urbanizacyjne. Dla terenów rolniczych ewidencję urządzeń melioracji wodnych prowadzi marszałek województwa. W przypadku zmiany sposobu użytkowania terenu z rolniczego na budowlany i utracie przez rów przymiotu – „melioracyjny” jest on zdejmowany z ewidencji marszałkowskiej. Ewidencja techniczna tych ostatnich nie jest prowadzona.
5. W § 4 ust. 5 pkt 6d liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych wobec możliwości dopuszczenia funkcji usługowych należałoby zwiększyć.
Z praktyki Wydziału zauważamy, że w przypadku punktu działalności usługowej zwiększa się ilość parkujących tam pojazdów osobowych i nie tylko, co staje się źródłem konfliktów i skarg do Wydziału.
6. § 4 ust. 14 pkt 1 i 2 – dot. AG/1 i P/(1)
Dla uniknięcia różnych interpretacji w przyszłości należałoby uściślić definicję.

Wśród funkcji uzupełniających dopuszcza się tereny obsługi komunikacyjnej i transportu, które mogą mieścić przypadki przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko. Nie jest jednoznacznie sformułowane, czy takie usługi są dopuszczalne czy też zakazane.

Cechy rozróżniające działalności preferowane w „terenach aktywności gospodarczej”, terenach działalności przemysłowej” niewiele się w obu przypadkach różnią.

7. Podobnie dla § 4 ust. 14 pkt 2 – P/1.

8. ZD/1 – pod ogródki działkowe.

Proponujemy dodać zakaz lokalizacji obiektów hodowlanych lub przystosowanie istniejących do celów hodowlanych.

9. ZL/1 – tereny lasów.

Proponuje się rozszerzyć o turystykę konną. W przeszłości wokół braku takiego zapisu trwała dyskusja. Pojawił się wówczas taki pomysł.

10. KS/1 – tereny obsługi urządzeń komunikacji samochodowej.

Należałoby dodać, że wody deszczowe ujmowane z terenów utwardzonych winny być oczyszczone i odpowiednio zagospodarowane. Czy podany katalog urządzeń jest wyczerpany?

11. KSU/1 – tereny usług komunikacyjnych.

Należałoby rozstrzygnąć problem wód opadowych w miejscach postojowych lub związanych z mechaniką pojazdów samochodowych.

Dla uniknięcia w przyszłości problemu z kwalifikowaniem usług komunikacyjnych katalog należałoby rozszerzyć.

12. NU/1 – tereny urządzeń infrastruktury technicznej związanej ze składowaniem i unieszkodliwianiem odpadów.

Nie uwzględniono działalności gospodarczej polegającej na zbieraniu odpadów. Problemem może być nie uwzględnienie lokalizacji już prowadzonej działalności gospodarczej polegającej na zbieraniu odpadów w innych terenach np. obecnie funkcjonujące punkty zbierania złomu, makulatury, butelek mogą znaleźć się w terenach, które tego już nie przewidują. Działalność bardzo pożądana. Duże zainteresowanie.

13. § 6 – Dodatkowego uszczegółowienia wymaga określenie dotyczące kanalizacji deszczowej. Czy należałoby to rozumieć jako zespół urządzeń pozwalających na przejęcie i oczyszczenie ścieków opadowych? Odcinek dotychczasowego rowu melioracyjnego po zarurowaniu nabiera zgodnie z opisem, do MPZP roli kanalizacji deszczowej lub kolektora deszczowego, czego nie należy naszym zdaniem utożsamiać ani z kanalizacjami ani z kolektorem deszczowym.

14. § 6 ust. 2 pkt 3 – kanalizacja deszczowa.

Nie zakłada się tworzenia systemowej kanalizacji deszczowej. Przyjęta zasada zagospodarowania wód opadowych na własnym terenie jest bardzo bliska zasadzie zrównoważonego rozwoju i ochronie przyrody. Jest ona możliwa do wdrożenia na terenach budownictwa jednorodzinnego i terenach o mało zwartej uszczelnionej powierzchni. W centrach jednak możliwości są w tym zakresie ograniczone, chociaż nie niemożliwe i rozwiązanie problemu wód opadowych opierać się będzie na kanalizacji i odprowadzeniu wód poza działkę.

15. § 7 ust. 1 – 3 – istotne dla zachowania ochrony wód powierzchniowych i ziemi. Przeanalizowania wymaga ust. 3 w części dotyczącej dalszego zagospodarowania oczyszczonych wód opadowych. Brak wskazania.

16. § 7 ust. 9 – od 2001 r. nie obowiązuje pojęcie strefy ochrony pośredniej wewnętrznej i zewnętrznej (?).

17. W § 7 nie uwzględniono obowiązującego planu ochrony dla Parku krajobrazowego „Dolina Jezierzycy”. W opracowaniu kolejne.

18. R/1 – str. 15 – tereny rolnicze – uprawy polowe.

Ze względu na skutki rolnicze erozji wietrznej uzasadnione jest dopuszczenie zalesień i zadrzewień śródpolnych.

19. WS/1 – str. 15 – tereny wód otwartych, płynących i stawów rekreacyjnych.

Proponujemy zmianę przyjętego pojęcia „stawy rekreacyjne” na „zbiorniki rekreacyjne”.

Należy oczywiście rozumieć, że tereny te nie są przeznaczone na stawy hodowlane w rozumieniu PN- 76 - R93000 wykluczone jest ich tam lokalizowanie.

W obszarze Wołowa znakiem tym opatrzone również rowy melioracyjne. Z niezrozumianych powodów. Nie wszystkie.

20. Str. 20 § 7 w ust. 1 i 2 – użyte słowo „gleba” należałoby zastąpić słowem „ziemia”.

21. Str. 20 § 7 ust. 3

Dla całości problemów związanych z ujęciem i zagospodarowaniem wód opadowych należałoby temu poświęcić więcej przemyśleń. Tutaj budzić będzie wątpliwość inwestora - dokąd ma je odprowadzić?

22. Str. 20 ust. 4 – zdefiniować UKS, U/P, U.

23. § 3 ust. 1 pkt 13.

Przeanalizować zapis tego punktu. Wywodzi się on jak sądzimy od zapisu art. 27 i 28 Prawa wodnego. Dotyczy ono jednak powierzchniowych wód publicznych. Należy mieć na uwadze art. 77 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 Prawa wodnego.

Wśród problemów docierających do Wydziału jest sprawa zezwoleń na wykonanie stałych ogrodzeń od strony rowu.

24. W § 3 pkt 25 bardzo słusznie zapisano obowiązki i konieczność przebudowy istniejącej sieci drenażowej w obszarach przeznaczonych na cele inwestycyjne. Podobne konsekwencje niesie likwidacja istniejących rowów lub nie przystosowanie ich do nowych funkcji na tych terenach.

25. W odniesieniu do wszystkich zdefiniowanych terenów przyjęcie zasady jednoznacznego wyrażenia zgody lub zakazywania działalności mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub ludzi usunęłyby dotychczasowe problemy.

Uwagi dotyczące terenu gminy. Spostrzeżenia dotyczą wszystkich stref.

1. Tereny oznaczone w części graficznej symbolem WS i określone w § 3 ust. 1 jako „tereny wód” już § 4 dla miejscowości Pełczyn (dla pozostałych miejscowości w gminie Wołów również) uściślono jako tereny wód otwartych, płynących i stawów rekreacyjnych.

Przeglądając części graficzne z całej gminy stwierdzamy, że kolorem jak i symbolem WS oznaczono oprócz znanych nam stawów hodowlanych i zbiorników ppożarowych cieki naturalne (podstawowe) oraz rowy. Wyjaśnienia wymaga:

- czy w tej grupie mieszczą się również stawy hodowlane (ewentualnie dopisać),
- dlaczego oznaczono rowy,
- dlaczego niektóre rowy pominięto.

