

Zarządzenie nr 134/2021

Wójta Gminy Ostrów Wielkopolski

z dnia 21 maja 2021 roku

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski dla części obrębów Biniew, Szczury, Górzno wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 24 03 2021 r. do 16 04 2021 r.

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm./ zarządzam co następuje:

§1. W zakresie złożonych uwag postanawia się następujący sposób rozpatrzenia:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	13 04 2021		Prosi o umożliwienie realizacji zabudowy mieszkalnej MN lub MNU	Dz. 4/1 obr. Szczury	RM 5	X	-	Zmieniono przeznaczenie na tereny MNU
2.	19 04 2021		Prosi o umożliwienie realizacji zabudowy mieszkalnej	Dz. 87/1 obr. Szczury	MN 6	X	-	Dla wnioskowanego terenu plan miejscowy przewiduje już zabudowę mieszkalną jednorodziną. Uwaga jest zatem bezprzedmiotowa
3.	23 04 2021		Wnosi o: 1) Przeanalizowanie zapisów o przeznaczeniu dopuszczalnym w świetle wymagalności realizacji przeznaczenia podstawowego, 2) Przeanalizowanie zasadności definicji obowiązującej linii zabudowy w świetle pojęcia głównej elewacji frontowej budynku,			X		UWZGLĘDNIONO CZĘŚCIOWO: 1) Zgodnie z definicją podaną w par. 2 pkt 6 przeznaczenie dopuszczalne jest elementem ubogacającym przeznaczenie podstawowe. Jest zatem możliwe do realizacji jedynie w przypadku gdy podstawowe przeznaczenie już istnieje, 2) Definicja obowiązującej linii zabudowy poprawna. Budynek w rzucie może zawierać uskoki główna

