



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 14 grudnia 2019 r.

Poz. 7464

UCHWAŁA NR XIV/108/2019 RADY MIEJSKIEJ W KŁODZKU

z dnia 28 listopada 2019 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego między obwodnicą miasta Kłodzka, ulicami Dusznicką, Letnią i terenami rolniczymi”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kłodzka”, zatwierdzonego uchwałą nr LXI/475/2018 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 15 listopada 2018 r., oraz w związku z uchwałą nr III/27/2018 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego między obwodnicą miasta Kłodzka, ulicami Dusznicką, Letnią i terenami rolniczymi”, Rada Miejska w Kłodzku uchwała co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia planu miejscowego

§ 1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego między obwodnicą miasta Kłodzka, ulicami Dusznicką, Letnią i terenami rolniczymi”, zwany dalej planem miejscowym.

- 1) załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu miejscowego w skali 1:2000;
- 2) załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego.

§ 2. 1. Plan miejscowy obejmuje obszar w zachodniej części miasta, ograniczony od zachodu ul. Lisią i terenami rolniczymi, od północy ulicą Dusznicką, od wschodu Letnią oraz od południa terenami rolniczymi.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu miejscowego objęto tereny wyznaczone na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których przeznaczenie określono poniżej:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MW/U;

- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 4) teren zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczony symbolem U/UC;
- 5) teren zabudowy produkcyjnej, składowo-magazynowej lub usługowej, oznaczony symbolem P/U;
- 6) teren infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczony symbolem G;
- 7) teren drogi publicznej - droga główna przyspieszona, oznaczony symbolem KDGP;
- 8) teren drogi publicznej - droga lokalna, oznaczony symbolem KDL;
- 9) teren drogi publicznej - droga dojazdowa, oznaczony symbolem KDD;
- 10) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 11) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem KPJ;
- 12) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem ZI;
- 13) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 14) teren lasów, oznaczony symbolem ZL.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV;
- 5) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego, stanowiąc jedynie informację.

§ 4. Ilećroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się:
 - a) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych),
 - b) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m², przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - c) wykusze, wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m;
- 2) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 3) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższej położonego elementu konstrukcji;
- 4) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu miejscowego kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarze objętym planem miejscowym, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się zielen, dojścia i dojazdy, ścieżki rowerowe, miejsca do parkowania, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej i inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu miejscowego;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu miejscowego;
- 3) realizację budynków dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 2 i przepisów odrębnych;
- 4) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ głównych połączeń dachu realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku zlokalizowanego na tej działce lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 6) pozostałe szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w zapisach rozdziału 2.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) teren oznaczony symbolem MN stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) teren oznaczony symbolem MW/U stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego oraz mieszkaniowo-usługową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) teren oznaczony symbolem ZP stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 5) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, obiektów zamieszkania zbiorowego lub terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na terenach U/UC, 1U, 2U obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami: MN, MW/U zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji celu publicznego;
- 7) na terenach oznaczonych symbolami: U, U/UC, P/U, G zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenie: wszelkie przedmioty lub obiekty pozyskane w trakcie prowadzenia robót budowlanych, prac ziemnych lub odkrytych jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny oznaczone symbolem KDGP, KDL, KDD i KPJ stanowią przestrzenie publiczne;
- 2) dla terenów, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:

- a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia: nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolno stojącej, w ramach terenu oznaczonego symbolem MN,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - bliźniaczej, w ramach terenu oznaczonego symbolem MN,
 - c) 250 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - szeregowej, w ramach terenu oznaczonego symbolem MN,
 - d) 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w ramach terenu oznaczonego symbolem MW/U,
 - e) 500 m² dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami MW/U, U, U/UC, P/U,
 - f) 3000 m² dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w ramach terenu oznaczonego symbolem U/UC,
 - g) 2000 m² dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej w ramach terenu oznaczonego symbolem P/U,
 - h) 50 m² dla terenu infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczonego symbolem G;
- 2) minimalne szerokości frontów działek, ustala się na:
 - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolno stojącej, w ramach terenu oznaczonego symbolem MN,
 - b) 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - bliźniaczej, w ramach terenu oznaczonego symbolem MN,
 - c) 8 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - szeregowej, w ramach terenu oznaczonego symbolem MN,
 - d) 30 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w ramach terenu oznaczonego symbolem MW/U,
 - e) 20 m dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami MW/U, U, U/UC, P/U,
 - f) 50 m dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w ramach terenu oznaczonego symbolem U/UC,
 - g) 50 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej w ramach terenu oznaczonego symbolem P/U,
 - h) 5 m dla terenu infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczonego symbolem G;
- 3) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów, przeznaczonych na komunikację, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, lecz nie mniejszych niż:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielonej działki: 1 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki: 1 metr.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum:
 - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1,5 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni sprzedaży obiektów handlowych i gastronomicznych,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde 200 m² powierzchni użytkowej obiektów hotelowych i pensjonatów,
 - e) 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów kultury,
 - f) 1,5 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych w ramach biur i urzędów,
 - g) 3 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych w ramach szkół i przedszkoli,
 - h) 3 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych w ramach szpitali,
 - i) 3 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych w ramach zabudowy produkcyjnej i składowo-magazynowej,
 - j) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej dla pozostałych lokali użytkowych;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych, oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;
- 4) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę należy zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących, do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
- zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach o innym przeznaczeniu, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu miejscowego oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
 - na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu miejscowego oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się przebudowę w formie napowietrznej lub skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - dopuszcza się realizację nowych linii elektroenergetycznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
- zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - w przypadku braku możliwości podłączenia do dystrybucyjnej sieci gazowej dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
- zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
 - w nowoprojektowanych instalacjach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować, spełniające wymogi przepisów odrębnych, paliwa płynne, gazowe, stałe lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100kW;
- 9) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje następujące ustalenie: stawki procentowe służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36. ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na:

- 10% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U/UC,
- 30% dla pozostałych terenów.

§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicą opracowania planu miejscowego.

§ 17. W zakresie granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu krajowym, umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:
 - a) „Budowa obwodnicy Kłodzka w ciągu drogi krajowej nr 33 wraz z łącznikiem droga krajowa nr 46” - zestawienie inwestycji zawartych w Programie Budowy Dróg Krajowych na lata 2011-2015, której granicę ustala się tożsame z liniami rozgraniczającymi teren IKDGP,
 - b) „Zagospodarowanie południowo-zachodniego Szlaku Cystersów” - lista projektów indywidualnych dla Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka na lata 2007-2013, której granicę ustala się tożsame z granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym występuje inwestycja celu publicznego o znaczeniu krajowym, zawarta w Programie Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.): „Przebudowa odcinka drogi krajowej nr 8 na odcinku Wrocław – Kłodzko”, której granicę ustala się tożsame z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

Rozdział 2.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 18.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN** i **3MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 8 metrów dla budynków, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 5 metrów dla budynków gospodarczych, garaży oraz budowli,
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) ustala się realizację dachów płaskich o spadku poniżej 12°, dla których dopuszcza się dowolny materiał pokrycia.