W gminie Wołów jest o wiele więcej stawów i zbiorników wodnych niż odnotowano w części graficznej.

2. W § 3 ust. 13 wprowadzono 3 m pas wzdłuż obu górnych krawędzi rowu (lub cieku) dla ułatwienia prac konserwacyjnych. Wywodzi się on, jak sądzimy, od zapisów art. 27 i 28 Prawa wodnego. Odnosi się jednak do powierzchniowych wód publicznych dla umożliwienia korzystania z nich w ramach korzystania powszechnego. Należy naszym zdaniem mieć na uwadze art. 77 ust. 1 oraz art. 6.4 ust. 1 Prawa wodnego.

3. W § 3 ust. 16 wprowadzono obowiązek przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w przypadku przeznaczenia terenów zdrenowanych na cele inwestycyjne. Zapis w pełni słuszny. Podobne konsekwencje niesie likwidacja rowu lub nie przystosowanie jego do nowej funkcji. Należy uzupełnić zapis również o rowy.

4. Wyjaśnienia i uściślenia wymaga użycia określeń „obiekty mogące pogorszyć stan środowiska” oraz „stwarzające uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego” oraz „mogące pogorszyć stan środowiska” przepisami szczególnymi.

Tak przyjęty zapis będzie rodził problemy interpretacyjne.

W wielu miejscach planu wskazuje się na zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do **obiektów mogących pogorszyć stan środowiska** stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego nie wymieniając z nazwy tych przepisów.

W prawie krajowym inwestycje „środowiskowo szkodliwe” po raz pierwszy umieszczono w 1985 r. w zarządzeniu Ministra – Kierownika Urzędu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej z dnia 27 marca 1985 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi (M P nr 8 poz. 74), wydane na podstawie art. 38 ust. 3 ustawy o planowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 35 poz. 185), w którym wskazano 10 rodzajów inwestycji uznanych za szczególnie szkodliwe.

Zmiany terminologii następowały w kolejnych rozporządzeniach w latach: 1990, 1995, 1998, 2002, 2004, 2010 r. Każdorazowo też zmianom (znacznym i tym mniej znaczącym) ulegał katalog przedsięwzięć traktowanych jako przedsięwzięcia mogące szkodzić środowisku.

Terminologia „**obiekty mogące pogorszyć stan środowiska**” stosowana w projekcie mpzp zastosowana była w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie określenia inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska albo wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz. U. nr 93 poz. 589). Rozporządzenie powyższe utraciło moc obowiązywania z dniem 13.11.2002 r., a wraz z nim i stosowana terminologia jak i katalog przedsięwzięć zaliczanych do szczególnie szkodliwych i mogących pogorszyć stan środowiska.

Obecnie obowiązującym jest rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które dzieli przedsięwzięcia na:

1. mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko
2. mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

O ile w wołowskich uwarunkowaniach w zasadzie nie mamy do czynienia z przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko to dosyć często, mamy do czynienia z obiektami mogącymi potencjalnie oddziaływać na środowisko w myśl aktualnie obowiązującego rozporządzenia. Są nimi dla przykładu: instalacje do produkcji betonu o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 15 t na dobę, instalacje do produkcji mas bitumicznych, instalacje do magazynowania ropy naftowej produktów naftowych,

Uważamy, że problem terminologii i jej definicji jest szczególnie istotny dla precyzyjnego określenia funkcji terenu.

1. W ciągu 13 lat funkcjonowania powiatu spotkaliśmy się z szeregiem skarg i interwencji w związku z funkcjonowaniem zakładów w Wołowie. Wiele obiektów nadal funkcjonuje bez stosownych uregulowań w zakresie prawa budowlanego. Część z nich, niewielkie warsztaty samochodowe prowadzonych jest bez pozwoleń na budowę czy użytkowanie (lub zmianę sposobu użytkowania). Dotychczas nie było możliwości zalegalizowania tych obiektów z uwagi na niezgodność lokalizacji z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Każde zezwolenie środowiskowe wydawane przez Starostę analizowane jest pod kątem faktycznej zgodności z mpzp. Projektowana zmiana też nie daje takiej możliwości.

Istotnym jest naszym zdaniem zinventaryzowanie takich obiektów i nadanie terenowi, na której od lat (często kilkudziesięciu!) prowadzona jest działalność gospodarcza przeznaczenia zgodnego z

realizowaną od lat działalnością, co z kolei umożliwi właścicielowi dopełnienia wymaganych prawem budowlanym formalności.

Dla przykładu podajemy lokalizacje kilku od lat funkcjonujących zakładów, których dalsze funkcjonowanie powinno stać w zgodzie z zapisami planu, a naszym zdaniem może stać w sprzeczności

a/ zakład ślusarski na działce nr 29 AM 42, przy ul. Bema – zakład funkcjonujący od kilkunastu lat – w proponowanym w planie zapisie obejmuje symbol MN

b/ warsztat mechaniki pojazdowej funkcjonujący od lat 80 – tych ubiegłego stulecia zlokalizowany na terenie działki nr 15 AM – 28, na terenie tej samej działki zlokalizowany jest budynek nowy jednorodzinny właściciela – wg propozycji w planie objęty symbolem MW zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o średniej intensywności zabudowy. Niecałe 100 metrów dalej przy tej samej ulicy (Dz. nr 199 AM 28) funkcjonuje obok budynku mieszkalnego zakład wulkanizacyjny (również od lat 80 - tych). Projekt planu dla tego terenu przewiduje funkcje MN.

Oba zakłady (tj. mechaniczny i wulkanizacyjny), zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem są mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (§ 3 ust. 1 pkt 76), a tym samym niezgodne z planowanymi zmianami planu.

c/ obiekt warsztatowy, remontujący pociągi zlokalizowany na działkach nr 14,15,(sprawdzić 17, 18 AM 12 obręb Wołów wg propozycji zapisów w miejscowym planie objęty jest symbolem U (przeznaczenie podstawowe – tereny usług, handlu, gastronomii na wydzielonych działkach). Na terenach o tej funkcji – zabrania się lokalizowania obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, a obiekt ten w myśl rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (§ 3 ust. 1 pkt 19)

Jeśli przyjmujemy, że termin „**obiekty mogące pogorszyć stan środowiska**” (choć już od niemal 10 lat niefunkcjonujący w przepisach prawa) kolejne przepisy zastąpiły terminem „**mogące znacząco oddziaływać na środowisko**” to zapisy te czynią niezgodne z planem prowadzone od lat działalności na powyższych działkach.

To tylko nieliczne przykłady. Nie jest naszym celem przedstawianie Państwu lokalizacji wszystkich obiektów na terenie gminy Wołów, które obecnie funkcjonujące przepisy prawa traktują jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Przykładów znalazłoby się być może kilkadziesiąt. Z naszego punktu widzenia, z doświadczeń ze stosowania zapisów obecnie obowiązującego planu wynika, że sprawa jest problematyczna.

Jak wcześniej wspomniano, definicja „obektów mogących pogorszyć stan środowiska” nie znajduje odzwierciedlenia w obecnie obowiązujących przepisach prawa. Kolejne zmiany prawa doprowadzały do zmian definicji – obecnie mamy do czynienia z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko. Odwoływanie definicji przedsięwzięć do ciągle zmieniających się przepisów prawa nie jest naszym zdaniem zasadne.

W rozporządzeniu z 2004 r. do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zaliczano warsztaty naprawcze pojazdów składające się z niemniej niż 3 stanowisk, obecnie wymóg zaostorzono i każda stacja naprawcza środków transportu (bez względu na liczbę stanowisk) jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko.

Wątpliwości nasze wzbudza także zapis dotyczący ilości kursów pojazdów związanych z działalnością i jej obsługą. Nie jest nam znana procedura prawna ograniczająca częstotliwość transportu pojazdów. Zapis ten w powodu niemożliwości jego egzekwowania staje się zapisem martwym.

