

Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Wleń w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych części obrębów geodezyjnych

wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 23.02.2022 r. do 15.03.2022 r., z możliwością składania uwag do 29.03.2022 r.

Lp.	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	Stanowisko Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi z dnia 04.04.2022 r.		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wleń załącznik nr 13 do uchwały		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	29.03.2022 r.	Pan	I. Dotyczy dz. nr 4/2, obręb Modrzewie. 1. Podtrzymuje uwagi złożone podczas I wyłożenia. 1.1. Zmiana przeznaczenia z MN na MNU. 1.2. Usunięcie linii zabudowy od lasu. 1.3. Podwyższenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy. 2. Przywrócenie z pierwszego wyłożenia wskaźnika o wysokości 40% dla usług dobudowanych. II. Cały obszar objęty planem. 1. Zmiana definicji „usługi”. 2. Zmiana definicji „dachu dwuspadowego”. 3. Dodanie określenia „elewacja eksponowana”. 4. Zakazanie zabudowy w układzie szeregowym. 5. Wskazanie odległości między budynkami min. 8,0 m. 6. Zaliczenie terenów MN i MNU do właściwych norm hałasu. 7. Brak terenów MW. 8. Podwyższenie do 20 m minimalnej szerokości frontu działki budowlanej.	Dz. nr 4/2, obręb Modrzewie, (teren o symbolu 26.MN). Cały obszar objęty planem	26.MN oraz pozostałe tereny w granicach planu.	-	uwagi nieuwzględnione			

Uzasadnienie

Pkt I. Dotyczy dz. nr 4/2, obręb Modrzewie.

1.1. Zmiana przeznaczenia z MN na MNU.

Ponownie wyjaśniam, że we wniosku z dnia 22 grudnia 2017 r. (data wpływu: 27 grudnia 2017 r.) Pan (...) wnosił o dopuszczenie 5 budynków mieszkalnych lub mieszkalno – usługowych. Ustalono przeznaczenie terenu pod MN z dopuszczeniem usług zgodnie z wnioskiem. Po uwzględnieniu złożonej uwagi i dopuszczeniu lokalizacji obiektów usługowych wolnostojących na terenie MN wnioskodawca będzie mógł realizować zabudowę jednorodzinną w granicach całej działki oraz zabudowę usługową (na 50% terenu działki).

Nie uwzględniono uwagi.

1.2. Usunięcie linii zabudowy od lasu.

Wyznaczenie linii zabudowy m.in. od lasu, jest właściwym zamierzeniem planistycznym z punktu widzenia ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Dla każdego terenu objętego planem ustalono indywidualnie, zgodnie z wytycznymi prognozy oddziaływania na środowisko, linię zabudowy od 5,0 m do 50,0 m z uwzględnieniem granicy lasu, cieków wodnych oraz ukształtowania terenu.

Nie uwzględniono uwagi.

1.3. Podwyższenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy.

Ponownie wyjaśniam, że przyjęte w projekcie planu wskaźniki intensywności i powierzchni zabudowy wynikają z analizy uwarunkowań przyrodniczych i ukształtowania terenu. Zostały one dostosowane do wyników analiz przeprowadzonych w prognozie oddziaływania na środowisko. Opis działki nr 4/2, obręb Modrzewie został zamieszczony w prognozie oddziaływania na środowisko (opis Modrzewie 4). Na podstawie uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych: m.in.: położenie w granicach obszarów chronionych Natura 2000 i Paku Krajobrazowym Doliny Bobru, występowanie w granicach działki naturalnego siedliska górskiej łąki mietlicowej o kodzie 6520, występujące spadki terenu ok. 15%, położenie w terenie cennym krajobrazowo, otwartym na dalekie wglądy, ustalono odpowiednie wskaźniki zabudowy.

Nie uwzględniono uwagi.

2. Przywrócenie z pierwszego wyłożenia wskaźnika o wysokości 40% dla usług dobudowanych.

Zgodnie z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane przez „budynek mieszkalny jednorodzinny”, należy rozumieć „budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku”. Z przepisu tego wynika, że wielkość lokalu użytkowego wydzielonego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym jest limitowana i może ona wynosić maksymalnie 30 % powierzchni całkowitej budynku.

Nie uwzględniono uwagi.

Pkt II. Dotyczy całego obszaru objętego planem.

1. Zmiana definicji „usługi”.

Nie uwzględniono uwagi.

2. Zmiana definicji „dachu dwuspadowego”.

Nie uwzględniono uwagi.

3. Dodanie określenia „elewacja eksponowana”.

Nie uwzględniono uwagi.

Wprowadzony do ustaleń planu słowniczek zawiera definicje wypracowane podczas posiedzeń Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej i stanowią zapisy autorskie. Dla zabudowy na terenach MN i MNU nie ma potrzeby wprowadzania definicji elewacji eksponowanej, ponieważ wymagania w zakresie wystroju architektonicznego ustalone w projekcie planu są wystarczające.

4. Zakazanie zabudowy w układzie szeregowym.

W projekcie planu ustalono lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, nie ustalono zabudowy szeregowej.

Nie uwzględniono uwagi.

5. Wskazanie odległości między budynkami min. 8,0 m.

Lokalizacja budynków na działce budowlanej wraz z zachowaniem odległości między nimi wynika z przepisów odrębnych i nie leży w kompetencji prawa miejscowego.

Nie uwzględniono uwagi.

6. Zaliczenie terenów MN i MNU do właściwych norm hałasu.

Dla terenów MN i MNU – ustalono normy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, ze względu na przeznaczenie terenu dopuszczające zabudowę zarówno jednorodziną jak i usługową.

Nie uwzględniono uwagi.

7. Brak terenów MW.

W projekcie planu nie wyznaczono terenów MW, natomiast zabudowę wielorodzinną ustalono jako funkcję dopuszczalną.

Nie uwzględniono uwagi.

8. Podwyższenie do 20 m minimalnej szerokości frontu działki budowlanej.

Ustalenie minimalnej szerokości działki: 10,0 m dotyczy szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Zapis ten nie ma zastosowania przy samym podziale nieruchomości, przy którym jedynym wyznacznikiem do podziału jest minimalna wielkość powierzchni działki budowlanej.



**BURMISTRZ
MIASTA I GMINY WLEŃ**

Artur Zych