

**SPOSÓB ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU
„MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NR 2/2006 MIASTA DĘBICA, obszar w obrębie ul. Mościckiego w Dębicy”,
WYŁOŻONEGO DO WGLĄDU PUBLICZNEGO**

Uwaga: numery uwag, zgodnie z numeracją w wykazie uwag wniesionych do wyłożonego do wglądu publicznego projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 2/2006 Miasta Dębica, obszar w obrębie ul. Mościckiego w Dębicy” oraz zgodnie z numeracją w wykazie uwag wniesionych do ponownie wyłożonego do wglądu publicznego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 2/2006 Miasta Dębica, obszar w obrębie ul. Mościckiego w Dębicy” .

I. Uwagi zgłoszone do projektu planu, wyłożonego do wglądu publicznego w dniach od 6 października 2008 r. do 4 listopada 2008 r.

Uwaga nr 2 dotycząca:

- sprzeciwu dla scalenia działek o nr 693 i 694 i proponowanych w planie wymiarów nowych działek;
- wyznaczenia drogi dojazdowej do działki o nr 694 po działce nr 693;
- przeznaczenia pasa o szerokości 4 metrów z działek o nr 693/1/2/3/4 dla lokalizacji drogi.

Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej przeznaczenie części wymienionych w treści uwagi działek dla lokalizacji drogi publicznej, z uwagi na konieczność zapewnienia zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dębica. Zgodnie z ustaleniami studium kwestionowana droga jest ulicą miejską o klasie lokalnej, zapewniającą funkcjonowanie podstawowego układu komunikacyjnego miasta.

Uwaga nr 3 dotycząca:

- zwiększenia powierzchni sprzedaży na działkach nr ewid. 654, 655 do 1990 m² z obecnych 400 m²;
- dopuszczenia na działkach o nr 654 i 655 handlu hurtowego o powierzchni sprzedaży do 1990 m²;
- dopuszczenia na działkach o nr 654 i 655 działalności gospodarczej z zakresu drobnej wytwórczości

Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej dopuszczenia na działkach o nr 654 i 655 handlu hurtowego o powierzchni sprzedaży do 1990 m² z uwagi na konieczność zapewnienia zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dębica. Zgodnie z ustaleniami studium działki o nr 654 i 655 znajdują się w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a działalność – handel hurtowy jest uciążliwa dla mieszkalnictwa.

Uwaga nr 4 dotycząca:

- sprzeciwu dla narzuconego w planie podziału nieruchomości na działki nie mniejsze niż 6 arów. Wnosi się o zmianę ww. powierzchni w terenie oznaczonym symbolem 1.MN na 8 arów;
- wyznaczenia drogi dojazdowej do działki o nr 694 po działce nr 693;
- przeznaczenia pasa o szerokości 4 metrów z działek o nr 693/1/2/3/4 dla lokalizacji drogi. Wnioskuje się o zmniejszenie ww. pasa do 2 metrów;
- narzucenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6 metrów od krawędzi jezdni. Wnioskuje się o zmniejszenie ww. linii do 4 metrów;
- wprowadzenia zapisu ograniczającego powierzchnię zabudowy budynków gospodarczych i garaży do 50 metrów kwadratowych oraz wysokości ww. obiektów do 5 metrów.

Uwaga dotycząca wielkości działek, jest bezprzedmiotowa. W dokumencie wyłożonym do wglądu publicznego, w terenie 1.MN powierzchnia nowo wydzielanych działek wynosi 8 arów, natomiast dla pozostałych terenów MN – 6 arów.

Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej przeznaczenia części wymienionych w treści uwagi działek dla lokalizacji drogi publicznej, z uwagi na konieczność zapewnienia zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dębica. Zgodnie z ustaleniami studium kwestionowana droga jest ulicą miejską o klasie lokalnej, zapewniającą funkcjonowanie podstawowego układu komunikacyjnego miasta.

Nie uwzględniono również uwagi w części dotyczącej zmniejszenia nieprzekraczalnej linii zabudowy z 6 metrów od krawędzi jezdni do 4 metrów, z uwagi na sprzeczność z przepisami odrębnymi. Zgodnie bowiem z przepisami ustawy o drogach publicznych (art.43.ust 1) odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej stanowiącej ulicę miejską w terenie zabudowy wynosi co najmniej 6 metrów.