5. Zasadnym byłoby uściślenie pojęć „działalność przemysłowa”, „aktywność gospodarcza”
W § 4 ust. 6 i ust. 7 opis dla obu funkcji różni się tak nieznacznie, że ich rozdzielanie będzie stwarzało kłopoty.
Problem w w/w pojęciach dotyczy pozostałych miejscowości gminy. Co z działalnością obecnie prowadzoną wbrew ustaleniom obecnego projektu?
6. O ile obszar określany jako WS jest obiektem istniejącym to nie znajdujemy możliwości wykonania w przyszłości stawu lub zbiornika wodnego. W wymienionych terenach nie znajdujemy zapisu, który dopuszczałby możliwość ich wykonania w zgodzie z mpzp.
Budowa stawów rybnych oraz małych zbiorników wodnych dla celów rekreacyjnych cieszy się dużym zainteresowaniem. Są też formą rekultywacji obecnych nieużytków.
7. Na terenie gminy występują obszary i tereny górnicze. Nie wszystkie uwzględniono.
8. W projekcie mpzp (dla wszystkich miejscowości) nie odniesiono się do występujących na terenie gminy prognostycznych i planistycznych złóż.
Czy projekt planu umożliwia podjęcie działalności gospodarczej polegającej na wydobywaniu kruszywa po uzyskaniu koncesji.
9. W odniesieniu do wszystkich zdefiniowanych terenów należy naszym zdaniem przyjąć zasadę jednoznacznego wyrażenia zgody lub zakazywania działalności mogących „oddziaływać na środowisko.
10. Nie zajęto stanowiska wobec prowadzonej obecnie działalności gospodarczej, będącej w sprzeczności z projektowanym przeznaczeniem terenu.
11. Hałas przemysłowy to nie tylko hałas związany z pracą dużych zakładów. Nadmierny hałas w wołowskich warunkach to także praca klimatyzatorów, użytkowanie urządzeń w warsztatach mechanicznych szczególnie położonych w gęstej zabudowie mieszkaniowej, czy urządzenia nagłaśniające w lokalach gastronomicznych. Uciążliwość tego rodzaju hałasu w zasadzie zamyka się na najbliższym sąsiedztwie, jednak z doświadczenia wynika, że stwarza znaczny dyskomfort dla sąsiadów.

Naszym zdaniem wątpliwości budzi przeznaczenie terenu bezpośrednio przylegającego do czynnego torowiska obecnie eksploatowanej linii kolejowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren byłego tartaku przy ul. Kościuszki). Zabezpieczenie akustyczne tego terenu wymagać może znacznych nakładów finansowych i nie przynieść pożądanych efektów.

Wydział Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa Starostwa Powiatowego w Wołowie kilkakrotnie rozpatrywał skargi na uciążliwość akustyczną powodowaną przez prowadzących działalność gospodarczą, zdarzały się także interwencje w związku z eksploatacją bocznicy kolejowej, szczególnie w porze nocnej. Kluczowym dla sprawy są wówczas zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Art. 114 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska przesądza, że zaliczenia do jednej z sześciu wymienionych w tym przepisie kategorii następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zapisy w projekcie planu, mówiące o konieczności zapewnienia bariery akustycznej zobowiązują (jak zresztą przepisy krajowe) właściciela linii kolejowej lub drogi do jej wykonania w przypadku naruszenia standardów jakości środowiska. Jest to problem istotny, ciągle nierozwiązany i często technicznie niemożliwy (np. ul. Korzeniowskiego w Wołowie). Dlatego w myśl zasady prewencji uważamy, że tereny zabudowy mieszkaniowej winny być, o ile to możliwe, lokalizowane poza bezpośrednim wpływem hałasu komunikacyjnego. Zatem istotnym, naszym zdaniem, jest ponowna analiza zasadności lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy istniejącej linii kolejowej.

Uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko

Głównym celem sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko jest wskazanie przewidywanego wpływu na środowisko, jaki może zaistnieć w określonym obszarze (terenie) na skutek realizacji dopuszczonych w projekcie form zagospodarowania przestrzennego, między innymi poprzez ocenę relacji pomiędzy przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami planistycznymi, a uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego, a także aspektami gospodarczymi i społecznymi, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Nie jest nam znany zakres i stopień szczegółowości prognozy uzgodniony z RDOŚ i Sanepidem. Oczekiwania Wydziału odnośnie formuły prognozowania odbiegają od przedstawionej w dokumencie gminnym. Oczekiwaliśmy, że prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odnosić się będzie do wskazanych obszarów o dopuszczonych w projekcie planu form zagospodarowania przestrzennego.

Diagnoza zawiera wskazówki co do metodyki i sposobu przeprowadzenia prognozowania oddziaływania ustaleń planu na środowisko (str. 14). Czytający diagnozę musi jednak analizę wykonać samodzielnie mając przed sobą „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy”, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz będącą przewodnictwem w ocenie diagnozą.

Jakość materiałów planistycznych, które należało przeanalizować, różnorodność dziedzin oraz krótki czas nie pozwolił na lepsze zgłębienie dokumentów.

Tomasz Pień

Uwagi

Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości do projektów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Wołów,
w zakresie gospodarowania nieruchomościami- Mienie Powiatu Wołowskiego-przeznaczenie w projekcie planu miejscowego 2012 r.

Lp	Obręb	Numer działki	AM	Powie- rchnia ha	numer KW	Planowany zagospodarowania	sposób	Forma władania	Ewentualne uwagi
1	Wołów	49/1	40	0.2500	WR1L/00038822/4	Zaulek Zielony oznaczenie w planie MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),		Trwały zarząd – Zespół Szkół im. Tadeusza Kościuszki	Działki wydzielone do sprzedaży o pow. 0,25 ha
2	Wołów	49/3	40	0.3308	WR1L/00038820/0				
3	Wołów	49/4	40	0.2501	WR1L/00038819/0				
4	Wołów	49/5	40	0.2500	WR1L/00038818/3				
6	Wołów	45/2	40	0.2930	WR1L/00038813/8				
7	Wołów	49/2	40	0.2500	WR11/00038821/7				
6	Wołów	49/6	40	0.2577	WR1L/00038817/6	Zaulek Zielony oznaczenie w planie KDD – KDD - drogi klasy dojazdowej (wewnętrzne)		Gospodarujący – Zarząd Powiatu Wołowskiego	taki zapis uniemożliwia przekazanie drogi dla Gminy Wołów w formie darowizny (brak celu publicznego droga wewnętrzna nie jest droga publiczną) , w takim przypadku sprzedaż działek powinna nastąpić wraz z częścią gruntu w drodze , co potencjalnie obniża zainteresowanie potencjalnych inwestorów wartość rynkową nieruchomości (właściciel musi sam zagospodarować drogę) lub zagospodarowanie drogi i urządzenie będzie po stronie właściciela gruntu czyli Zarządu Powiatu Wołowskiego.

ZALĄCZNIK NR 2

Uwagi

Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości do projektów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Wołów,
w zakresie gospodarowania nieruchomościami- Mienie Powiatu Wołowskiego-przeznaczenie w projekcie planu miejscowego 2012 r.

7	Wołów	49/7	40	0,1404	WR 1L/00038816/9	Zaulek Zielony – Przeznaczenie w planie – UO - UO/(1-) – przeznaczenie podstawowe – tereny usług oświaty wraz z zielenią towarzyszącą, ustalone jako cele publiczne, 1) Dopuszczalne kierunki przekształceń: a) przebudowy, remonty istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi, b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi publiczne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,	Dzierżawa – Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa o/t we Wrocławiu	
8	Wołów	49/8	40	0,0103	WR 1L/00038815/2	Zaulek Zielony – Przeznaczenie w planie – UO - UO/(1-) – przeznaczenie podstawowe – tereny usług oświaty wraz z zielenią towarzyszącą, ustalone jako cele publiczne, j.w	Trwały zarząd – Zarząd Dróg Powiatowych w Wołowie	
9	Wołów	49/9	40	0,7725	WR1L/00038814/5		Działki 49/8 i 45/5 AM 40 oddane w użytkowanie dla Inicjatywa Samorządowa Razem	
10	Wołów	45/5	40	0,2384	WR 1L/00033598/9			

ZALĄCZNIK NR 2

Uwagi

Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości do projektów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Wołów,
w zakresie gospodarowania nieruchomościami- Mienie Powiatu Wołowskiego-przeznaczenie w projekcie planu miejscowego 2012 r.

