

Zarządzenie Nr 76/2012
Burmistrza Miasta Gostynina
z dnia 31 października 2012 r.

w sprawie : rozpatrzenia uwag złożonych do ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Żeromskiego, torami kolejowymi, ul. Czapskiego i obwodnicą na terenie miasta Gostynina.

Na podstawie art. 17 w związku z art.18 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz art 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.) oraz Uchwały Rady Miejskiej w Gostyninie Nr 58/X/2011 z dnia 29 czerwca 2011 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Żeromskiego, torami kolejowymi, ul. Czapskiego i obwodnicą na terenie miasta Gostynina Burmistrz Miasta Gostynina zarządza co następuje :

§ 1

Złożone w dniu 15.10.2012 r. uwagi przez Biuro Rozwoju i Realizacji Projektów Budowlanych „HOL-BUD” Sp. z o.o., 09-500 Gostynin do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Żeromskiego, torami kolejowymi, ul. Czapskiego i obwodnicą zostają częściowo uwzględnione , częściowo nieuwzględnione a częściowo uznane za niezasadne.

1. W odniesieniu do pkt 1 złożonych uwag i zastrzeżeń:
 - uwaga dotycząca dokonania zmiany zapisu w części opisowej projektu planu, tak żeby tereny oznaczone 08MN mogły mieć dostęp do drogi publicznej z projektowanej drogi oznaczonej 010KDD lub 09KDL jest niezasadna,
 - uwaga dotycząca uzupełnienia projektu planu o zapisy, że na terenach zieleni nieurządzonej oznaczonej 9ZNN dopuszcza się wykonanie zjazdów i dojazdów do nowo wydzielonych działek wraz z przepustami czyli o określenie sposobu dostępu (obsługi komunikacyjnej) do nowo wydzielonych działek na terenach 8MN z terenu drogi 010KDD zostaje uwzględniona ,
 - uwaga dotycząca uzupełnienia tekstu projektu planu o zapis, że dopuszcza się skanalizowanie, przebudowę lub przesunięcie istniejących rowów, w przypadku wystąpienia kolizji z projektowanym zagospodarowaniem zostaje nieuwzględniona.
2. W odniesieniu do pkt 2 złożonych uwag i zastrzeżeń:
 - uwaga dotycząca zlikwidowania w części graficznej projektu planu części odcinka oznaczonego jako 9ZNN przebiegającego na działce nr ewid. 4625/8 na odcinku od wysokości 12ZNN w stronę ul. Czapskiego zostaje uwzględniona .
3. W odniesieniu do pkt 3 złożonych uwag i zastrzeżeń:
 - uwaga dotycząca usytuowania linii rozgraniczającej drogi 010KDD w granicy działki nr ewid. 4625/8 zostaje uwzględniona .
4. W odniesieniu do pkt 4 złożonych uwag i zastrzeżeń:
 - uwaga dotycząca nie podania w § 18 pkt. 5, § 21 pkt. 5, § 23 pkt. 4, § 28 pkt. 6, § 29 pkt. 6, projektu planu wysokości opłaty wyrażonej procentowo od wzrostu wartości nieruchomości jest niezasadna.
5. W odniesieniu do pkt 5 złożonych uwag i zastrzeżeń:
 - uwaga dotycząca nie określenia w projekcie planu, kiedy mają nastąpić podziały nieruchomości pod drogi i na jakich zasadach ma to nastąpić oraz kto ma dokonać tych podziałów jest niezasadna,
 - uwaga dotycząca nie określenia w projekcie planu, że dla poszczególnych terenów

obsługa komunikacyjna winna odbywać się z poszczególnych dróg oznaczonych w planie zostaje uwzględniona .