II. Uwagi zgłoszone do projektu planu wyłożonego powtórnie do wglądu publicznego w dniach od 1 czerwca 2009 r. do 30 czerwca 2009 r.

Uwaga nr 1 dotycząca

- wprowadzenie do zapisów planu zakazu budowy garaży na samochody ciężarowe i dostawcze oraz stosowania do budowy garaży blach i konstrukcji stalowych;
- wprowadzenie do ustaleń planu dla terenu 1.MN zapisu zezwalającego na realizację ogrodzeń z pełnych prefabrykatów, w tym płyt betonowych;
- wprowadzenie do ustaleń planu dla terenu 1.MN obowiązku realizacji do trzech miejsc postojowych na jeden budynek mieszkalny, w tym do ww. wlicza się jedno miejsce postojowe w garażu. Zapis taki winien dotyczyć również działek, na których realizowane będą usługi budowlane;
- określenia w planie konkretnego czasu trwania tymczasowego przeznaczenia terenów i ograniczenia go do 3 miesięcy od czasu uchwalenia planu;
- wprowadzenie zakazu budowy na całym obszarze objętym planem masztów, przekaźników radiowych i telefonii komórkowej;

Uwagi w części dotyczącej zakazu budowy garaży na samochody ciężarowe i dostawcze nie uwzględniono z uwagi na fakt, iż zapisy projektu planu odnoszące się do terenu oznaczonego symbolem 1.MN, a dotyczące zasad realizacji garaży uniemożliwiają w ww. terenie realizację garaży na samochody ciężarowe. Zgodnie z zapisami planu zamieszczonymi w § 7, ust 1, pkt 7. (ustalenia planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami od 1.MN do 8.MN): „**Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży z poddaszem użytkowym, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych, przy czym w terenie 1.MN ich powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50m². Wysokość budynków nie może przekroczyć w kalenicy wysokości 7 metrów nad poziom istniejącego terenu, a terenie 1.MN – 5 m. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropłociowych lub wielopłociowych oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połąci pomiędzy 20^o – 45^o i kolorystyce pokrycia połąci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty). W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połąci dachowych o wspólnej kalenicy i realizacji połąci dachowych o różnym kącie nachylenia**”.

Ponadto w obowiązujących przepisach prawa budowlanego nie istnieje pojęcie „garażu na samochody ciężarowe i dostawcze”.

Nie uwzględniono również uwagi w części dotyczącej wprowadzenia do ustaleń planu zapisu o zakazie stosowania do budowy garaży blach i konstrukcji stalowych gdyż zapis taki powoduje szereg utrudnień w trakcie realizacji garaży oraz narusza interesy innych właścicieli działek. Zgodnie z sugerowanym w treści uwagi zapisem nie byłoby możliwości stosowania do krycia połąci dachowych blachodachówki, blachy trapezowej itp., jak również stosowania np. belek stalowych jako elementów konstrukcyjnych nadproży i stropów.

Uwagę w części dotyczącej wprowadzenia do ustaleń planu dla terenu 1.MN zapisu zezwalającego na realizację ogrodzeń z pełnych prefabrykatów, w tym płyt betonowych uwzględniono częściowo. Zakaz stosowania ww. ogrodzeń wprowadzono jedynie dla części działek położonych wzdłuż dróg publicznych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w planie miejscowym określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, jak również krajobrazu kulturowego.

Uwagi dotyczącej wprowadzenia dla terenów oznaczonych symbolem 1.MN obowiązku realizacji do trzech miejsc postojowych na jeden budynek mieszkalny, w tym do ww. wlicza się jedno miejsce postojowe w garażu, nie uwzględniono. Projekt planu zawiera wystarczające dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalenia dotyczące ilości miejsc postojowych na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. W świetle ustaleń projektu planu nie jest możliwe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1.MN na tereny komunikacji tj. ewentualny parking dla samochodów.

Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej określenia w planie konkretnego czasu trwania tymczasowego przeznaczenia terenów i ograniczenia go do 3 miesięcy od czasu uchwalenia planu, ponieważ ustalenia takie wykraczają poza dopuszczony przepisami prawa zakres ustaleń planu miejscowego, gdyż nie jest on możliwy do wyegzekwowania.

Uwaga w części dotyczącej wprowadzenia zakazu budowy na całym obszarze objętym planem masztów, przekaźników radiowych i telefonii komórkowej jest bezzasadna, ponieważ zapis taki znajduje się już w ustaleniach projektu planu - § 5, ust 11, pkt 2.

Uwaga nr 2 dotycząca:

- braku zgody na zatwierdzenie planu, ponieważ zostały naruszone w sposób dyskryminujący interesy użytkowników działki nr 694;
- poszerzenia dotychczasowego planu o nowe funkcje: budownictwo mieszkaniowe, budownictwo pod działalność gospodarczą i usługową, budownictwo rekreacyjno – sportowe, budownictwo przemysłowe;
- zaprojektowania dróg publicznych i lokalnych;
- zwiększenia wysokości zabudowy do 25 metrów;
- zaprojektowania drogi publicznej w sposób przedstawiony na dołączonej do treści uwagi mapie;

Uwaga dotycząca braku zgody na zatwierdzenie planu ponieważ zostały naruszone w sposób dyskryminujący interesy użytkowników działki nr 694 jest bezzasadna, ponieważ autor uwagi nie sprecyzował w jakim zakresie i które ustalenia planu naruszają jego interes.

Uwaga dotycząca poszerzenia dotychczasowego planu o nowe funkcje: budownictwo mieszkaniowe, budownictwo pod działalność gospodarczą i usługową, budownictwo rekreacyjno – sportowe, budownictwo przemysłowe jest bezzasadna, ponieważ w projekcie planu wyznaczono tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (usługi podstawowe, usługi komercyjne i drobna wytwórczość nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej) oraz tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej .

Uwaga dotycząca zaprojektowania dróg publicznych i lokalnych jest bezzasadna, ponieważ w projekcie planu wyznaczono tereny dla lokalizacji dróg publicznych – droga publiczna klasy zbiorczej, klasy lokalnej i klasy dojazdowej.

Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej zwiększenia wysokości zabudowy do 25 metrów. Projekt planu przeznacza większość terenów w obszarze objętym opracowaniem dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w związku z czym zwiększanie wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 25 metrów jest bezzasadne, zwłaszcza iż istniejące na obszarze opracowanie budynki mieszkalne posiadają wysokość nieprzekraczającą 15 metrów.

Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej zaprojektowania drogi publicznej w sposób przedstawiony na dołączonej do treści uwagi mapie, ponieważ obejmuje ona tereny położone poza obszarem objętym ustaleniami planu (działka nr ewid. 695).

Uwaga nr 3 dotycząca:

- sprzeciwu dla budowy na działkach nr 694 i 704 obr.2 garażu dwustanowiskowego na samochody ciężarowe i prowadzenia w tym miejscu uciążliwej działalności gospodarczej, typu malowanie i konserwacja samochodów;

Uwaga w części dotyczącej sprzeciwu dla prowadzenia na działkach nr 694 i 704 uciążliwej działalności gospodarczej, typu malowanie i konserwacja samochodów **jest bezzasadna**, ponieważ zgodnie z ustaleniami projektu planu w terenach oznaczonych symbolem 1.MN w obrębie których znajdują się wymienione działki nie jest dopuszczona tego typu działalność. Zgodnie z ustaleniami projektu planu w terenie tym dopuszczone są jedynie usługi podstawowe realizowane jako wbudowane. W zamieszczonych w §3 projektu planu objaśnieniach użytych w ustaleniach planu określił za **usługi podstawowe** rozumie się usługi związane z zabezpieczeniem codziennych potrzeb mieszkańców, jak zakup artykułów spożywczych, gospodarstwa domowego, prasy i książek, usługi typu naprawa obuwia, sprzętu gospodarstwa domowego, agencja bankowa, pocztowa, fryzjer, kosmetyczka itp. Usługi podstawowe nie obejmują usług drobnej wytwórczości.