11	Wołów	53/4	22	0.0902	WR1L/00040530/7	Inwalidów Wojennych - Działka w kompleksie działek szpitala , budynek z prosektorium – oznaczenie UZ - tereny usług zdrowia i opieki społecznej na wydzielonych działkach, ustalone jako cele publiczne, 1) dopuszczalne kierunki przekształceń: a) przebudowy, remonty istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi, b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi publiczne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych, c) dopuszcza się możliwość adaptacji części obiektów na cele mieszkaniowe dla pracowników placówki, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestorów, służące obsłudze terenów na których są zlokalizowane oraz terenów sąsiednich	Gospodarujący – Zarząd Powiatu Wołowskiego	
----	-------	------	----	--------	-----------------	---	--	--

ZAŁĄCZNIK NR 2

Uwagi

Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości do projektów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Wołów,
w zakresie gospodarowania nieruchomościami- Mienie Powiatu Wołowskiego-przeznaczenie w projekcie planu miejscowego 2012 r.

12	Wołów	53/3	22	0.0943	WR1L/00040529/7	Działka w kompleksie szpitala – siedziba Stowarzyszenia Osób Niepełnosprawnych oznaczenie UZ - tereny usług zdrowia i opieki społecznej (j. w)	Najem Stowarzyszenie Osób Niepełnosprawnych	
13	Wołów	53/1	22	0.2981	WR1L/00039112/1	Działka w kompleksie szpitala – Działka oddana na prowadzenie hipoterapii UZ - tereny usług zdrowia i opieki społecznej (j. w) MN/(1-) – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku)	Dzierżawa Stowarzyszenie Osób Niepełnosprawnych	
14	Wołów	20/1	22	5.7993	KW 25019	Działka za szpitalem oznaczenie w planie MN, częściowo ZP, UZ, KDD MN/(1-) – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności	Gospodarujący – Zarząd Powiatu Wołowskiego	Niejednoznaczne oznaczenie na rysunku planu funkcji ZP (nie wiadomo co jest odpowiednikiem w części opisowej planu) Dla znacznej części działki

Uwagi

Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości do projektów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Wołów,
w zakresie gospodarowania nieruchomościami- Mienie Powiatu Wołowskiego-przeznaczenie w projekcie planu miejscowego 2012 r.

						zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku) UZ/(1-) – przeznaczenie podstawowe – tereny usług zdrowia i opieki społecznej na wydzielonych działkach, ustalone jako cele publiczne ZP/(1-) - przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej ZP/(1-) - przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej na gruntach rolnych KDD - drogi klasy dojazdowej (wewnętrzne) a) szerokość w liniach rozgraniczających = 6-16m, b) szerokość jezdni = 4,0-7,0m,		przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową występuje obszar zalewu z 1997 r. Do obsługi terenu zaplanowano drogę KDD - KDD - drogi klasy dojazdowej (wewnętrzne) , nie będzie możliwe przekazanie działki na rzecz Gminy Wołów w trybie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami (nie jest to droga publiczna), urządzenie jej będzie po stronie Zarządu Powiatu Wołowskiego <u>Konieczne ustalenie linii podziałowych wraz z wyznaczeniem sieci dróg , które będą podlegały przejęciu z mocy prawa przez Gminę Wołów</u>
15	Wołów	53/5	22	1,0439	WR1L/00036200/4	Teren szpitala	Dzierżawa- Powiatowe Centrum Medyczne	
16	Wołów	63	22	0,3163		UZ - tereny usług zdrowia i opieki społecznej (j. w)		
17	Wołów	20/2	22	0,1521				
18	Wołów	58/2	22	0.0971	KW 30649	UZ - tereny usług zdrowia i opieki społecznej (j. w)	Trwały zarząd – Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie w Wołowie / były pogotowie/	
19	Wołów	3/2	35	0,2009	KW 30764	ośrodek zdrowia - UZ - tereny usług zdrowia i opieki społecznej (j. w)	Dzierżawa- Powiatowe Centrum Medyczne	

ZAŁĄCZNIK NR 2

Uwagi

Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości do projektów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Wołów,
w zakresie gospodarowania nieruchomościami- Mienie Powiatu Wołowskiego-przeznaczenie w projekcie planu miejscowego 2012 r.

						w)		
20	Wołów	64/4	35	0.3934	KW 26848	Siedziba Urzędu - Starostwo Powiatowe w Wołowie	Gospodarujący - Zarząd Powiatu Wołowskiego	Należy zmienić funkcje na UA - UA/(1-) - przeznaczenie podstawowe - tereny usług administracji , ustalone jako cele publiczne
						Oznaczenie w palnie U - U/(1-) - przeznaczenie podstawowe - tereny usług handlu, gastronomii na wydzielonych działkach,		wymóg - ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,
21	Wołów	5/81	47	0.0450	WRL/00049909/5	Działka zabudowana budynkiem wykorzystywanym jako pralnia i kotłownia.	Gospodarujący - Zarząd Powiatu Wołowskiego	Działka wydzielona w celu zbycia - konieczna zmiana sposobu użytkowania z budynku usługowego na budynek mieszkalny
						Oznaczona jako MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o średniej intensywności zabudowy, 1) dopuszczalne kierunki przekształceń: remonty, zmiany sposobu użytkowania i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnie,		<u>Plan dopuszcza zmiany sposobu użytkowania i przebudowy tylko istniejących budynków mieszkalnych (taki zapis uniemożliwia realizację celu)</u>

Uwagi

Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości do projektów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Wołów,
w zakresie gospodarowania nieruchomościami- Mienie Powiatu Wołowskiego-przeznaczenie w projekcie planu miejscowego 2012 r.

