

UCHWAŁA NR XXIII/206/2017

RADY MIEJSKIEJ W ZABŁUDOWIE

z dnia 21 lutego 2017 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Zamiejskiej, Bielskiej i drogi gminnej nr geod. 106 w Zabłudowie

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948), w związku z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) oraz art. 42 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353, 961, 1250, 1579, 1936 i 2003) uchwała się, co następuje:

§1. 1. **Nie uwzględnia się w całości** uwag dotyczących:

- 1) zabezpieczenia lub przebudowy infrastruktury telekomunikacyjnych w przypadku wystąpienia kolizji z projektowanymi drogami i budynkami w oparciu o opracowaną i uzgodnioną z Orange Polska S.A. dokumentacją projektową staraniem i na koszt inwestora;
 - 2) uwzględnienia możliwości budowy urządzeń telekomunikacyjnych w postaci sieci i przyłączy doziemnych oraz słupowych linii napowietrznych;
 - 3) zmiany przeznaczenia terenu 1.3U na zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną;
 - 4) ustalenia następujących wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 1.3 U: powierzchnia zabudowy do 50 %, powierzchnia biologicznie czynna zabudowy usługowej min. 15 %, wysokość budynków 5 kondygnacji (z poddaszem użytkowym);
 - 5) zmiany przeznaczenia terenu 1.2U na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub na teren rekreacyjny;
 - 6) ustanowienia zakazu ruchu samochodów ciężarowych po ul. Polnej i ul. Zamiejskiej;
 - 7) poszerzenia drogi wewnętrznej 12KDW z 10 m na 12 m w kierunku działki nr 63, wraz z analogicznym przesunięciem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 8) zaplanowania drogi na części działki nr ew. 59 łączącej projektowaną drogę publiczną 5KD-D z działką nr ew. 118.
2. Uzasadnienie nieuwzględnienia w całości uwag, o których mowa w ust. 1, zawiera załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§2 Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania.

Uzasadnienie nieuwzględnienia w całości uwag, o których mowa w § 1 ust. 1 uchwały.

Ad. 1

Proponowany zapis wykracza poza przyznaną radzie gminy kompetencję do określenia w miejscowym planie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wyrażoną w art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W świetle ugruntowanego orzecznictwa zapisy uzależniające realizację ustaleń planu od uzgodnień z właścicielami sieci, wykraczają poza zakres ustaleń planu miejscowego. Zapisy takie mogą być przyczyną do stwierdzenia ich nieważności przez organ nadzorczy, w związku z czym nie powinny znajdować się w tekście uchwały.

Ad. 2

Ustalenia projektu planu dopuszczają możliwość budowy urządzeń telekomunikacyjnych w postaci sieci i przyłączy doziemnych (§ 28), w związku z tym uwagę w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotową. Dopuszcza się także zachowanie i przebudowę istniejących telekomunikacyjnych słupowych linii napowietrznych (§ 21 ust.1 pkt 2 lit. a). W projekcie planu nie przewiduje się natomiast możliwości budowy nowych słupowych linii napowietrznych z uwagi na negatywny wpływ na estetykę otoczenia zabudowy oraz na krajobraz otwarty. Linie kablowe doziemne są ponadto lepszym technicznie rozwiązaniem, ponieważ są w mniejszym stopniu narażone na wpływ warunków zewnętrznych (zakłócenia, warunki atmosferyczne) niż linie napowietrzne.

Ad. 3

Ustalenia planu powinny uwzględniać istniejące zagospodarowanie poszczególnych terenów. Przedmiotowa nieruchomość położona w kwartale, na którym nie występuje zabudowa mieszkaniowa, natomiast funkcją dominującą jest zabudowa usługowa związana z szeroko rozumianą działalnością gospodarczą. Mieszanie funkcji mogących powodować konflikty przestrzenne w ramach jednego kwartału zabudowy nie sprzyja utrzymaniu ładu przestrzennego. Ponadto zaproponowany intensywny rodzaj zabudowy mieszkaniowej jest formą obcą dla tej części miasta.

Ad. 4

W projekcie planu maksymalną powierzchnię zabudowy oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną zabudowy usługowej ustalono na poziomie takim jak wnosi się w uwadze, w związku z czym uwagę w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotową.

Natomiast proponowana wysokość zabudowy (do pięciu kondygnacji z poddaszem użytkowym) przekracza znacząco wysokość istniejących budynków na przedmiotowym obszarze, gdzie nie występują budynki wyższe niż 12 m. Także budynek będący we władaniu wnoszącego uwagę posiada jedynie dwie kondygnacje nadziemne.

Ad. 5

Prawidłowe kształtowanie osiedla mieszkaniowego wymaga zapewnienia dostępu do podstawowych usług społecznych i komercyjnych zaspokajających potrzeby mieszkańców. Usługi te powinny być zlokalizowane przy głównych ciągach komunikacyjnych w celu

zapewnienia łatwego do nich dostępu. Węzłowe położenie, będącego przedmiotem uwagi, obszaru predysponuje do przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową, w tym także pod istotne funkcje publiczne z uwagi na nieruchomości gminną wchodzącą w skład terenu. W związku z korzystnymi warunkami fizjograficznymi do zabudowy przedmiotowego terenu utworzenie w tym miejscu terenu rekreacyjnego jest nieuzasadnione ekonomicznie, zwłaszcza, że w bliskim sąsiedztwie taki teren w projekcie planu został przewidziany.

Ustalenia planu wykluczają możliwość lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (§16), a także szeregu przedsięwzięć, których lokalizacja w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej mogłaby stwarzać nadmierne uciążliwości, w tym wykluczają możliwość lokalizowania przywołanej w uwadze bazy transportowej.

Ad. 6

Proponowane ustalenie przekracza zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rozwiązania dotyczące organizacji ruchu są rozstrzygane na etapie odrębnych projektów. W planie miejscowym, w odniesieniu do dróg publicznych, ustala się jedynie ich szerokości w liniach rozgraniczających, klasyfikację techniczną i przekrój poprzeczny jezdni.

Ad. 7

Wyznaczona dziesięciometrowa szerokość drogi 12KDW jest wystarczająca do obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym umożliwi lokalizację jezdni, chodników i niezbędnej infrastruktury technicznej. Także w przypadku wydzielenia drogi jedynie z działki nr ew. 63, jej szerokość będzie wystarczająca aby spełnić minimalne wymagania dojazdu do działek budowlanych określone w §14 ust.2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z ustaleniami projektu planu droga wewnętrzna 12KDW nie stanowi terenu publicznego, a więc jej obligatoryjne wydzielenie w miejscu linii rozgraniczającej nie jest wymagane. Ponadto zgodnie z § 21 ust.1 pkt 2 lit. e projektu uchwały infrastruktura techniczna może być lokalizowana także poza drogą 12KDW w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu. W związku z powyższymi argumentami na poszerzenie drogi 12 KDW przytoczone przez składające uwagę nie znajdują uzasadnienia.

Ad. 8

Ustalenia projektu planu nie wykluczają możliwości budowy drogi na działce nr ew. 59 łączącej projektowaną drogę publiczną 5KD-D z działką nr ew. 118. Zgodnie z §19 ust.3 na terenach nie przeznaczonych pod komunikację dopuszcza się drogi wewnętrzne. Najkrótsze połączenie komunikacyjne obszaru objętego planem z centrum miasta zapewnia natomiast projektowana droga publiczna 6KD-D, dlatego wyznaczanie drogi publicznej na działce nr ew. 59 nie ma uzasadnienia.