6. W odniesieniu do pkt 6 złożonych uwag i zastrzeżeń:
 - uwaga dotycząca nie określenia w projekcie planu do kogo mają należeć tereny zieleni nieurządzonej oraz kto ma się zajmować ich utrzymaniem jest niezasadna ,
 - uwaga dotycząca wpisania do projektu planu zapisu dotyczącego terenu 9ZNN - jeżeli miałyby on pozostać prywatny, dotyczącego możliwości budowy ogrodzeń w granicy własności i linii rozgraniczającej jak również o określenie stawki % za spadek wartości nieruchomości na tym terenie zostaje nieuwzględniona.
7. W odniesieniu do pkt 7 złożonych uwag i zastrzeżeń:
 - uwaga dotycząca nie zawarcia w § 12, § 13 projektu planu zasad podziału i scalania nieruchomości jest niezasadna.
8. W odniesieniu do pkt 8 złożonych uwag i zastrzeżeń:
 - uwaga dotycząca wprowadzenia zapisu w projekcie planu określającego termin wykonania sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej jest niezasadna.
9. W odniesieniu do pkt 9 złożonych uwag i zastrzeżeń:
 - uwaga dotycząca nie określenia w projekcie planu kiedy mają być wykonana sieć gazowa, ciepła i elektryczna, dotyczy § 15 pkt. 4 jest niezasadna;
 - uwaga dotycząca dopuszczenia w projekcie planu możliwości ogrzewania tradycyjnego tj. miałowego, węglowego, kominkowego zostaje uwzględniona .
10. W odniesieniu do pkt 10 złożonych uwag i zastrzeżeń:
 - uwaga dotycząca zezwolenia w projekcie planu na lokalizowanie budynków gospodarczych lub garaży na poszczególnych działkach i dopuszczenie na lokalizację budynków w granicy nowo powstałych działek lub w odległości 1,5 m od granicy, dotyczy § 18 pkt. 2b, zostaje nieuwzględniona,
 - uwaga dotycząca odstąpienia od zapisu w projekcie planu o nałożeniu obowiązku stosowania materiałów o stonowanej kolorystyce dotyczy § 18 pkt. 3d zostaje uwzględniona ,
 - uwaga dotycząca wprowadzenia zapisu w projekcie planu dotyczącego możliwości stosowania dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu do 45 ° - zapisy w §18 pkt. 3e i §23 pkt. 3d, zostaje nieuwzględniona,
 - uwaga dotycząca wprowadzenia zmiany w projekcie planu polegającej na odstąpieniu od wymogu zapewnienia minimum 2 stanowisk parkingowych na 1 lokal mieszkalny na zapis, że na terenie działki należy wykonać odpowiednią ilość miejsc postojowych zostaje nieuwzględniona,
 - uwaga dotycząca wprowadzenia zmiany minimalnej szerokości frontu działki dla zabudowy szeregowej z 12 m na 8 m, dotyczy § 18 pkt. 4c zostaje uwzględniona .
11. W odniesieniu do pkt 11 złożonych uwag i zastrzeżeń:
 - uwaga dotycząca uzupełnienia rysunku projektu planu o zwymiarowanie lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pasów technicznych wyłączonych spod zabudowy albo o wprowadzenie w części tekstowej odpowiednich zapisów precyzujących te zagadnienia, dotyczy § 4 pkt. 9 zostaje uwzględniona.
12. W odniesieniu do pkt 12 złożonych uwag i zastrzeżeń:
 - uwaga dotycząca rezygnacji w §23 pkt. 3c zapisów nakładających obowiązek wyróżniania większą ilością przeszkleń w poziomie parteru w stosunku do pozostałych kondygnacji zostaje uwzględniona ,
 - uwaga dotycząca sprecyzowania zapisu w §23 pkt. 4 dotyczącego nakazu rozdzielenia ruchu pieszego i kołowego zostaje uwzględniona ,
 - uwaga dotycząca braku odpowiednich zapisów w §23 dopuszczających możliwość lokalizowania budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy nieuwzględniona.

13. W odniesieniu do pkt 13 złożonych uwag i zastrzeżeń:

- uwaga dotycząca sprecyzowania zapisów w projekcie planu dotyczących działki nr ewid. 4625/8 znajdującej się częściowo na terenie oznaczonym jako U zostaje uwzględniona .

§ 2

Uwagi kieruje się do rozpatrzenia przez Radę Miejską w Gostyninie .

§ 3

Zarządzenie podlega przekazaniu wnoszącym uwagi.

§ 4

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta Gostynina .

§ 5

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Żeromskiego, torami kolejowymi, ul. Czapskiego i obwodnicą wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 05 września do 28 września 2012 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została zorganizowana w dniu 21 września 2012 r. Termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu upłynął dnia 16 października 2012 r.