w zakresie gospodarowania nieruchomościami- Mienie Powiatu Wołowskiego-przeznaczenie w projekcie planu miejscowego 2011-2018																																										
22	Wołów AM 47	Kompleks działek oddanych w trwały zarząd dla Zespołu Szkół im. Tadeusza Kościuszki	<table><tr><td>5/88</td><td>2.4891</td><td>WR1L/00035865/6</td></tr><tr><td>5/87</td><td>0.1829</td><td>WR1L/00035865/6</td></tr><tr><td>5/86</td><td>0.0907</td><td>WR1L/00035865/6</td></tr><tr><td>5/85</td><td>2.6134</td><td>WR1L/00035865/6</td></tr><tr><td>5/21</td><td>0.0341</td><td>WR1L/00035865/6</td></tr><tr><td>5/36</td><td>1.9242</td><td>WR1L/00035865/6</td></tr><tr><td>5/23</td><td>0.0737</td><td>WR1L/00035865/6</td></tr><tr><td>5/22</td><td>0.0351</td><td>WR1L/00035865/6</td></tr><tr><td>5/16</td><td>0.0914</td><td>WR1L/00035865/6</td></tr><tr><td>5/14</td><td>0.1612</td><td>WR1L/00035865/6</td></tr><tr><td>5/11</td><td>0.0466</td><td>WR1L/00035865/6</td></tr><tr><td>5/39</td><td>1.2321</td><td>WR1L/00038997/1</td></tr><tr><td>5/9</td><td>7.2854</td><td>WR1L/00038715/1</td></tr></table>	5/88	2.4891	WR1L/00035865/6	5/87	0.1829	WR1L/00035865/6	5/86	0.0907	WR1L/00035865/6	5/85	2.6134	WR1L/00035865/6	5/21	0.0341	WR1L/00035865/6	5/36	1.9242	WR1L/00035865/6	5/23	0.0737	WR1L/00035865/6	5/22	0.0351	WR1L/00035865/6	5/16	0.0914	WR1L/00035865/6	5/14	0.1612	WR1L/00035865/6	5/11	0.0466	WR1L/00035865/6	5/39	1.2321	WR1L/00038997/1	5/9	7.2854	WR1L/00038715/1
5/88	2.4891	WR1L/00035865/6																																								
5/87	0.1829	WR1L/00035865/6																																								
5/86	0.0907	WR1L/00035865/6																																								
5/85	2.6134	WR1L/00035865/6																																								
5/21	0.0341	WR1L/00035865/6																																								
5/36	1.9242	WR1L/00035865/6																																								
5/23	0.0737	WR1L/00035865/6																																								
5/22	0.0351	WR1L/00035865/6																																								
5/16	0.0914	WR1L/00035865/6																																								
5/14	0.1612	WR1L/00035865/6																																								
5/11	0.0466	WR1L/00035865/6																																								
5/39	1.2321	WR1L/00038997/1																																								
5/9	7.2854	WR1L/00038715/1																																								
		Działka oznaczona w miejscowym planie symbolem: MW - – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o średniej intensywności zabudowy, AG – tereny aktywności gospodarczych Dla terenów AG (aktywności gospodarczej) -w tym handel hurtowy i półhurtowy o powierzchni sprzedażowej nieprzekraczającej 2000 m2 obowiązuje: 1) dopuszczalne funkcje uzupełniające: a) bazy, składy i magazyny, b) obiekty biurowe, c) obiekty rzemieślnicze, d) tereny obsługi komunikacyjnej i transportu, e) elementy reklamowe, f) zieleń urządzona, g) urządzenia towarzyszące, MNU - zabudowa mieszkaniowo – usługowa, US - US/(1-) – przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji na wydzielonych działkach (planowana lokalizacja Orlika)	Trwały zarząd – Zespół Szkół im. Tadeusza Kościuszki Należy dokonać inwentaryzacji stanu faktycznego i uwzględnić funkcje usługowo- oświatową (obszar określony jako MW) należy określić status drogi oznaczonej jako działka ewidencyjna o numerze 5/86 AM 47 – wydzielona i przekazana Gminie Wołów w trybie przepisów art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami jako droga publiczna <u>w funkcji MNU - konieczne ustalenia linii podziału oraz funkcji dróg</u>																																							

Uwagi

Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości do projektów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Wołów,
w zakresie gospodarowania nieruchomościami- Mienie Powiatu Wołowskiego-przeznaczenie w projekcie planu miejscowego 2012 r.

23	Wołów	3	41	0,6106	KW 35172	UO - tereny usług oświaty wraz z zielenią towarzyszącą, ustalone jako cele publiczne,	Trwały zarząd – Zespół Szkół Zawodowych w Wołowie	
24	Wołów	26	30	0,9775	KW 35 420	UO - tereny usług oświaty wraz z zielenią towarzyszącą, ustalone jako cele publiczne,	Trwały zarząd – Zespół Szkół Ogólnokształcących w Wołowie	
25	Wołów	64	22	0,3989	WR1L/00035171/4	UO - tereny usług oświaty wraz z zielenią towarzyszącą, ustalone jako cele publiczne,	Trwały zarząd Zespół Szkół Specjalnych w Wołowie	
26	Piotronio wice	264/6	1	0,6906	WR1L/00038714/4	US – tereny usług sportu i rekreacji	Trwały zarząd – Zespół Szkół im. Tadeusza	Wniosek dotyczył – funkcja docelowa - zabudowa mieszkaniowa

Uwagi

Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości do projektów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Wołów,
w zakresie gospodarowania nieruchomościami- Mienie Powiatu Wołowskiego-przeznaczenie w projekcie planu miejscowego 2012 r.

27	Piotronio wice	264/4	1	0,7553	WR1L/00038714/4		Kościuszki	jednorodzinna, wielorodzinna lub inna funkcja mieszkaniowa –z funkcja pomocniczą możliwość lokalizacji innych obiektów usług publicznych (usługi sportu , rekreacji) towarzyszących usług nieuciążliwych o charakterze publicznym , preferencje dla inwestycji , które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zagospodarowania .
----	-------------------	-------	---	--------	-----------------	--	------------	---

Wnioski :

- ustalenia szczegółowe dla poszczególnych funkcji dla wydzielonych działek przekazanych w trwały zarząd lub formie wieloletnich umów powinny zostać uzgodnione z zarządcą danej nieruchomości. Na podstawie art. ustawy o gospodarce nieruchomościami trwały zarządca ma prawo zabudować , odbudować i rozbudować nieruchomość – zapisy planu miejscowego mają bezpośrednie przełożenie na planowane inwestycje.
- dla terenów wyznaczonych pod nowoprojektowaną zabudowę mieszkaniową , mieszkaniowo - usługową powinny zostać uwzględnione projektowane drogi do obsługi terenu wraz z określeniem ich kategorii (proponowane linie podziałowe)
- dla dróg powiatowych zapis - *występuje konieczność budowy ciągów pieszo-jezdných wzdłuż zabudowy i poza zabudową* - jest niejednoznaczny bowiem nie wskazuje na obligatoryjny bądź fakultatywny charakter jego obowiązywania.
- dla dróg powiatowych dla obrębów wiejskich zostały przewidziane poszerzenia dróg do wymogów ustawy o drogach publicznych. Należy mieć na uwadze , iż w przypadku realizacji podziału na wniosek właściciela nieruchomości , która jest przeznaczona częściowo pod poszerzenie drogi powiatowej , przejęcie wydzielonej części następuje z mocy prawa, w dniu w którym decyzja staje się ostateczna. Właścicielowi za działkę gruntu należy się słuszne odszkodowanie (wartość gruntu + wycena gruntu), które obciąża budżet powiatu wołowskiego W praktyce wydzielone działki są przez lata niezagospodarowane i odłogowane , natomiast utrzymanie ich leży po stronie zarządcy drogi. Dlatego też, należy się zastanowić nad zapisem w planie, który umożliwi wydzielenie działek pod poszerzenie dróg powiatowych na etapie realizacji inwestycji drogowej, bez konieczności wydzielania ich na etapie podziału realizowanego przez właściciela nieruchomości.

Uwagi

Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości do projektów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Wołów,
w zakresie gospodarowania nieruchomościami- Mienie Powiatu Wołowskiego-przeznaczenie w projekcie planu miejscowego 2012 r.

- konieczne inwentaryzacja oraz rozróżnienie cieków podstawowych, rowów melioracji szczegółowej oraz wód, co do których zastosowanie mają zapisy z prawa wodnego, w zakresie strefy wolnej od zagospodarowania. Wyznaczenie takiej strefy również związane jest ze skutkami finansowymi – ograniczenie prawa własności.

- na etapie inwentaryzacji rowów melioracji szczegółowej powinny być prowadzone uzgodnienia co do ich zagospodarowania. Np. na obrębach gdzie prowadzone jest scalenie gruntów Krzydłina Wielka i Krzydłina Mała rowy melioracji szczegółowej zostały oznaczone jako tereny rolnicze bez uwzględnienia rowów, które podlegają likwidacji oraz tych które pozostają. Oznaczenie w planie miejscowym, w sposób tożsamy z funkcją obowiązującą na terenach przyległych, jest podstawą do podjęcia decyzji o likwidacji rowu melioracyjnego.

- w przypadku instytucji publicznych dla których Skarb Państwa jest właścicielem, które zostały oddane w trwały zarząd dla: Sądu Rejonowego w Wołowie (działka 28/5, 41/4) Policji (działka 51), Prokuratury (działka 49), Straży Pożarnej (działka 66) funkcja terenu na załączniku graficznym została określona jako **U - tereny usług**, dla których obowiązują ustalenia szczególne:

U/(1-) – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług** handlu, gastronomii na wydzielonych działkach,

1) dopuszczalne kierunki przekształceń:

- a) przebudowy, remonty istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi, miłowość lokalizacji nowych obiektów,
- b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,
- c) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwość dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego.