			<p>przykładzie hipotetycznej sytuacji zabudowy działki o wielkości 5 ha,</p> <p>14) Przenalizowanie dla terenów MNU zasadności elementów analogicznych jak wymienionych w pkt 13, możliwości lokalizacji budynku usługowego zamiast budynku mieszkalnego, zasadności podziału MN i MNU, zasadności definicji ilości budynków na działce w świetle czytelności definicji lokalizacji miejsc postojowych na działce i w budynku garażowym,</p> <p>15) Przenalizowanie dla terenów RM : zasadności dopuszczenia lokalizacji altan, dojazdów i małej architektury w por dla terenów MN i MNU, zasadności dopuszczenia zmiany sposobu użytkowania w kontekście braku takich zapisów dla MN i MNU, zasadności zwiększenia powierzchni zabudowy i zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej,</p> <p>16) Przenalizowanie dla terenów U zasadności : dopuszczenia lokalizacji lokalu mieszkalnego w budowanego, zasadności ograniczeń w sposobie kształtowania dachów, określania wysokości do kalenicy a.światle wysokości budynku, dopuszczenia lokalizacji miejsc postojowych również w granicach terenów dróg publicznych,</p> <p>17) Przenalizowanie dla terenów PU zasadności: określenia poddasza „pod dachem płaskim”, większej ilości miejsc postojowych niż dla usług, dopuszczenia zasadności budowy stacji transformatorowych na własnych działkach min 25 m² w obrębie terenów PU przy braku dopuszczenia na innych terenach,</p> <p>18) Przenalizowanie dla terenów ZP : zasadności zakazu lokalizacji budynków dopuszczenia ścieżek rowerowych,</p>				<p>innym jest wysokość budynku zdefiniowana w przepisach odrębnych (do najwyższego elementu budynku) a czym innym wysokość kalenicy. Z uwagi na płaski charakter terenu nie zachodzi sytuacja lokalizowania zabudowy na skarpie. Zgodnie z przepisami odrębnymi wysokość budynku mierzy się przed wejściem głównym do budynku. Dla nowoprojektowanej zabudowy z uwagi na wiejski charakter jednostki osadniczej podtrzymuje się charakter zabudowy krytej dachami dwuspadowymi. W zapisach planu uwzględniono istniejącą zabudowę z dachem płaskim. Wskaźniki zabudowy prawidłowe, nie zachodzi sytuacja działki budowlanej o wielkości 5ha w całości przeznaczony pod zabudowę bez podziału jej na mniejsze działki,</p> <p>14) W związku z tym, że usługi są określone jako przeznaczenie dopuszczalne budynek usługi nie będzie mógł powstać zamiast bud mieszkalnego. Na terenach zabudowanych charakter istniejącej zabudowy stanowił podstawę do przypisania przeznaczenia terenu. Na terenach niezabudowanych, wskazanych w studium jako terenu usług i składów, plan określił zabudowę MNU. Przeredagowano zapisy dotyczące lokalizacji miejsc postojowych mając na względzie czytelność ich zapisów,</p> <p>15) Różnice zapisów wynikają z różnego sposobu redakcji zapisów. Tereny RM są obszarowo większe od działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową stąd dodatkowe zapisy o dojazdach i parkingach. Pojęcie altan wymienione przy terenach RM zawiera się w katalogu budowli wymienionych w zapisach dla terenów MN i MNU dla których określono stosowne parametry. Zwiększanie powierzchni zabudowy i zmniejszanie powierzchni biologicznie czynnej należy uznać za niezasadne,</p> <p>16) Za zasadne uznano dopuszczenie realizacji 1 wbudowanego lokalu mieszkalnego dla właściciela lub służbowego,</p> <p>17) Przeredagowano zapisy w zakresie dopuszczenia poddasza. Pozostałe tereny korzystają ze stacji transformatorowe nasłupowych które zostały wyznaczone w obrębie i nie wymagają wyodrębniana z nich działek pod nowe stacje,</p> <p>18) Zakaz lokalizacji budynków e obrębie terenów zieleni podtrzymany. Dopuszczono lokalizację ścieżek rowerowych,</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>19) Przenalizowanie dla terenów ZR zasadności zapisu o zakazie likwidacji zadrzewień i zakrzewień,</p> <p>20) Przenalizowanie dla terenów R zasadności dopuszczenia zabudowy w obrębie linii zabudowy,</p> <p>21) Przenalizowanie dla terenów WS zasadności powiększenia terenów i zapewnienie ciągłości na północ od zabudowy wsi Biniew,</p> <p>22) Przeanalizowanie zasadności wprowadzenia ograniczeń dla terenów pod przebieg drogi krajowej nr 11,</p> <p>23) Przeanalizowanie zasadności wprowadzenia definicji przeważającej kalenicy,</p> <p>24) Przenalizowanie poprawności oznaczenia w legendzie strefy konserwatorskiej,</p> <p>25) Wprowadzenie oddzielenia linii zabudowy obowiązującej i nieprzekraczalnej,</p> <p>26) Przeanalizowanie zasadności wprowadzania ograniczeń zabudowy od pół dla RM,</p> <p>27) Przeanalizowanie możliwości budowy budynków w drugiej linii zabudowy przy linii obowiązującej od frontu,</p> <p>28) Przeanalizowanie zasadności braku ujednoczenia granic terenów zakresie ich głębokości MN 6 i MN 7,</p> <p>29) Przeanalizowanie zasadności określenia kalenicy w układzie najbardziej optymalnym pod kątem fotowoltaiki,</p> <p>30) Przeanalizowanie zasadności lokalizacji linii zabudowy w odległości 6m od drogi,</p> <p>31) Przeanalizowanie zasadności kształtów działek w granicach terenu MNU 3 i MNU 5,</p> <p>32) Przeanalizowanie zasadności wprowadzania linii zabudowy od boków działek w odległości 6m,</p>					<p>19) Wykreślono zapis o likwidacji zadrzewień i zakrzewień,</p> <p>20) W związku z niekonstytucyjnością wprowadzania zakazu zabudowy linia zabudowy dla terenów rolniczych jest głównym elementem