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolno stojącej,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - bliźniaczej,
 - c) 250 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - szeregowej;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną.

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW/U** i **2MW/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - c) punktów do zbierania i przeładunku odpadów,
 - d) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa usługowa w formie wolno stojącej lub wbudowanej w budynek mieszkaniowy i zagospodarowanie z nią związane nie może stanowić więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,4;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 20 metrów dla budynków w ramach terenu **1MW/U**,
 - b) 25 metrów dla budynków w ramach terenu **2MW/U**,
 - c) 18 metrów dla budowli;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) ustala się realizację dachów płaskich o spadku poniżej 12°, dla których dopuszcza się dowolny materiał pokrycia.

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U** i **2U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia: zabudowa usługowa, z wyłączeniem:

- 1) obiektów handlu hurtowego;
- 2) punktów do zbierania i przeładunku odpadów;
- 3) obiektów związanych z naprawą i serwisowaniem pojazdów samochodowych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 18 metrów;
- 6) zakazuje się realizacji blaszanych garaży;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek

realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, w kolorze białym, czerwonym, czarnym lub ich odcieniach.

§ 21. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 75%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 18 metrów;
- 6) zakazuje się realizacji blaszanych garaży;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci, w kolorze białym, czerwonym, czarnym lub ich odcieniach.

§ 22. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczony na rysunku planu symbolem **1U/UC**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) zabudowa usługowa;
- 3) obiekty związane z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 80%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 30 metrów dla budynków,
 - b) 25 metrów dla budowli;
- 6) zakazuje się realizacji blaszanych garaży;
- 7) ustala się realizację dachów płaskich o spadku poniżej 12°, dla których dopuszcza się dowolny materiał pokrycia.

§ 23. 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej, składowo-magazynowej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1P/U**, **2P/U** i **3P/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, z wyłączeniem obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt;

2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 18 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci, w kolorze białym, czerwonym, czarnym lub ich odcieniach.

§ 24. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej - gazownictwo, oznaczony na rysunku planu symbolem **1G**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: urządzenia obsługi sieci gazowej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,4;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 25. 1. Ustala się teren drogi publicznej - droga główna przyspieszona, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDGP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: droga klasy głównej ruchu przyspieszonego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 26. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: droga klasy lokalnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 27. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: droga klasy dojazdowej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających na 12 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 28. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: droga wewnętrzna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) na 10 m dla terenu **1KDW**, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) na 12 m dla terenu **2KDW**, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 29. 1. Ustala się teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KPJ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: ciąg pieszo-jezdny.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na 10 m, zakończonego placem manewrowym do zawracania o wymiarach 20 m na 20 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 30. 1. Ustala się teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZI**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%;
- 3) należy zrealizować pas zadrzewień o wysokości powyżej 3 m.

§ 31. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) urządzenia rekreacyjne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%.

§ 32. 1. Ustala się teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: lasy.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

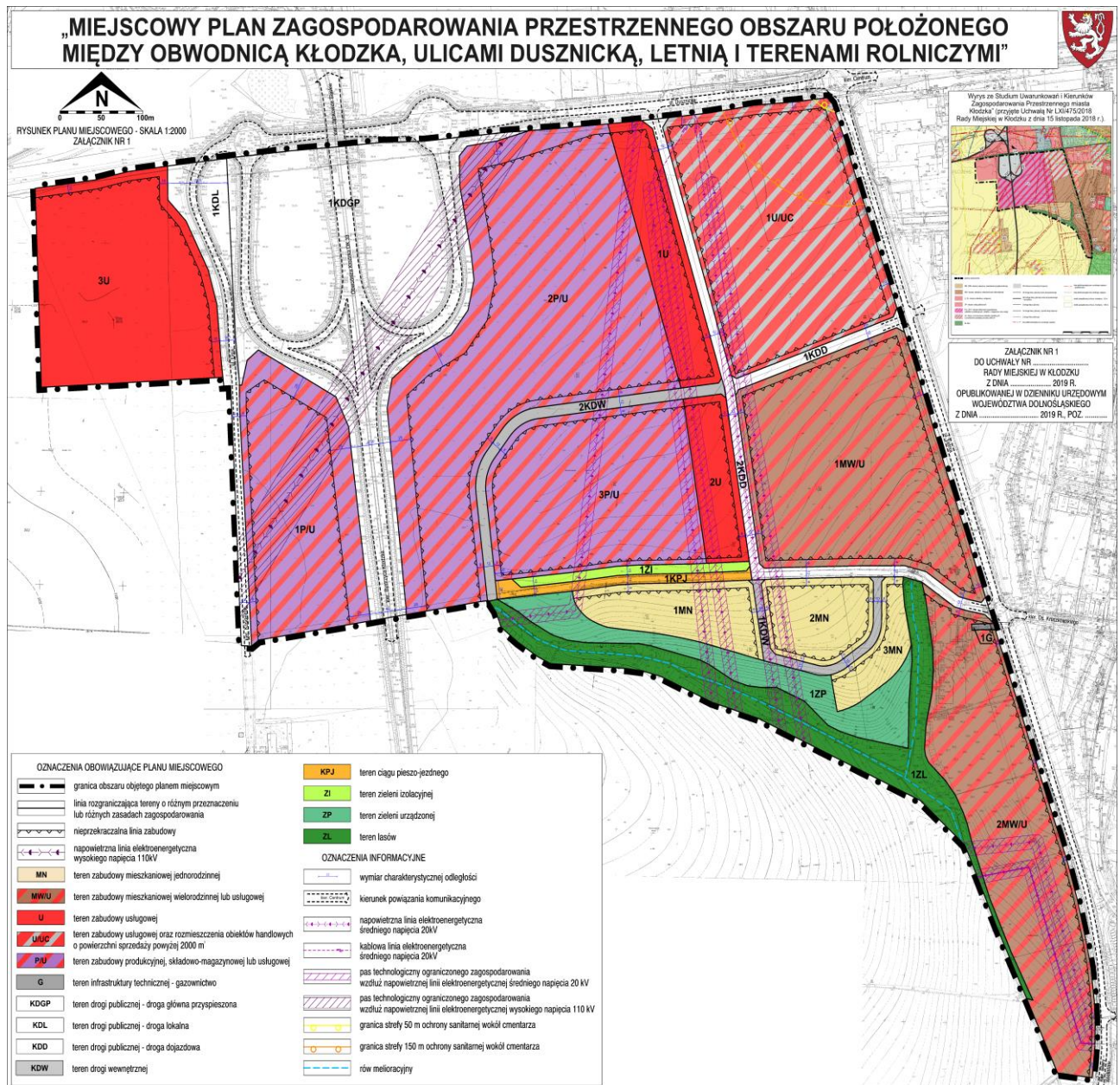
Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 33. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kłodzka.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Kłodzku:
E. Żytyńska

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIV/108/2019
Rady Miejskiej w Kłodzku
z dnia 28 listopada 2019 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XIV/108/2019
Rady Miejskiej w Kłodzku
z dnia 28 listopada 2019 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE MIEJSCOWYM
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI
O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869), Rada Miejska w Kłodzku rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego między obwodnicą miasta Kłodzka, ulicami Dusznicką, Letnią i terenami rolniczymi”, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie i modernizacji drogi lokalnej i dróg dojazdowych, w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDL i KDD;
- 2) rozbudowie sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Wykup terenów pod drogi nastąpi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami, a realizacja inwestycji w trybie zamówień publicznych.

4. Koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

5. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIV/108/2019
Rady Miejskiej w Kłodzku
z dnia 28 listopada 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska w Kłodzku ustala, co następuje:

Do wyłożonego, od 2 października 2019 r. do 31 października 2019 r., do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego między obwodnicą miasta Kłodzka, ulicami Dusznicką, Letnią i terenami rolniczymi”, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły:

- 1) pismo z dnia 21 października 2019 r. złożone przez osobę prywatną (osoba fizyczna) - uwaga nie została uwzględniona.
- 2) pismo z dnia 18 listopada 2019 r. złożone przez spółkę – uwaga nr 2 została uwzględniona; uwagi nr 1, 3-13 nie zostały uwzględnione.
- 3) pismo z dnia 22 listopada 2019 r. złożone przez osoby prywatne (osoby posiadające tytuł prawny) – uwaga nr 2 została uwzględniona; uwagi nr 1, 3-13 nie zostały uwzględnione.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Kłodzka, Rada Miejska w Kłodzku postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Treść uwagi z pisma nr 1:

„Wnoszę do wyżej wymienionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru: - działka nr 2/90, AM-2, obręb Zagórze, - działka nr 2/91, AM-2, obręb Zagórze następującą uwagę: składam uwagę polegającą na żądaniu zmiany przeznaczenia w/w działek z terenów zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (symbol U/UC) na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej (symbol MW/U). W przypadku, gdyby dla wprowadzenia przedmiotowej modyfikacji konieczne było dokonanie zmiany <<Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kłodzka>> Uchwała Nr LXI/475/2018 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 15 listopada 2018 r., składam równocześnie wniosek o zamianę Studium w powyższym zakresie”.

Uwaga dotyczy działek nr 2/90 oraz 2/91, (AM-2), obręb Zagórze.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie

Uwaga bezprzedmiotowa.

Uwaga nieuwzględniona z uwagi na niezgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod względem możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej. Zgłoszona uwaga pozostaje w sprzeczności z decyzjami planistycznymi, podjętymi na etapie sporządzania studium w sprawie rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m².

Treść uwagi nr 1 z pisma nr 2:

„Proszę o uzupełnienie ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej (§13 uchwały) o zapis, że w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania nie obowiązuje. Uzasadnienie. W praktyce panuje przekonanie, że obecność pasa technologicznego na rysunku, pomimo braku faktycznej linii napowietrznej (w przypadku skablowania) na terenie jest wystarczającym powodem odmowy pozwolenia na budowę przez organ, który ma za zadanie zweryfikować projekt pod kątem zgodności z miejscowym planem a niekoniecznie stanem faktycznym”.

Potraktowanie pasa jako informację będzie problematyczne na etapie wydawania pozwoleń na budowę. Organ wydający pozwolenie na budowę nie posiada kompetencji do weryfikacji zasadności ustaleń planu a jedynie do weryfikacji zgodności projektu budowlanego pod jego kątem. W projekcie znajduje się natomiast informacja o bliżej niedookreślonym ograniczeniu zagospodarowania. Brak jednoznacznych ustaleń dla pasa technologicznego bez wskazania na czym ograniczenie polega może stanowić podstawę do stwierdzenia, że w obrębie pasa w ogóle nie można inwestować (zarówno budować budynków jak i np prowadzić dróg itp).

Z uwagi na zapisy studium mówiące o zakazie lokalizowania nowych obiektów proponuje doprecyzować o jakie obiekty chodzi w celu uniknięcia problemów na etapie pozwoleń na budowę jednocześnie wykluczyć sprzeczność z ustaleniami studium. Zakwalifikowanie pasa technologicznego do ustaleń planu (nie informacji) nie da pola do niekorzystnej nadinterpretacji.

Uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu miejscowego.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie

Uwaga bezprzedmiotowa z uwagi na brak możliwości prawnej wprowadzenia wnioskowanego zapisu, pas technologiczny w projekcie mpzp jest wprowadzony wyłącznie jako oznaczenie informacyjne, nie występuje zatem zagrożenie ograniczenia inwestowania w sposób określony w złożonej uwadze.

Treść uwagi nr 3 z pisma nr 2:

„Proszę o uzupełnienie zapisu §5 pkt 1 uchwały poprzez dopuszczenie realizacji dróg pożarowych w obrębie terenów (oprócz dojeżdż i dojazdów). Uzasadnienie. Wyznaczone w projekcie miejscowego planu drogi wewnętrzne nie są wystarczające do realizacji dozwolonych inwestycji w zakresie bezpieczeństwa pożarowego. Przebieg dróg pożarowych zależy jest od wielu decyzji projektowych podejmowanych dopiero na etapie sporządzania projektu budowlanego, w związku z czym nie sposób ich przewidzieć w czasie sporządzania planu. Niemniej dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej, usługowej i produkcyjno-magazynowej o ustalonych parametrach pozwala przypuszczać, że zapewnienie dojazdów pożarowych będzie dla obiektów wymagane. Stąd wniosek o wprowadzenie możliwości wydzielania dróg o znaczeniu pożarowym nie uwidocznionych na rysunku planu.

Uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu miejscowego.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie

Uwaga bezprzedmiotowa, zapis § 5 pkt 1 projektu mpzp umożliwia realizację dróg pożarowych w ramach dojeżdż i dojazdów. Określenie przyjęte w planie ma charakter szeroki i zawiera w sobie możliwość realizacji dróg pożarowych na przedmiotowym terenie.

Treść uwagi nr 4 z pisma nr 2:

„Proszę o zmianę zapisu §12 pkt 1 lit. j w sposób określający wymaganą ilość miejsc parkingowych dla pozostałych lokali użytkowych jak dla lokali handlowych. Uzasadnienie. Na terenach MW/U przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach. Na etapie sporządzania dokumentacji projektowej często nie jest znany precyzyjny sposób użytkowania konkretnego lokalu użytkowego. Ustalenia planu zezwalają na lokalizację usług typu szewc, gabinet kosmetyczny, gabinety lekarskie i podobne, które w celu określenia wymaganej liczby miejsc parkingowych należałoby zakwalifikować jako pozostałe lokale użytkowe. Są to usługi w znacznie mniejszym stopniu generujące ruch samochodowy niż handel a posiadają co najmniej (z uwagi na odniesienie do innej powierzchni) trzykrotnie większy współczynnik miejsc w stosunku do powierzchni.

Uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu miejscowego.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie

Uwaga nieuwzględniona; funkcje usługowe inne niż handel i gastronomia generują proporcjonalne lub nawet większe natężenie ruchu samochodowego, natomiast wprowadzone w projekcie mpzp wskaźniki nie stoją na przeszkodzie możliwości realizacji inwestycji zgodnie z przeznaczeniem określonym w projekcie mpzp.

Treść uwagi nr 5 z pisma nr 2:

„Proszę o zmianę zapisu §12 pkt 3 w sposób dopuszczający realizację miejsc parkingowych dla inwestycji w obrębie działki lub terenu (tj. niekoniecznie działki). Uzasadnienie. Miejscowy plan wyznacza tereny obejmujące więcej niż jedną działkę pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Nie jest wykluczone, że realizacja przedsięwzięcia będzie się odbywać na podstawie jednego pozwolenia na budowę dla całego terenu. W świetle powyższego racjonalną jest realizacja miejsc parkingowych w ilościach określonych w planie dla całego przedsięwzięcia bez uwzględniania linii podziałowych nieruchomości”.

Uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu miejscowego.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie

Uwaga nieuwzględniona, zapis §12 pkt 3 odnosi się do możliwych form realizacji miejsc parkingowych, czyli w garażach nadziemnych, podziemnych i miejsc wyznaczonych na terenie działki (na powierzchni terenu). Realizowane inwestycje, zgodnie z przepisami odrębnymi, muszą zapewnić odpowiednią liczbę miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej.

Treść uwagi nr 6 z pisma nr 2:

„Proszę o zmianę §13 pkt 5 w sposób umożliwiający realizację zbiorników retencyjnych podziemnych (wybieralnych, nieodparowujących) oraz modyfikację zapisu w sposób umożliwiający odprowadzenie wody bezpośrednio w grunt (bez zastosowania studni chłonnych). Uzasadnienie. Realizacja podziemnych zbiorników retencyjnych znajduje uzasadnienie w lokalnych uwarunkowaniach, wedle których odebranie przez rowy wód opadowych ze znacznych terenów przeznaczonych pod inwestycję w przyszłości może skutkować problemami z zalewaniem obszarów niżej położonych. Stosowanie wybieralnych zbiorników na wody opadowe jest powszechnym rozwiązaniem na terenach o problematycznych uwarunkowaniach środowiskowych i prawnych. Dodatkowo stanowi rozwiązanie ekologiczne, bo umożliwia wtórne wykorzystanie gromadzonych wód opadowych np. do spluczek lub podlewania ogrodów. Odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio na teren ma natomiast istotne znaczenie dla zabudowy jednorodzinnej w obrębie której zlokalizowanie studni chłonnych przy każdej rurze spustowej jest zbędnym kosztem dla inwestora”.

Uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu miejscowego.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie

Uwaga bezprzedmiotowa, zapis §13 pkt 5 dopuszcza odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio na grunt. Zapis nie wyklucza gromadzenia tych wód w zbiornikach w celach ich wtórnego wykorzystania, zatem wnioskowany sposób odprowadzania wód opadowych jest możliwy w ramach istniejącego zapisu projektu mpzp.

Treść uwagi nr 7 z pisma nr 2:

”Proszę o ustalenie stawki 10% od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów U, MW/U, P/U i MN. Uzasadnienie. Nie jest zrozumiałe, dlaczego obszar usługowy został potraktowany na preferencyjnych warunkach podczas gdy pozostałe tereny (również pod drogi publiczne) obarczone są 30% stawką od wzrostu wartości nieruchomości. Kwestia ma tym większe znaczenie, że tereny w planie przeznaczone zostały pod duże inwestycje z zakresu zabudowy usługowej produkcyjnej i mieszkaniowej. Z dużą dozą prawdopodobieństwa można na etapie sporządzania planu przewidzieć, że tereny będą podlegały sprzedaży w tym również w okresie 5 lat od wejścia w życie planu.”.

Uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu miejscowego.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie

Uwaga bezprzedmiotowa, określenie stawki opłaty planistycznej dla poszczególnych terenów jest ustaleniem obligatoryjnym miejscowego planu, przy czym zgodnie z orzecznictwem (II SA/Wr 530/10) „wielkość (stawek procentowych) może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów”. Nie dostrzega się podstaw do obniżenia wysokości stawki dla przedmiotowych terenów. Teren U/UC potraktowany jest szczególnie z uwagi na możliwość uzyskania dochodów gminy z tytułu podatków i innych opłat po zainwestowaniu tego terenu. Zastosowanie wyższej stawki procentowej najprawdopodobniej wiązałoby się ze spowolnieniem inwestycji w tym obszarze i zahamowaniem rozwoju miasta. Obniżenie stawki procentowej dla pozostałych terenów mogłoby się okazać niekorzystne dla rynku nieruchomości na terenie gminy, tym bardziej że nieruchomości o podobnym przeznaczeniu znajdują się w zasobie gminnym.

Treść uwagi nr 8 z pisma nr 2:

„Proszę o zmianę parametrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- *dopuszczalna wysokość zabudowy do 15 m (zgodnie ze studium) – w projekcie jest 8 m,*
Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych 3 – w projekcie są 2,
Maksymalna intensywność zabudowy 1,2 – w projekcie jest 0,8,
- *dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12 st. lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 50 st. – w projekcie są dachy płaskie do 12 st.*

Uzasadnienie. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i planowanej zabudowy usługowej predestynują obszar do zagospodarowania o średniej intensywności np. w postaci dwumieszkaniowych rezydencji itp..”

Uwaga dotyczy działek znajdujących się w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN, 3MN.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie

Uwaga bezzasadna. Studium określa graniczne parametry, które mają być doprecyzowane na etapie sporządzania mpzp. Przed opracowaniem projektu mpzp przeprowadzono wieloaspektowe analizy, które pozwoliły na bardziej precyzyjnie określenie parametrów kształtowania zabudowy. Przyjęte parametry kształtowania zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania chronią ład przestrzenny i narzucają określony charakter i gabaryty zabudowy, w tym przypadku nawiązujący do zabudowy usługowej i produkcyjnej oraz składowo-magazynowej.