2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) wysokość remontowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
- b) w remontowanych, przebudowywanych lub nowobudowanych obiektach usługowych dopuszcza się □□□ stosowanie dachów jednospadowych, w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich

ZALĄCZNIK NR 2

Uwagi

Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości do projektów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Wołów,
w zakresie gospodarowania nieruchomościami- Mienie Powiatu Wołowskiego-przeznaczenie w projekcie planu miejscowego 2012 r.

- walorach architektonicznych,
c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
d) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 80% powierzchni działki budowlanej,
e) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,
f) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
3) dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji mieszkaniowej dla właściciela lub zarządcy terenu

Należy uwzględnić faktyczny (charakter publiczny wykonywanych usług – bardzo istotne dla oznaczenia realizacji celu publicznego przy podejmowaniu wszelkich decyzji – jasne określenie celu publicznego na etapie planu zagospodarowania przestrzennego) stan zagospodarowania i dokonać zmian w oznaczeniu oraz opisie planu. Podobna sytuacja dotyczy takich instytucji jak : KRUS – który został wchłonięty w funkcję dominującą MN , lecz powinna również znaleźć się zapis o możliwości lokalizacji usług publicznych (w tym o charakterze administracyjnym) , natomiast działki przekazane dla Powiatowego Inspektoratu Weterynarii została określona jako AG - AG/(1-) - przeznaczenie podstawowe – tereny aktywności gospodarczej bez określenia charakteru publicznego usług

Dla terenów AG (aktywności gospodarczej) -w tym handel hurtowy i półhurtowy o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m2 obowiązuje:

- 1) dopuszczalne funkcje uzupełniające:
a) bazy, składy i magazyny,
b) obiekty biurowe,
c) obiekty rzemieślnicze,
d) tereny obsługi komunikacyjnej i transportu,
e) elementy reklamowe,
f) zieleni urządzona,
g) urządzenia towarzyszące,

Bardzo istotną sprawą przy realizacji zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami jest określenie charakteru publicznego nieruchomości (co ma przełożenie na realizację celów publicznych) szczególnie zagadnienie dotyczy nieruchomości drogowych (przejęcie z mocy prawa nieruchomości , wywłaszczenie nieruchomości , przekazanie w formie darowizny itp.)

Uwagi

Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości do projektów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Wołów, w zakresie gospodarowania nieruchomościami- Mienie Powiatu Wołowskiego-przeznaczenie w projekcie planu miejscowego 2012 r.

- Działka 10 AM 39 na ul. Stawowej, która stanowi Zasób Skarbu Państwa - przygotowywana jest dokumentacja do sprzedaży, w planie przewidziano kosztem działki poszerzenie drogi gminnej ul. Glinianej oraz kosztem działki sąsiedniej zabudowanej budynkiem gospodarczym (poszerzenie obejmuje również budynek). W oparciu o zapisy planu poprzedniego - plan poprzedni nie przewidywał poszerzenia drogi kosztem działki Skarbu państwa. W przypadku przyjęcia planu miejscowego w obecnym zapisie - dokumentacja przygotowana do sprzedaży zdezaktualizuje się.

-działka 245 w obrębie Krzydlina Mała, która stanowi Zasób Skarbu Państwa - przygotowywana jest dokumentacja do sprzedaży jak działka rolna zabudowana, w planie miejscowym została określona jako **UI/1** - przeznaczenie podstawowe - **tereny usług innych**, straż pożarna, więzienie ustalone jako cele publiczne (czy takie przeznaczenie ma pozostać docelowo ??????). Ochotnicza Straż Pożarna działająca na terenie Krzydliny Małej w 2011 r. skierowała wniosek sprawie przekazania działki w formie darowizny. Po zbadaniu sprawy odmówiono przekazania działki z uwagi, iż wnioskodawca nie realizuje celów publicznych w myśl art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

- Stary Wołów działka 64/6 i 63/3 - nie uwzględniono w nowoprojektowanym planie miejscowym docelowych funkcji działek (określenie charakteru publicznego działek w myśl artykułu 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami - zamiana nieruchomości pomiędzy Gminą Wołów a Skarbem Państwa)

- zmiany dokonane w planie miejscowy Krzydlina Wielka (obszar objęty opracowaniem projektu scalenia i postępowaniem scaleniowym) - działka o nr 587 przeznaczona w planie miejscowy pod zabudowę MNR (zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa). Złożona deklaracja Burmistrza Wołowa o niedokonywaniu zamian w planach miejscowych na obszarach objętych postępowaniem scaleniowym.

- należy natomiast uwzględnić kontur ZL na działce 1178 w obrębie Krzydlina Wielka

- na obrębach wiejskich (szczególnie istotne w Krzydlinie Małej i Krzydlinie Wielkiej w celu określenia warunków zagospodarowania poscaleniowego) należy uwzględnić drogi dojazdowe do obsługi rolnictwa z określeniem wymogów ich zagospodarowania. W projekcie planu miejscowego wszystkie drogi gminne do obsługi rolnictwa zostały określone jako tereny rolne.

- należy uwzględnić w obrębie Domaszków wydzielenie drogi publicznej (droga powiatowa) - wniosek już złożony przez Dyrektora Zarządu Dróg Powiatowych

- szczegółowa analiza co do prawidłowego określenia funkcji i przeznaczenia działek w projekcie planu w zakresie dróg powiatowych powinna być przeprowadzona przez Dyrektora Zarządu Dróg Powiatowych jako wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, która włada nieruchomościami.



Starosta Wołowski

tel. (071) 380 5946
 fax (071) 380 5948
 e-mail: starostwo@powiatwolowski.pl
 www.powiatwolowski.pl

Plac Piastowski 2
 56-100 Wołów,

Wołów, dnia 28 grudnia 2011r.

GK.6840.1.2011

Pan
 Dariusz Chmura
 Burmistrz Miasta i Gminy Wołów

W nawiązaniu do pisma z dnia 22 listopada 2011 r. znak WIT.6742.311.2011.LB w sprawie zmian zapisów w nowoopracowywanych gminnych dokumentach planistycznych, uważam iż proponowany zapis jest zapisem zbyt ogólnym. Nie odzwierciedla potrzeb niezbędnych do uporządkowania stosunków wodnych zarówno w północnym rejonie miasta Wołów jak też na terenie całej gminy Wołów.

Odwołuję się ponownie do mojego pisma z dnia 7 października 2011 r. i proszę o uwzględnienie proponowanych zapisów w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołów.

Nadmieniam, iż wniosek zawarty w piśmie z dnia 7 października 2010 r. nawiązuje do obowiązków Rady Gminy wynikających z przepisów ustaw:

- z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) szczególnie dotyczące zaspakajania zbiorowych potrzeb wspólnoty wymienionych w art. 7 ust. 1 ustawy,
- z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.) szczególnie dotyczące przepisów art. 43 o wyposażaniu aglomeracji o liczbie mieszkańców powyżej 2 000 w systemy kanalizacji zbiorczej dla ścieków komunalnych,
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623),
- z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r., Nr 123, poz. 858 z późn. zm.).

Szczególnie priorytetowego potraktowania wymagają przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623) w tym dotyczące warunków techniczno – budowlanych.

Proponowany zapis zarurowania oraz przekształcenia w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w linach rozgraniczających dróg i ulic w uzgodnieniu zarządcą bez ustalenia warunków zagospodarowania rowów na całej długości nie rozwiąże problemu. Na etapie tworzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego proponuję, w celu określenia prawidłowej funkcji cieków szczegółowych dokonanie inwentaryzacji i ustalenia faktycznego stanu zagospodarowania rowów.