Uwaga w części dotyczącej sprzeciwu dla budowy na działkach nr 694 i 704 obr.2 garażu dwustanowiskowego na samochody ciężarowe, jest już w projekcie planu uwzględniona w zapisie § 7, ust 1, pkt7. (ustalenia planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami od 1.MN do 8.MN) w sposób następujący: **„Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży z poddaszem użytkowym, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych, przy czym w terenie 1.MN ich powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50m². Wysokość budynków nie może przekroczyć w kalenicy wysokości 7 metrów nad poziom istniejącego terenu, a terenie 1.MN – 5 m. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 20^o – 45^o i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty). W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia”**. Powyższy zapis uniemożliwia więc realizację na ww. działkach dwustanowiskowego garażu na samochody ciężarowe. Ponadto informujemy, iż w obowiązujących przepisach prawa budowlanego nie istnieje pojęcie „garażu na samochody ciężarowe”.

Uwaga nr 4 dotycząca:

- braku akceptacji dla proponowanych w planie rozwiązań, które dyskryminują autorów uwagi. Działka nr 694 została pozbawiona kanalizacji i dojazdu z drugiej strony. Urząd zamierza zabronić prowadzenia działalności gospodarczej, którą na ww. działce właściciel prowadzi od 20 – lat – usługi transportowe. Wokół działki są zlokalizowane różne zakłady takie jak Fabryka lakierów, Ocynkowania, Kolej. Wnosi się o wyłącznie działki o nr 694 z obszaru opracowania planu;

Uwagi nie uwzględniono.

Obszar objęty opracowaniem zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazany jest w większości swojej powierzchni dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka będąca własnością autorów uwagi jak również działki z nią bezpośrednio sąsiadujące oraz działki położone po przeciwnej stronie projektowanej drogi lokalnej zaliczone zostały w ww. dokumencie studium do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i oznaczone na rysunku studium symbolami MN.18 i MN.17. Wskazane w studium kierunki zagospodarowania przestrzennego tych terenów wynikają z istniejącego na tych terenach charakteru zainwestowania oraz wniosków właścicieli działek. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodno-

ści z ustaleniami studium. Nie jest więc możliwe uchwalenie planu miejscowego, którego ustalenia byłyby sprzeczne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Działka autorów uwagi sąsiaduje bezpośrednio z terenem ogrodów działkowych (położonych poza obszarem objętym ustaleniami projektu planu) oraz działką przeznaczoną dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a nie jak wynika to z treści uwagi terenami o funkcji przemysłowej. Prowadzona przez autorów uwagi działalność stwarza szereg uciążliwości dla sąsiadujących z nią bezpośrednio terenów, czego dowodem są uwagi złożone przez Rodzinny Ogród Działkowy „Tulipan” oraz właścicieli działki nr 693/1/2/3/4. Nie jest również prawdą, iż w projekcie planu pozbawia się właścicieli działek możliwości prowadzenie działalności gospodarczej. W projekcie planu dopuszcza się w terenach zabudowy mieszkaniowej usługi, które nie stwarzają uciążliwości dla funkcji podstawowej tj. usług podstawowe realizowane jako wbudowane. W projekcie wyznaczono również zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium tereny dla lokalizacji zabudowy techniczno produkcyjnej, w których mogą być lokalizowana produkcja przemysłowa oraz drobna wytwórczość. Projekt planu nie pozbawia właścicieli działki kanalizacji, ani też dojazdu od strony ogrodów działkowych. Zgodnie z ustaleniami projektu planu „*obowiązuje realizacja i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej we wszystkich terenach przeznaczonych pod zainwestowanie*”. Wyznaczenie natomiast dojazdu od strony ogrodów działkowych na obecnym etapie nie jest możliwe, ponieważ dotyczy terenów, które znajdują się poza obszarem objętym ustaleniami planu. Uwaga dotycząca wyłączenia działki o nr 694 z ustaleń planu jest bezzasadna, ponieważ nie dotyczy ona ustaleń planu. Uwaga dotyczy natomiast działań poprzedzających przystąpienie do opracowania planu związanych z podjęciem stosownej Uchwały przez Radę Miasta o przystąpieniu do opracowania planu.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Dębicy

Jan Borek