W ustawowym terminie do projektu planu zostały złożone uwagi i zastrzeżenia przez Biuro Rozwoju i Realizacji Projektów Budowlanych „HOL-BUD” Sp. z o.o., 09-500 Gostynin

Uzasadnienie: w odniesieniu do poszczególnych punktów uwagi:

Ad 1. Rysunek projektu planu miejscowego jednoznacznie określa, iż działka nr ew. 4625/8 przylega wyłącznie do projektowanej drogi oznaczonej symbolem 010KDD, z której to planuje się obsługę komunikacyjną. Nie jest zasadne wpisanie szczegółowe obsługi komunikacyjnej dla konkretnej działki, z uwagi na możliwość jej podziału. Wspomniana działka znajduje się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w projekcie planu symbolem 8MN, który jak wynika z rysunku planu miejscowego jest skomunikowany poprzez drogi oznaczone symbolami 09KDL oraz 010KDD. W planie miejscowym wprowadzono obecnie zapis, który dopuszcza realizację przejazdów poprzez teren 9ZNN do terenu 8MN. Ze względu na uwarunkowania środowiskowe całego obszaru opracowania planu miejscowego jakie przedstawione zostały w Ekofizjografii oraz Prognozie oddziaływania na środowisko, nie jest zasadne dopuszczenie możliwości skanalizowania istniejących rowów melioracyjnych. Stanowią one urządzenia melioracji szczegółowej odprowadzające nadmiar wód powierzchniowych z terenu opracowania. Skanalizowanie może doprowadzić do pogorszenia warunków gruntowo-wodnych na całym obszarze opracowania planu. Ponadto należy zaznaczyć, iż projekt został w tym zakresie uzgodniony z odpowiednimi służbami. Mając zatem na uwadze zasadę zrównoważonego rozwoju należy przyjąć, iż nowe zagospodarowanie terenu winno w jak największym zakresie szanować uwarunkowania środowiskowe danego terenu.

Ad 2. W załączniku graficznym skorygowano fragment odcinka terenu 9ZNN od wysokości terenu 12ZNN w stronę ul. Czapskiego. Z uwagi na fakt iż w obszarze opracowania planu obowiązuje nakaz zachowania istniejących rowów. Oznacza to, iż włączony w teren 8MN fragment rowu melioracyjnego będzie zachowany bez konieczności wydzielania go odrębnym obszarem funkcjonalnym.

Ad 3. Z uwagi na bardzo niekorzystną strukturę własnościową obszaru opracowania planu miejscowego, przyjęte rozwiązania są optymalne dla tego terenu. W celu realizacji planu będą konieczne podziały nieruchomości, które stanowią jeden z elementów ładu przestrzennego.

Ad 4. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ustalenie stawki procentowej, o której mowa w art. 15, ust 2 pkt. 12 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U z 2012 r. poz. 647) należy do kompetencji Rady Miejskiej,

która ten plan uchwała. Natomiast Burmistrz, pobierając opłatę planistyczną na podstawie planu miejscowego, wykonuje jedynie dyrektywę zawartą w tym planie, będącym wyrazem woli Rady. Należy zatem stwierdzić, iż stawki procentowe zostaną określone przez Radę Miejską po przedstawieniu projektu planu miejscowego na sesji.

Ad 5. Zgodnie z art. 14. ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U z 2012 r. poz. 647), Rada Miejska podejmuje uchwałę o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu ustalenia przeznaczenia terenów. Jednocześnie zakres merytoryczny planu miejscowego określa art. 15, ust 2 i 3 ustawy. W związku z powyższym byłoby przekroczeniem kompetencji ustawowych określenie na jakich zasadach, w jakich terminach i przez kogo winny być dokonane podziały nieruchomości. Należy również zaznaczyć, iż błędem jest stwierdzenie o niemożności wykonania planu bez takich zapisów.

Ad 6. Rozstrzygnięcie uwagi zawartej w pkt 6 jest tożsame z rozstrzygnięciem uwagi w pkt 5. Przekroczeniem kompetencji organów sporządzających projekt planu byłoby rozstrzygnięcie o własności danego terenu na etapie planu. Wydzielone tereny ZNN mają na celu ochronę istniejących rowów melioracyjnych, a co za tym idzie terenu opracowania przed lokalnymi podtopieniami. Obecnie tereny te stanowią własność prywatną. Niezasadne jest również określenie spadku wartości nieruchomości. Zagadnienie to regulowane jest przez art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie należy stwierdzić, iż żaden zapis planu nie ogranicza możliwości grodzenia terenów ZNN.