Wraz z rozwojem budownictwa następują zmiany w sposobie użytkowania terenów z rolniczych w tereny zurbanizowane. Rowy oraz tereny zdrenowane straciły dotychczasowe funkcje rolnicze i służą odwodnieniu terenów zurbanizowanych. Nie przestają być urządzeniami wodnymi. Ich nowa funkcja powinna być ustalona a nowe tereny przeznaczane pod zabudowę uzbrajane w instalacje i urządzenia umożliwiające ich wykorzystanie na cele budowlane. Przekształcanie powinno odbywać się w sposób przemyślany, zmierzający do najlepszego wykorzystania istniejących urządzeń wodnych



Starosta Wołowski

tel. (071) 380 5946
fax (071) 380 5948
e-mail: starostwo@powiatwolowski.pl
www.powiatwolowski.pl

Plac Piastowski 2
56-100 Wołów,

lub takiego zagospodarowania aby nie wystąpiło pogorszenie warunków odwodnienia terenu. Sukcesywna zabudowa terenów wiąże się z powstawaniem znacznych powierzchni utwardzonych (drogi, chodniki, place postojowe, podjazdy do budynków, garaży) wiąże się z koniecznością przejęcia i bezpiecznego odprowadzania wód opadowych. Brak kanalizacji deszczowej jest powodem podtopień na terenie miasta Wołowa. W celu uniknięcia powtarzających się problemów wynikających z zaniedbań niezbędne jest pilne ujęcie w planach zagospodarowania przestrzennego budowy kanalizacji deszczowej.

Skutki braku planów budowy infrastruktury w rejonie ulic Wrzosowej, Łąkowej i Jagodowej (z pisma Urzędu Miasta i Gminy Wołów z dnia 20 lipca 2011 r. znak: WIT.6742.230.2011) jak też w innych rejonach miasta, mogą spowodować w przyszłości negatywne skutki prawne zarówno dla Gminy Wołów jak również dla Skarbu Państwa.

Sporządzenie studium uwarunkowań określi politykę przestrzenną całej Gminy Wołów na wiele lat. Przyjęte zapisy, ustalenia i uzgodnienia będą podstawą do opracowania planów zagospodarowania, w których jako przedstawiciel Skarbu Państwa jestem zobowiązany uczestniczyć.

W związku z powyższy, ponawiam konieczność dokonania zmian w zapisach nowotworzonego aktu prawa miejscowego w sprawie rowów melioracyjnych na całym terenie miasta i gminy Wołów poprzez zamieszczenie zapisu dotyczącego ustalenia warunków:

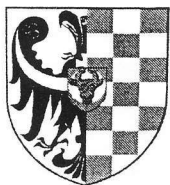
- likwidacji rowów,
- przełożenia rowów,
- włączenia istniejących rowów do pasa dróg przyległych,
- zastąpienia rowów melioracyjnych kanalizacją deszczową.

Do wiadomości:

1. Przewodniczący Rady Powiatu
2. Przewodnicząca Rady Miejskiej Wołowa.

STAROSTA

Marek Gajos



STAROSTA WOŁOWSKI

Plac Piastowski 2, 56-100 Wołów

tel. 071 380 59 01, fax. 071 380 59 00

www.powiatwolowski.pl

Starosta Miasta i Gminy w Wołowie

Sebastian Gajda

17 02 2012

UA.670.2.2012

Wołów, dnia 16 lutego 2012 r.

Załączników:

Podpis

OPINIA Nr 01 / 12

Wydana na wniosek znak: WIT.6720.1.3.2012 z dnia 26.01.2012 r.

dla :

Burmistrza Miasta i Gminy w Wołowie,

adres :

56-100 Wołów, Rynek-Ratusz 1

w sprawie zaopiniowania projektu:

zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wołów

Na podstawie art. 11 pkt 6 lit. b, art.24 ust.1 i art.25 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.),

Starosta Wołowski

w oparciu o uwagi i wnioski:

Kierownika Wydziału Urbanistyki, Architektury i Budownictwa,
Kierownika Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości,
Kierownika Wydziału Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa,
Starostwa Powiatowego w Wołowie

**odstąpił od zaopiniowania projektu Studium i zgłosił uwagi i zalecenia do projektu
Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy
Wołów**

Starosta Wołowski po zapoznaniu się z analizą przekazanych materiałów, stwierdza potrzebę ponownego opiniowania projektu Studium i w związku z licznymi zgłoszonymi w trakcie posiedzenia w/w zespołu, uwagami zawartymi poniżej, postanowił odstąpić od wydania opinii. Jednocześnie Starosta Wołowski zaleca dokładne przeanalizowanie i uwzględnienie zgłoszonych uwag oraz ponowne opiniowanie projektu Studium przy udziale zespołu autorskiego i władz Gminy.

Uwagi i zalecenia:

Wyjaśnienia wymaga równoległe opracowywanie projektów i uchwalenie „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta i Gminy Wołów” oraz „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wołów”. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, cyt. : „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Równoległe zatwierdzanie obu dokumentów nie daje gwarancji dobrej jakości i wykorzystania legalnego przy opracowywaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ochrona Środowiska.

1. Niezbędnym jest uzupełnienie punktu nr 2.3 „surowce mineralne” o wskazanie lokalizacji i ocenę obszarów rokujących możliwości ewentualnej eksploatacji złóż kruszyw naturalnych.

Tematyka powyższa w „Studium” jest lakonicznie zasygnalizowana. Brak również odnotowania w części graficznej (brak w legendzie). Spis wykorzystywanych materiałów nie zawiera też stosownej lektury.

Informacja o możliwościach eksploatacji złóż ma znaczenie gospodarcze.

2. Punkt 2.4 „wody powierzchniowe” uzasadnione byłoby rozszerzenie o ocenę zasobności gminy w wody powierzchniowe. Byłoby to z jednej strony oceną możliwości retencyjnych gminy, z drugiej zachętą do działań w ramach tych możliwości.

3. Punkt 2.5 „Wody podziemne”. Uzasadnione naszym zdaniem byłoby dokonanie oceny stopnia zaspokojenia mieszkańców gminy i jednostki gospodarcze w wodę pitną i technologiczną pod kątem ilościowym i jakościowym. Również w punkcie 7.2.1. „Zaopatrzenie w wodę” nie rozwinięto powyższego.

4. W punkcie 2.4. „wody powierzchniowe” zawarto informacje dotyczące systemów melioracyjnych. Uzasadnione byłoby poświęcenie temu tematowi odrębnego miejsca. Należy mieć na uwadze, że mówiąc o systemach melioracyjnych mówimy o rowach melioracyjnych wykonanych w celu polepszenia zdolności produkcyjnych gleby oraz o rowach na terenach zurbanizowanych, które utraciły swój pierwotny przymiot, ale do czasu kiedy nie zostaną zastąpione kanalizacją deszczową będą odgrywać znaczącą rolę w rozwoju miasta i poszczególnych miejscowości. Problemy płynące z tego tematu mają bezpośrednie odniesienie dla stanu i rozwoju rolnictwa jak i planów urbanizacyjnych.

5. Zakres pkt 2.10. „Świat zwierząt” pkt 2.11 „Ochrona przyrody i Krajobrazu” warto byłoby spuentować problematykę „korytarzy ekologicznych”. Z doniesień prasowych wynika, że staje się to problemem koniecznym do rozwiązania przy podejmowaniu decyzji o zajęciu nowych terenów pod budownictwo.

6. Punkt 7.2.2. „Odprowadzanie i oczyszczalnie zanieczyszczeń” Zasadnym byłoby rozdzielenie uwarunkowań dyktowanych odprowadzaniem nieczystości bytowo – gospodarczych od odprowadzania ścieków deszczowych. Na terenie gminy nie istnieją zorganizowane sieci kanalizacji deszczowej posiadające systemy urządzeń podczyszczających lub oczyszczających ścieki deszczowe, posiadające urządzenia odprowadzające wody opadowe do wód powierzchniowych lub do ziemi. To co najczęściej traktujemy jako kanalizację deszczową w odległej przeszłości było rowem i z przyczyn urbanizacyjnych zamurowane. Problematyka ta stanowi naszym zdaniem uwarunkowanie rozwoju miasta i gminy. Naszym zdaniem istotnym jest zajęcie się tym problemem.