Treść uwagi nr 9 z pisma nr 2:

„Proszę o zmianę parametrów dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- *maksymalna intensywność zabudowy 3,3 – w projekcie jest 2,4,*
- *maksymalna wysokość zabudowy dla terenu 1MWU/U 25 m, - w projekcie jest 20 m.*

Uzasadnienie. Zwiększenie intensywności zabudowy wynika z planowanej realizacji garażu podziemnego, w części dwukondygnacyjnego, o obrysie większym niż kondygnacje nadziemne. Powyższe pozwoli zrealizować wymaganą ilość miejsc parkingowych częściowo pod ziemią i częściowo jako nadziemne (na dachach garażu podziemnego). Zgodnie z linią orzeczniczą do intensywności zabudowy należy wliczać wszystkie kondygnacje bez względu na to czy mieszczą się pod czy nad ziemią, w związku z czym utrwalony wskaźnik nie pozwala na realizację zabudowy o maksymalnych możliwych parametrach przy jednoczesnym zapewnieniu wymaganej liczby miejsc postojowych. Wnioskowane zwiększenie wysokości zabudowy na terenie 1MWU/U pozwoli na realizację osiedla o gabarytach porównywalnych do istniejącego osiedla Wiosennego.”

Uwaga dotyczy działek znajdujących się w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej 1MW/U, 2MW/U.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona**Uzasadnienie**

Uwaga bezzasadna. Studium określa graniczne parametry, które mają być doprecyzowane na etapie sporządzania mpzp. Przed opracowaniem projektu mpzp przeprowadzono wieloaspektowe analizy, które pozwoliły na bardziej precyzyjnie określenie parametrów kształtowania zabudowy. Przyjęte parametry kształtowania zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania chronią ład przestrzenny i narzucają określony charakter i gabaryty zabudowy, w tym przypadku nawiązujący do zabudowy usługowej i produkcyjnej oraz składowo-magazynowej.

Treść uwagi nr 10 z pisma nr 2:

„Proszę o usunięcie terenu ZI na rzecz wprowadzenia obowiązku realizacji zieleni izolacyjnej na terenie 3P/U i 2U wzdłuż granicy z terenem IKPJ na odcinku np. 80% długości wspólnej granicy terenów. Uzasadnienie. Zapisy w obecnym kształcie znacznie ograniczają zagospodarowanie terenu 3P/U poprzez brak dojazdu w tym możliwości realizacji wjazdu przeciwpożarowego na teren od strony południowej. Usunięcie wydzielonego terenu przy jednoczesnym nałożeniu na inwestora obowiązku realizacji zieleni izolacyjnej zagwarantuje, że inicjatywa separacji zabudowy mieszkaniowej od usługowo-produkcyjnej zostanie zrealizowana wraz z jakąkolwiek inwestycją na terenie. W przypadku nieuwzględnienia uwagi proszę o usunięcie obowiązku realizacji drzew powyżej 3m aby ciąg pieszy mógł stanowić drogę pożarową dla obiektów w obrębie terenów 3P/U lub 2U. Zgodnie z §12 ust. 1 rozporządzenia w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. nr 124 poz. 1030) pomiędzy drogą pożarową a ścianą budynku nie mogą występować stałe elementy zagospodarowania terenu lub drzewa i krzewy o wysokości przekraczającej 3m.

Uwaga dotyczy działek znajdujących się w granicach terenów zieleni izolacyjnej 1ZI

Uwaga pozostaje nieuwzględniona**Uzasadnienie**

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na fakt, iż wprowadzenie terenu ZI ma na celu ograniczenie oddziaływania działalności prowadzonej na terenie 3P/U i 2U na tereny zabudowy mieszkaniowej. Ciąg pieszo-jezdny IKPJ przewidziany jest do obsługi terenów MN w zakresie dostępu komunikacyjnego. Lokalizacja zjazdów na tereny P/U i U z tego ciągu pieszo-jezdnego nie jest pożądane i generować może konflikty przestrzenne.

Treść uwagi nr 11 z pisma nr 2:

„Proszę o usunięcie terenu ZP w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na rzecz powiększenia terenów MN. Uzasadnienie. Z uwagi na to, że tereny stanowią własność prywatną, z dużym prawdopodobieństwem można przypuszczać, że teren zostanie nieużytkowany i nie spełni roli zieleni urządzonej (parkowej) w sąsiedztwie planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz częściowo istniejącej zabudowy wielorodzinnej. Wydzielenie terenu ZP znacznie ogranicza możliwość wydzielenia nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną jednocześnie uniemożliwia taki podział aby przedmiotem sprzedaży były działki częściowo przeznaczone pod zabudowę i częściowo z obowiązkiem urządzenia zieleni. W rezultacie teren ZP pozostanie niezagospodarowanym ugiem o wątpliwych walorach estetycznych i użytkowych. Usunięcie terenu pozwoli natomiast na wydzielenie głębszych działek (oraz większej ilości działek), na których w wyniku sąsiedztwa lasu i występowania znacznych spadków tereny urządzone zostaną jako przydomowe ogrody.”

Uwaga dotyczy działek znajdujących się w granicach terenów zieleni urządzonej 1ZP.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona**Uzasadnienie**

Teren ZP został wyznaczony na terenach o dużych spadkach, gdzie realizacja zabudowy byłaby znacząco utrudniona. W zamierzeniu na terenie MN planuje się realizację jednej linii działek pod zabudowę z otwarciem na tereny zieleni urządzonej. Ponadto teren nie jest wskazany jako obszar przestrzeni publicznej, w związku z czym może być zagospodarowany przez właściciela/ właścicieli na potrzeby indywidualnej zieleni urządzonej (przydomowe ogrody).

Treść uwagi nr 12 z pisma nr 2:

„Proszę o ograniczenie terenów lasów jedynie do obecnie istniejących gruntów o klasoużytku Ls. Uzasadnienie. Zalesienie obecnie gruntów rolnych w tak bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej (Budynki osiedla Wiosennego) będzie miało niekorzystne skutki prawne dla mieszkańców jak również potencjalnie może być niebezpieczne pożarowo. Zgodnie z planami inwestorskimi na terenie pomiędzy istniejącą zabudową na terenie MN planuje się realizację zieleni rekreacyjnej ogólnodostępnej. Zastąpienie terenu ZL w tym miejscu na realizację zamierzenia z korzyścią dla mieszkańców przy zachowaniu zasad bezpieczeństwa pożarowego. Zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach lasów mogą powstać tylko obiekty służące gospodarce leśnej, co znacznie ogranicza możliwość zagospodarowania terenu w sposób służący lokalnej społeczności. Powyższe nie stoi w sprzeczności z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (pkt I rozdziału ogólne zasady dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów na stronie 26 cz. II Kierunki zagospodarowania przestrzennego).”

Uwaga dotyczy działek znajdujących się w granicach terenu lasów 1ZL.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona**Uzasadnienie**

Uwaga bezprzedmiotowa, uwzględnienie uwagi doprowadziłoby do niezgodności z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Wprowadzone przeznaczenie wynika z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonego dla tego terenu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowe tereny są zadrzewione już obecnie, a wprowadzenie w planie miejscowym przeznaczenia ZL- teren lasów stanowi usankcjonowanie realnego zagospodarowania tego terenu. Jednocześnie wskazać należy, iż właściciel terenu nie składał wniosku do planu i nie są znane żadne wskazane w uwadze plany inwestorskie dotyczące odmiennego sposobu zagospodarowania tego terenu.