zapobiegającym rozpraszaniu się zabudowy,</p> <p>21) Pozostawiono tereny WS zgodnie z przeznaczeniem ewidencyjnym. Celem planu nie jest projektowanie nowych ciągów melioracyjnych,</p> <p>22) W planie ujęto ograniczenia wynikające z planu województwa i stanowiska GDDKiA,</p> <p>23) Z uwagi na czytelność zapisów definicja kalenicy uznano za zasadną,</p> <p>24) Skorygowano oznaczenie w legendzie dotyczący terenu strefy konserwatorskiej,</p> <p>25) Jak w pkt 6 - Dodano oznaczenie graficzne uczyniające granice odcinków obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy,</p> <p>26) Linia zabudowy jest głównym elementem odpowiedzialnym za ład przestrzenny i kształtującym tereny przeznaczone pod zabudowę. Sposób ich prowadzenia w czytelny sposób wydziela arealty przeznaczone pod zabudowę,</p> <p>27) Zgodnie z zapisami planu na obowiązującej linii zabudowy winien być lokalizowany budynek o przeznaczania obowiązującego. Jest możliwa lokalizacja drugiego budynku na działce o przeznaczeniu dopuszczalnym w obrębie linii zabudowy jednakże niekoniecznie na obowiązującej linii zabudowy,</p> <p>28) Głębokość terenu wynika z ich dotychczasowego zagospodarowania oraz zastanego układu własności,</p> <p>29) Kierunek kalenicy ustalono w sposób najbardziej optymalnym pod względem ład przestrzenny i możliwości lokalizacji budynku na działce,</p> <p>30) Lokalizacja linii zabudowy w odległości 6m od linii drogi to minimum pozwalające na bezpieczne zaparkowanie samochodu przed budynkiem,</p> <p>31) Kształt działek wynika z podziału własności na terenie,</p> <p>32) Tam gdzie to było możliwe przyjęto zasadę rozdzielania różnych funkcji poprzez wprowadzenie linii zabudowy 6m również od bocznych granic działek,</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>33) Przeanalizowanie zasadności wprowadzenia linii zabudowy od dróg polnych MNU 12 MN 13 i MN 14,</p> <p>34) Przeanalizowanie zasadności dostosowania linii zabudowy do istniejących budynków MN 17,</p> <p>35) Przeanalizowanie zasadności głębokości terenu MN 12,</p> <p>36) Przeanalizowanie zasadności wprowadzenia terenów ZP wokół terenu WS w kwartale MNU 8 MNU 9,</p> <p>37) Przeanalizowanie zasadności dopuszczenia lokalizacji remizy strażackiej w granicach terenu US ,</p> <p>38) Przeanalizowanie zasadności oznaczenia izofony 40dB dla terenu MNU 10,</p> <p>39) Przeanalizowanie zasadności wprowadzenia oznaczenia terenu UO,</p> <p>40) Przeanalizowanie zasadności przeznaczenia terenu RM 4 na teren MN i MNU,</p> <p>41) Przeanalizowanie prawidłowości oddalenia linii zabudowy od drogi powiatowej 6 – 8 m,</p> <p>42) Przeanalizowanie zasadności przeznaczenia terenów na przemysł co dopuszcza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy</p> <p>43) Przeanalizowanie zasadności wprowadzenia dodatkowych zapisów regulujących kolorystykę,</p> <p>44) Przeanalizowanie zasadności dopuszczenia lokalizacji budynków mieszkalnych z dachem płaskim,</p> <p>45) Przeanalizowanie zasadności dopuszczenia lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,</p> <p>46) Przeanalizowanie zasadności wprowadzenia stawki 30% .</p>				<p>33) Wyznaczone planem linie zabudowy nie ograniczają w sposób istotny możliwości zabudowy na działce- por. pkt 26,</p> <p>34) Dostosowano linie zabudowy do istn. budynków,</p> <p>35) Brak ujednolicenia głębokość terenu wynika z układu własności zastanej własności,</p> <p>36) Zgodnie z zasadami projektowania wzdłuż istniejącego rowu stanowiącego lokalny ciąg ekologiczny zaprojektowano pas zieleni nieingerujący w zasadniczy sposób w możliwości przeznaczenia pod zabudowę sąsiednich terenów,</p> <p>37) Skorygowano ustalenia planu umożliwiając w ramach powiększonego terenu usług realizację remizy strażackiej,</p> <p>38) Lokalizacja izofony wynika z położenia istniejącej elektrowni wiatrowej i nie ma wpływu na możliwość zabudowy na terenie działki,</p> <p>39) Teren UO – usług oświaty wprowadzono w miejscu istniejącej szkoły dodano stosowny opis w legendzie,</p> <p>40) Tren RM 4 wyznaczono w miejscu istniejącego gospodarstwa a ograniczenie linii zabudowy wynikało z konieczności uwzględnienia rezerwy tereny pod przeprowadzenie DK 11,</p> <p>41) Projekt planu w takim kształcie został uzgodniony z Zarządem Dróg Powiatowych. Odległość od drogi powiatowej ujednolicono w zakresie od min 6m dla istniejącej zabudowy do 9m dla zabudowy projektowanej,</p> <p>42) Lokalizacja przemysłu na tyłach istniejącej zabudowy mieszkaniowej stanowiłaby dużą uciążliwość w związku z czym na zasadzie dobrego sąsiedztwa proponuje się przeznaczenie tego terenu pod usługi,</p> <p>43) Z uwagi na peryferyjne położenie terenu poza obszarami wpisanymi do rejestru terenów odstąpiono od ustalania kolorystyki budynków w projekcie planu,</p> <p>44) Dla nowoprojektowanej zabudowy z uwagi na wiejski charakter jednostki osadniczej podtrzymuje się charakter zabudowy krytej dachami dwuspadowymi - por pkt 13,</p> <p>45) Z uwagi na stosunkowo duże zagęszczenie działek odstąpiono od dopuszczenia przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni poniżej 2000m²,</p> <p>46) Element do ostatecznego ustalenia przez Radę Gminy.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

§2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

.....
Wójt Gminy Ostrów Wielkopolski

Wójt Gminy Ostrów Wielkopolski
/-/ Piotr Kuroszczyk