7. Z punktu 7.2.2. a szczególnie w części poświęconej ściekom opadowym wyłaniają się w przypadku bezkrytycznego odprowadzania wód deszczowych poza teren problem z:

- obniżaniem się poziomu wód opadowych w warstwach wodonośnych pierwszego poziomu,
- zachwianiem przyrodniczo ukształtowanych stosunków wodnych,
- degradacją gleb na terenach zurbanizowanych ze względu na ich przesuszanie,
- zanikiem naturalnych cieków powierzchniowych odwadniających teren przed zainwestowaniem,
- zmianami morfologicznymi cieków, degradacją ich ekosystemów,
- brakiem odnowy zasobów wód podziemnych i powierzchniowych,
- zamykaniem rowów i cieków w kanały i rurociągi,
- zanieczyszczeniem cieków nie oczyszczonymi wodami opadowymi,
- zalewaniem terenów zainwestowanych,
- wylewami z istniejących sieci kanalizacyjnych na skutek ich przeciążenia.

Zjawiska te są pogłębiane w wyniku intensyfikacji zabudowy i wykorzystywania jeszcze wolnych terenów pod zabudowę.

8. Punkt 7.2.5. „Gospodarka odpadami stałymi” wymaga przeanalizowania i wyciągnięcia wniosków w związku z nielegalnymi wysypiskami odpadów komunalnych i nie tylko. Spotykane na dzikich wysypiskach pozostałości po rozbiórce samochodów. Nie są odpadami komunalnymi. Problemem przemilczanym są cały czas „byłe” dzikie wysypiska odpadów. Zostały one najczęściej zrehabilitowane poprzez obsypanie ziemią i nasadzenie krzewów. Np. przy ul. Garwolskiej, w Krzydlinie Wielkiej.

Wokół takich „zrehabilitowanych” wysypisk pojawiają się nowe odpady. „Zrehabilitowane” wysypisko pozostaje problemem ponieważ w głębi niego zachodzą wcale nie ekologiczne procesy chemiczne. Wiąże się to również z ochroną gruntów.

9. Wyjaśnienia wymaga wskazanie na terenie gminy wołów Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Odry”. Zgodnie z zarządzeniem Wojewody Dolnośląskiego obszar ten położony jest na terenie gmin Ścinawa i Polkowice.

10. Tabela wymieniająca pomniki przyrody nie uwzględnia zapisów uchwały nr LVI/399/2010 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 5 listopada 2010 r. w sprawie ustanowienia i pozbawienia statusu pomnika przyrody.

11. W punkcie 8.3.2. „Turystyka” W części poświęconej Odrze warto byłoby się odnieść do „Studium Zagospodarowania Turystycznego Dolnośląskich Odcinków Szlaków Wodnych” opracowanego przez biuro Urbanistyczne we Wrocławiu w 2003 r. W spisie wykorzystanych materiałów brak tej pozycji.

12. Punkty 8.3.1. „Tereny mieszkaniowe”, 8.3.3. „Tereny gospodarczo – usługowe”, 8.3.4. „Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury” łączą problemy wynikające z powstawaniem terenów uszczelnionych, które w zetknięciu się z opadem atmosferycznym stwarzają możliwość podtopienia.

13. W punkcie 8.4.1. „Polityka ochrony środowiska” uwzględnić należy konsekwencje gospodarki wodami opadowymi. Stanowi to zadanie własne gminy. Rozwiązania nie powinny czynić szkody w infrastrukturze, ani też w środowisku. Ze względu na wpływ odprowadzenia wód poza tereny uszczelnione na stan środowiska działania winny być zrównoważone.

Szkody powstające pod terenem uszczelnionym przedstawiono w punkcie 8. Warto o nich pamiętać.

Kierunki Rozwoju.

1. Projekt zmiany studium dotyczy całego obszary gminy w granicach administracyjnych i projektem nowego studium. W tej sytuacji ocenia się, iż przedstawiony model struktury przestrzennej gminy jest zbyt statyczny czy wręcz zachowawczy, nie uwzględniający w pełni możliwości i uwarunkowań występujących na obszarze gminy.

2. W szczególności dotyczy to:

- wykorzystania na cele turystyczne i agroturystyczne istniejących na terenie gminy atrakcyjnych obszarów przyrodniczych. Obszary te, niewątpliwie podlegające ochronie z uwagi na prezentowane wartości, mogą jednocześnie być podstawą tworzenia wielofunkcyjnej bazy turystycznej zarówno dla mieszkańców gminy Wołów czy gmin ościennych. Powyższe cele wydają się możliwe do realizacji w powiązaniu z występującymi na terenie gminy zabytkami (np. zespół klasztorny w Lubiążu)

- Gmina Wołów wraz z miastem Wołów położona jest poza głównymi korytarzami komunikacyjnymi. Tym niemniej niezbędne jest w ramach studium zaproponowanie czytelnego systemu komunikacji dającego możliwość powiązania z układem zewnętrznym. Wątpliwości budzi proponowany przebieg komunikacji na kierunku wschód – zachód przez Wołów i przyjętą w projekcie obwodnicę miasta. Wątpliwości budzi proponowany sposób zagospodarowania terenów w rejonie proponowanej obwodnicy, ponieważ funkcja tych terenów pozostała bez zmian, niekonsekwentnie do opisu w legendzie tj. rezerwa terenu pod obwodnicę miasta. Przebieg obwodnicy należałoby odnieść do analizy kierunków napływu pojazdów „ciężkich” i przede wszystkim do realizowanego mostu na Odrze w Brzegu Dolnym.

- braku określenia administracyjno-usługowego charakteru miasta Wołowa,

- lokalizacji terenów przemysłowych i aktywności gospodarczej w obrębie planowanej obwodnicy (zamiast na zewnątrz miasta), czyli ograniczenie rozwoju miasta w zakresie terenów pod mieszkalnictwo czy usługi.

3. Ustalenia tekstowe wykazują niejednolitość w zakresie formułowanych wymogów od bardzo uogólnionych- trudnych do przenoszenia na poziom planów miejscowych, do bardzo szczegółowych jak np. wysokość przyszłych projektowanych budynków w metrach, co nie wydaje się niezbędne do ustalania na takim etapie planowania. Nieuprawnione jest również zaliczanie do powierzchni zabudowanej działki - oprócz budynków również wszystkich powierzchni utwardzonych. Wskaźnik taki nie daje obrazu prawidłowego zainwestowania działki czyn terenu, natomiast dla zabezpieczenia minimalnych powierzchni zieleni istotny jest wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Dokładne określenie tylko wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej jest w pełni wystarczające, ponieważ będzie regulować wskaźnik zabudowy działki wg przepisów odrębnych.

4. Należy uporządkować stronę formalną opracowania pod kątem zgodności z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z doprowadzić do pełnej zgodności rysunku studium z tekstem uwzględniając wymogi w tym zakresie ustalone w § 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (szczególnie § 8) (Dz. U. nr 118 poz. 1233).

Wobec powyższego należało odstąpić od zaopiniowania przedstawionego projektu Studium. Na podstawie powyższych wniosków, Starosta Wołowski zaleca przeanalizowanie i uwzględnienie zgłoszonych uwag, ponieważ nie stanowią one zamkniętej listy stwierdzonych uchybień.



Pieczęć urzędowa

Imię, nazwisko i podpis Starosty

Marek Gajos

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta i Gminy w Wołowie, Miasta i Gminy w Wołowie 56-100 Wołów, Rynek-Ratusz 1
- 2 a/a