Treść uwagi nr 13 z pisma nr 2:

„Proszę o zmianę przeznaczenia terenu 1ZL na odcinku wzdłuż wschodniej granicy działki 2/55 (AM-2)ob. Zagórze na ZP. Uzasadnienie. Obszar ten predestynuje do zagospodarowania korespondującego z sąsiadującym osiedlem. Planuje się realizację zagospodarowania parkowego do celów rekreacyjnych (altany, kładki, przejścia, ławki, oświetlenie, ciąg pieszy odseparowany od ruchu kołowego obsługujący istniejące i planowaną kontynuację osiedla w kierunku południowym). Przeznaczenie tak niewielkiego obszaru pod las, wciśniętego pomiędzy zabudowę staje się bezcelowe.”

Uwaga dotyczy działek znajdujących się w granicach terenu lasów 1ZL.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona**Uzasadnienie**

Uwaga nieuwzględniona, co wynika z faktu, iż wprowadzone przeznaczenie wynika z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonego dla tego terenu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowe tereny stanowią obecnie tereny naturalnej zieleni, a wprowadzenie w planie miejscowym przeznaczenia ZL- teren lasów pozwoli na zachowanie ich przyrodniczej funkcji (zielonej obudowy rowu melioracyjnego, który stanowi element korytarza ekologicznego). Teren ten oddziela też położone na południowy zachód od terenu MW tereny rolnicze, które w żaden sposób nie będą powiązane z przyszłym zainwestowaniem osiedla.

Treść uwagi nr 1 z pisma nr 3:

„Proszę o uzupełnienie ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej (§13 uchwały) o zapis, że w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania nie obowiązuje. Uzasadnienie. W praktyce panuje przekonanie, że obecność pasa technologicznego na rysunku, pomimo braku faktycznej linii napowietrznej (w przypadku skablowania) na terenie jest wystarczającym powodem odmowy pozwolenia na budowę przez organ, który ma za zadanie zweryfikować projekt pod kątem zgodności z miejscowym planem a niekoniecznie stanem faktycznym”.

Potraktowanie pasa jako informację będzie problematyczne na etapie wydawania pozwoleń na budowę. Organ wydający pozwolenie na budowę nie posiada kompetencji do weryfikacji zasadności ustaleń planu a jedynie do weryfikacji zgodności projektu budowlanego pod jego kątem. W projekcie znajduje się natomiast informacja o bliżej niedookreślonym ograniczeniu zagospodarowania. Brak jednoznacznych ustaleń dla pasa technologicznego bez wskazania na czym ograniczenie polega może stanowić podstawę do stwierdzenia, że w obrębie pasa w ogóle nie można inwestować (zarówno budować budynków jak i np prowadzić dróg itp).

Z uwagi na zapisy studium mówiące o zakazie lokalizowania nowych obiektów proponuje doprecyzować o jakie obiekty chodzi w celu uniknięcia problemów na etapie pozwoleń na budowę jednocześnie wykluczyć sprzeczność z ustaleniami studium. Zakwalifikowanie pasa technologicznego do ustaleń planu (nie informacji) nie da pola do niekorzystnej nadinterpretacji.

Uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu miejscowego.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie

Uwaga bezprzedmiotowa z uwagi na brak możliwości prawnej wprowadzenia wnioskowanego zapisu, pas technologiczny w projekcie mpzp jest wprowadzony wyłączenie jako oznaczenie informacyjne, nie występuje zatem zagrożenie ograniczenia inwestowania w sposób określony w złożonej uwadze.

Treść uwagi nr 3 z pisma nr 3:

„Proszę o uzupełnienie zapisu §5 pkt 1 uchwały poprzez dopuszczenie realizacji dróg pożarowych w obrębie terenów (oprócz dojazdów). Uzasadnienie. Wyznaczone w projekcie miejscowego planu drogi wewnętrzne nie są wystarczające do realizacji dozwolonych inwestycji w zakresie bezpieczeństwa pożarowego. Przebieg dróg pożarowych zależy jest od wielu decyzji projektowych podejmowanych dopiero na etapie sporządzania projektu budowlanego, w związku z czym nie sposób ich przewidzieć w czasie sporządzania planu. Niemniej dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej, usługowej i produkcyjno-magazynowej o ustalonych parametrach pozwala przypuszczać, że zapewnienie dojazdów pożarowych będzie dla obiektów wymagane. Stąd wniosek o wprowadzenie możliwości wydzielenia dróg o znaczeniu pożarowym nie uwidocznionych na rysunku planu.

Uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu miejscowego.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie

Uwaga bezprzedmiotowa, zapis § 5 pkt 1 projektu mpzp umożliwia realizację dróg pożarowych w ramach dojazdów i dojazdów. Określenie przyjęte w planie ma charakter szeroki i zawiera w sobie możliwość realizacji dróg pożarowych na przedmiotowym terenie.

Treść uwagi nr 4 z pisma nr 3:

„Proszę o zmianę zapisu §12 pkt 1 lit. j w sposób określający wymaganą ilość miejsc parkingowych dla pozostałych lokali użytkowych jak dla lokali handlowych. Uzasadnienie. Na terenach MW/U przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach. Na etapie sporządzania dokumentacji projektowej często nie jest znany precyzyjny sposób użytkowania konkretnego lokalu użytkowego. Ustalenia planu zezwalają na lokalizację usług typu szewc, gabinet kosmetyczny, gabinety lekarskie i podobne, które w celu określenia wymaganej liczby miejsc parkingowych należałoby zakwalifikować jako pozostałe lokale użytkowe. Są to usługi w znacznie mniejszym stopniu generujące ruch samochodowy niż handel a posiadają co najmniej (z uwagi na odniesienie do innej powierzchni) trzykrotnie większy współczynnik miejsc w stosunku do powierzchni.

Uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu miejscowego.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie

Uwaga nieuwzględniona; funkcje usługowe inne niż handel i gastronomia generują proporcjonalne lub nawet większe natężenie ruchu samochodowego, natomiast wprowadzone

w projekcie mpzp wskaźniki nie stoją na przeszkodzie możliwości realizacji inwestycji zgodnie z przeznaczeniem określonym w projekcie mpzp.

Treść uwagi nr 5 z pisma nr 3:

„Proszę o zmianę zapisu §12 pkt 3 w sposób dopuszczający realizację miejsc parkingowych dla inwestycji w obrębie działki lub terenu (tj. niekoniecznie działki). Uzasadnienie. Miejscowy plan wyznacza tereny obejmujące więcej niż jedną działkę pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Nie jest wykluczone, że realizacja przedsięwzięcia będzie się odbywać na podstawie jednego pozwolenia na budowę dla całego terenu. W świetle powyższego racjonalną jest realizacja miejsc parkingowych w ilościach określonych w planie dla całego przedsięwzięcia bez uwzględniania linii podziałowych nieruchomości”.

Uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu miejscowego.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie

Uwaga nieuwzględniona, zapis §12 pkt 3 odnosi się do możliwych form realizacji miejsc parkingowych, czyli w garażach nadziemnych, podziemnych i miejsc wyznaczonych na terenie działki (na powierzchni terenu). Realizowane inwestycje, zgodnie z przepisami odrębnymi, muszą zapewnić odpowiednią liczbę miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej.

Treść uwagi nr 6 z pisma nr 3:

„Proszę o zmianę §13 pkt 5 w sposób umożliwiający realizację zbiorników retencyjnych podziemnych (wybieralnych, nieodparowujących) oraz modyfikację zapisu w sposób umożliwiający odprowadzenie wody bezpośrednio w grunt (bez zastosowania studni chłonnych). Uzasadnienie. Realizacja podziemnych zbiorników retencyjnych znajduje uzasadnienie w lokalnych uwarunkowaniach, wedle których odebranie przez rowy wód opadowych ze znacznych terenów przeznaczonych pod inwestycję w przyszłości może skutkować problemami z zalewaniem obszarów niżej położonych. Stosowanie wybieralnych zbiorników na wody opadowe jest powszechnym rozwiązaniem na terenach o problematycznych uwarunkowaniach środowiskowych i prawnych. Dodatkowo stanowi rozwiązanie ekologiczne, bo umożliwia wtórne wykorzystanie gromadzonych wód opadowych np. do spłuczek lub podlewania ogrodów. Odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio na teren ma natomiast istotne znaczenie dla zabudowy jednorodzinnej w obrębie której zlokalizowanie studni chłonnych przy każdej rurze spustowej jest zbędnym kosztem dla inwestora”.

Uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu miejscowego.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie

Uwaga bezprzedmiotowa, zapis §13 pkt 5 dopuszcza odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio na grunt. Zapis nie wyklucza gromadzenia tych wód w zbiornikach w celach ich wtórnego wykorzystania, zatem wnioskowany sposób odprowadzania wód opadowych jest możliwy w ramach istniejącego zapisu projektu mpzp.

Treść uwagi nr 7 z pisma nr 3:

„Proszę o ustalenie stawki 10% od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów U, MW/U, P/U i MN. Uzasadnienie. Nie jest zrozumiałe, dlaczego obszar usługowy został potraktowany na preferencyjnych warunkach podczas gdy pozostałe tereny (również pod drogi publiczne) obarczone są 30% stawką od wzrostu wartości nieruchomości. Kwestia ma tym większe znaczenie, że tereny w planie przeznaczone zostały pod duże inwestycje z zakresu zabudowy usługowej produkcyjnej i mieszkaniowej. Z dużą dozą prawdopodobieństwa można na etapie sporządzania planu przewidzieć, że tereny będą podlegały sprzedaży w tym również w okresie 5 lat od wejścia w życie planu.”.

Uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu miejscowego.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona**Uzasadnienie**

Uwaga bezprzedmiotowa, określenie stawki opłaty planistycznej dla poszczególnych terenów jest ustaleniem obligatoryjnym miejscowego planu, przy czym zgodnie z orzecznictwem (II SA/Wr 530/10) „wielkość(stawek procentowych) może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów”. Nie dostrzega się podstaw do obniżenia wysokości stawki dla przedmiotowych terenów. Teren U/UC potraktowany jest szczególnie z uwagi na możliwość uzyskania dochodów gminy z tytułu podatków i innych opłat po zainwestowaniu tego terenu. Zastosowanie wyższej stawki procentowej najprawdopodobniej wiązałoby się ze spowolnieniem inwestycji w tym obszarze i zahamowaniem rozwoju miasta. Obniżenie stawki procentowej dla pozostałych terenów mogłoby się okazać niekorzystne dla rynku nieruchomości na terenie gminy, tym bardziej że nieruchomości o podobnym przeznaczeniu znajdują się w zasobie gminnym.

Treść uwagi nr 8 z pisma nr 3:

„Proszę o zmianę parametrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- *dopuszczalna wysokość zabudowy do 15 m (zgodnie ze studium) – w projekcie jest 8 m,*
Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych 3 – w projekcie są 2,
Maksymalna intensywność zabudowy 1,2 – w projekcie jest 0,8,
- *dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12 st. lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 50 st. – w projekcie są dachy płaskie do 12 st.*

Uzasadnienie. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i planowanej zabudowy usługowej predestynują obszar do zagospodarowania o średniej intensywności np. w postaci dwumieszkaniowych rezydencji itp..”

Uwaga dotyczy działek znajdujących się w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN, 3MN.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona**Uzasadnienie**

Uwaga bezzasadna. Studium określa graniczne parametry, które mają być doprecyzowane na etapie sporządzania mpzp. Przed opracowaniem projektu mpzp przeprowadzono wieloaspektowe analizy, które pozwoliły na bardziej precyzyjnie określenie parametrów kształtowania zabudowy. Przyjęte parametry kształtowania zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania chronią ład przestrzenny i narzucają określony charakter i gabaryty zabudowy, w tym przypadku nawiązujący do zabudowy usługowej i produkcyjnej oraz składowo-magazynowej.

Treść uwagi nr 9 z pisma nr 3:

„Proszę o zmianę parametrów dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- *maksymalna intensywność zabudowy 3,3 – w projekcie jest 2,4,*
- *maksymalna wysokość zabudowy dla terenu 1MWU/U 25 m, - w projekcie jest 20 m.*

Uzasadnienie. Zwiększenie intensywności zabudowy wynika z planowanej realizacji garażu podziemnego, w części dwukondygnacyjnego, o obrysie większym niż kondygnacje nadziemne. Powyższe pozwoli zrealizować wymaganą ilość miejsc parkingowych częściowo pod ziemią i częściowo jako nadziemne (na dachach garażu podziemnego). Zgodnie z linią orzecniczą do intensywności zabudowy należy wliczać wszystkie kondygnacje bez względu na to czy mieszczą się pod czy nad ziemią, w związku z czym utrwalony wskaźnik nie pozwala na realizację zabudowy o maksymalnych możliwych parametrach przy jednoczesnym zapewnieniu wymaganej liczby miejsc postojowych. Wnioskowane zwiększenie wysokości zabudowy na terenie 1MWU pozwoli na realizację osiedla o gabarytach porównywalnych do istniejącego osiedla Wiosennego.”

Uwaga dotyczy działek znajdujących się w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej 1MW/U, 2MW/U.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie

Uwaga bezzasadna. Studium określa graniczne parametry, które mają być doprecyzowane na etapie sporządzania mpzp. Przed opracowaniem projektu mpzp przeprowadzono wieloaspektowe analizy, które pozwoliły na bardziej precyzyjnie określenie parametrów kształtowania zabudowy. Przyjęte parametry kształtowania zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania chronią ład przestrzenny i narzucają określony charakter i gabaryty zabudowy, w tym przypadku nawiązujący do zabudowy usługowej i produkcyjnej oraz składowo-magazynowej.