Ad 7. §3 projektu planu stanowi o zakresie merytorycznym projektu planu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu uczynienia projektu planu zmodyfikowano ten zapis.

§12 projektu planu określa, że nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, natomiast §13 określa zasady podziału nieruchomości. Należy zaznaczyć, że celowo rozdzielono powyższe zagadnienia. Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębną procedurą jest scalanie i podział nieruchomości oraz sam podział nieruchomości. Z uwagi na powyższe przyjęto odpowiednie rozwiązanie w projekcie planu.

Ad 8. Zapisy planu miejscowego (podobnie jak w przypadku uwag pkt 5 i 6) nie mogą stanowić o terminach realizacji jakiegokolwiek inwestycji. Stanowienie przez Radę o innych powziętych sprawach w uchwale przyjmującej plan miejscowy stanowi przekroczenie kompetencji ustawowej.

Ad 9. Zmodyfikowano zapis planu miejscowego poprzez określenie możliwości stosowania tradycyjnych źródeł energii cieplnej do ogrzewania budynków. Kolejny raz należy zaznaczyć, iż projekt planu nie może stanowić o terminach wykonania jakichkolwiek inwestycji.

Ad 10. Odnośnie :

- §18 pkt 2, dopuszczono realizację budynków gospodarczych i garażowych jako wolnostojących lub wbudowanych w obiekty mieszkalne. Nie jest jednak zasadne dopuszczenie realizacji zabudowy w granicach działek lub w odległościach mniejszych niż określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr.75 poz. 690 ze zm.). Przy realizacji nowej zabudowy na wolnych terenach zasadne jest utrzymanie parametrów określonych w w/w warunkach technicznych.
- §18 pkt 3d, usunięto zapis.
- §18 pkt 3e, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2006 r. Ministra Infrastruktury (§4 pkt 6) określenie parametrów i wskaźników zabudowy w planie miejscowym następuje poprzez m.in.

określenie geometrii dachów. Zapisy planu miejscowego spełniają ten wymóg jednocześnie szanując i uwzględniając zasadę ładu przestrzennego. Dopuszczenie na tak dużym terenie dachów dowolnych może spowodować znaczące dysproporcje w zabudowie. Dlatego postanowiono utrzymać zapis bez zmian.

- §18 pkt 3f ustala minimalną liczbę miejsc parkingowych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wprowadzono zapis stanowiący o uznaniu pomieszczeń garażowych za miejsca postojowe.
- §18 pkt 4c, po przeanalizowaniu ustalono szerokość frontu działek dla zabudowy szeregowej na 8,0 m.

Ad 11. Rysunek planu wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Miasta zaopatrzonej jest w niezbędne wymiary szerokości projektowanych dróg oraz odległości linii zabudowy od dróg i pasów wyłączonych z zabudowy w obrębie istniejącej infrastruktury.

Ad 12. Odnosnie:

- §23 pkt 3c, (winno być §21 pkt 3c, pomyłka w pisaniu uwagi) ze względu na podniesione zarzuty postanowiono usunąć zapis. W rzeczywistości da to większą możliwość wykorzystania projektowanych budynków w zależności od potrzeb inwestora.
- §23 pkt 3d, (winno być §21 pkt 3d, pomyłka w pisaniu uwagi) zapisy planu dopuszczają realizację dachów płaskich oraz dachów o kącie nachylenia głównych połaci od 15^0 do 45^0 . W ocenie projektantów i tut. organu ustalone zasady dają dużą swobodę dla potencjalnych inwestorów pozwalając jednocześnie na zachowanie jednolitego charakteru zabudowy na terenach objętych projektem planu..
- §23 pkt 4, (winno być §21 pkt 4, pomyłka w pisaniu uwagi), po dokonaniu analizy zapisu przez projektantów oraz zestawieniu z zapisami warunków technicznych postanowiono usunąć zapis.

Ad 13. W celu sprecyzowania zapisów w projekcie planu miejscowego zmienia się zapis §21 pkt 4 lit b) , który przyjmuje treść:

- dopuszcza się realizację inwestycji na więcej niż jednej działce budowlanej pod warunkiem spełnienia parametrów określonych planem,

oraz wprowadza się lit. c) o treści:

- dopuszcza się realizację zabudowy na granicy działek budowlanych wyłącznie w przypadku realizacji jednej inwestycji na więcej niż jednej działce budowlanej.