Treść uwagi nr 10 z pisma nr 3:

„Proszę o usunięcie terenu ZI na rzecz wprowadzenia obowiązku realizacji zieleni izolacyjnej na terenie 3P/U i 2U wzdłuż granicy z terenem IKPJ na odcinku np. 80% długości wspólnej granicy terenów. Uzasadnienie. Zapisy w obecnym kształcie znacznie ograniczają zagospodarowanie terenu 3P/U poprzez brak dojazdu w tym możliwości realizacji wjazdu przeciwpożarowego na teren od strony południowej. Usunięcie wydzielonego terenu przy jednoczesnym nałożeniu na inwestora obowiązku realizacji zieleni izolacyjnej zagwarantuje, że inicjatywa separacji zabudowy mieszkaniowej od usługowo-produkcyjnej zostanie zrealizowana wraz z jakąkolwiek inwestycją na terenie. W przypadku nieuwzględnienia uwagi proszę o usunięcie obowiązku realizacji drzew powyżej 3m aby ciąg pieszy mógł stanowić drogę pożarową dla obiektów w obrębie terenów 3P/U lub 2U. Zgodnie z §12 ust. 1 rozporządzenia w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. nr 124 poz. 1030) pomiędzy drogą pożarową i ścianą budynku nie mogą występować stałe elementy zagospodarowania terenu lub drzewa i krzewy o wysokości przekraczającej 3m.

Uwaga dotyczy działek znajdujących się w granicach terenów zieleni izolacyjnej 1ZI

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na fakt, iż wprowadzenie terenu ZI ma na celu ograniczenie oddziaływania działalności prowadzonej na terenie 3P/U i 2U na tereny zabudowy mieszkaniowej. Ciąg pieszo-jezdny IKPJ przewidziany jest do obsługi terenów MN w zakresie dostępu komunikacyjnego. Lokalizacja zjazdów na tereny P/U i U z tego ciągu pieszo-jezdnego nie jest pożądane i generować może konflikty przestrzenne.

Treść uwagi nr 11 z pisma nr 3:

„Proszę o usunięcie terenu ZP w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na rzecz powiększenia terenów MN. Uzasadnienie. Z uwagi na to, że tereny stanowią własność prywatną, z dużym prawdopodobieństwem można przypuszczać, że teren zostanie nieużytkowany i nie spełni roli zieleni urządzonej (parkowej) w sąsiedztwie planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz częściowo istniejącej zabudowy wielorodzinnej. Wydzielenie terenu ZP znacznie ogranicza możliwość wydzielenia nieruchomości pod zabudowę jednorodzinna jednocześnie uniemożliwia taki podział aby przedmiotem sprzedaży były działki częściowo przeznaczone pod zabudowę i częściowo z obowiązkiem urządzenia zieleni. W rezultacie teren ZP pozostanie niezagospodarowanym ugiem o wątpliwych walorach estetycznych i użytkowych. Usunięcie terenu pozwoli natomiast na wydzielenie głębszych działek (oraz większej ilości działek), na których w wyniku sąsiedztwa lasu i występowania znacznych spadków tereny urządzone zostaną jako przydomowe ogrody.”

Uwaga dotyczy działek znajdujących się w granicach terenów zieleni urządzonej 1ZP.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie

Teren ZP został wyznaczony na terenach o dużych spadkach, gdzie realizacja zabudowy byłaby znacząco utrudniona. W zamierzeniu na terenie MN planuje się realizację jednej linii działek pod zabudowę

z otwarciem na tereny zieleni urządzonej. Ponadto teren nie jest wskazany jako obszar przestrzeni publicznej, w związku z czym może być zagospodarowany przez właściciela/ właścicieli na potrzeby indywidualnej zieleni urządzonej (przydomowe ogrody).

Treść uwagi nr 12 z pisma nr 3:

„Proszę o ograniczenie terenów lasów jedynie do obecnie istniejących gruntów o klasoużytku Ls. Uzasadnienie. Zalesienie obecnie gruntów rolnych w tak bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej (Budynki osiedla Wiosennego) będzie miało niekorzystne skutki prawne dla mieszkańców jak również potencjalnie może być niebezpieczne pożarowo. Zgodnie z planami inwestorskimi na terenie pomiędzy istniejącą zabudową na terenie MN planuje się realizację zieleni rekreacyjnej ogólnodostępnej. Zastąpienie terenu ZL w tym miejscu na realizację zamierzenia z korzyścią dla mieszkańców przy zachowaniu zasad bezpieczeństwa pożarowego. Zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach lasów mogą powstać tylko obiekty służące gospodarce leśnej, co znacznie ogranicza możliwość zagospodarowania terenu w sposób służący lokalnej społeczności. Powyższe nie stoi w sprzeczności z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (pkt I rozdziału ogólne zasady dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów na stronie 26 cz. II Kierunki zagospodarowania przestrzennego).”

Uwaga dotyczy działek znajdujących się w granicach terenu lasów 1ZL.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie

Uwaga bezprzedmiotowa, uwzględnienie uwagi doprowadziłoby do niezgodności z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Wprowadzone przeznaczenie wynika z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonego dla tego terenu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowe tereny są zadrzewione już obecnie, a wprowadzenie w planie miejscowym przeznaczenia ZL- teren lasów stanowi usankcjonowanie realnego zagospodarowania tego terenu. Jednocześnie wskazać należy, iż właściciel terenu nie składał wniosku do planu i nie są znane żadne wskazane w uwadze plany inwestorskie dotyczące odmiennego sposobu zagospodarowania tego terenu.

Treść uwagi nr 13 z pisma nr 3:

„Proszę o zmianę przeznaczenia terenu 1ZL na odcinku wzdłuż wschodniej granicy działki 2/55 (AM-2)ob. Zagórze na ZP. Uzasadnienie. Obszar ten predestynuje do zagospodarowania korespondującego z sąsiadującym osiedlem. Planuje się realizację zagospodarowania parkowego do celów rekreacyjnych (altany, kładki, przejścia, ławki, oświetlenie, ciąg pieszy odseparowany od ruchu kołowego obsługujący istniejące i planowaną kontynuację osiedla w kierunku południowym). Przeznaczenie tak niewielkiego obszaru pod las, wciśniętego pomiędzy zabudowę staje się bezcelowe.”

Uwaga dotyczy działek znajdujących się w granicach terenu lasów 1ZL.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie

Uwaga nieuwzględniona, co wynika z faktu, iż wprowadzone przeznaczenie wynika z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonego dla tego terenu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowe tereny stanowią obecnie tereny naturalnej zieleni, a wprowadzenie w planie miejscowym przeznaczenia ZL- teren lasów pozwoli na zachowanie ich przyrodniczej funkcji (zielonej obudowy rowu melioracyjnego, który stanowi element korytarza ekologicznego). Teren ten oddziela też położone na południowy zachód od terenu MW tereny rolnicze, które w żaden sposób nie będą powiązane z przyszłym zainwestowaniem osiedla.