

### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach Sosnówka i Marczyce w gminie Podgórzyn

przedmiot uwagi	aktualne ustalenie projektu planu	rozstrzygnięcia uwagi	uwagi, informacje dodatkowe
Zmienić rysunek planu w części dot. działki nr 100/6 w zakresie dot. nieprzekraczalnych linii zabudowy, w sposób określony w załączniku graficznym do uwagi, tj. zbliżenie linii zabudowy do zbiornika Sosnówka oraz rozciągnięcie jej na całą szerokość działki i poprowadzenie w sposób ciągły a tym samym włączenie w obszar przeznaczony pod zabudowę odcinka cieku wodnego płynącego przez działkę wraz z naturalną obudową biologiczną.	Projekt przewiduje wyznaczenie 2 pól pod zabudowę kubaturą wykluczając jej lokalizację na istniejącym cieku wodnym oraz ograniczając do północnej części działki (wyżej położonej).	Uwaga uwzględniona w części poprzez nieznaczne poszerzenie obszaru wyznaczonego pod lokalizację zabudowy, Uwaga nie uwzględniona w zakresie: - rozciągnięcia dopuszczalnej lokalizacji zabudowy na całą szerokość działki nr 100/6, - włączenia w obszar wskazany do zabudowy cieku wodnego płynącego przez teren działki wraz z jego naturalną obudową biologiczną	Stopień uwzględnienia uwagi wynika z uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych.
Dopuszczyć jako przeznaczenie uzupełniające terenu zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i stosownie do w/w zmiany zmienić symbol terenu (w granicach działki nr 100/6) z Uz 6 na Uz7/Mn.	Teren oznaczony symbolem Uz 6. Kontur obejmuje działki nr 100/6 i 100/7	Uwaga nie uwzględniona	-
Teren wyodrębnić w treści uchwały i wprowadzić dla niego w par. 5 następujące ustalenia: - w rubryce A – przeznaczenie podstawowe 60% tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą; przeznaczenie uzupełniające 40% – budownictwo jednorodzinne na działkach o minimalnej powierzchni 1000m <sup>2</sup> ,	Projekt planu dopuszcza funkcję mieszkaniową w obrębie działki nr 100/6 wyłącznie w formie 2 lokali mieszkalnych wbudowanych,	Uwaga nie uwzględniona ze względu na: - uwarunkowania akustyczne - brak przesłanek funkcjonalnych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej - teren jest nie powiązany z siecią osadniczą, - brak przesłanek ekonomicznych, - uwarunkowania krajobrazowe i	Działka nr 100/6 ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nr 366 narażona jest na uciążliwy hałas drogowy, co uniemożliwia spełnienie w jej obszarze standardów akustycznych ustalonych dla

<p>formalno – prawne wyjaśnione autorom uwagi w we wcześniejszej korespondencji (pismo Nr RG- 7322- 5/07 z dnia 17.10.2007r.), niezgodność z suikzp,</p>	<p>terenów zabudowy mieszkaniowej w przepisach prawa powszechnego. Studium dopuszcza na terenach o symbolu UT jako funkcję uzupełniającą wyłącznie mieszkalnictwo jednorodzinne rozproszone. Przeznaczenie 40% powierzchni terenu pod zespół działek budowlanych o powierzchni 1000m<sup>2</sup> każda nie spełnia tego kryterium – powyższe parametry są charakterystyczne dla zwartych ciągów osadniczych gminy Podgórzyn a nie zabudowy rozproszonej. Ponadto realizacja przeznaczeń określonych w studium może następować w planach miejscowych w zakresie w jakim umożliwiają to lokalne uwarunkowania i przepisy prawa powszechnego. W rozpatrywanym przypadku takim ograniczeniem limitującym zagospodarowanie działki są opisane powyżej warunki akustyczne. Uwzględnienie uwagi byłoby także bezzasadne z punktu widzenia przyszłych</p>
--	---

<p>- w rubryce B – treść jak dla terenu Uz6,</p> <p>-</p> <p>- w rubryce C:</p> <p>a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,3,</p> <p>b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,</p> <p>c) minimalna wielkość działki pod zabudowę jednorodzinną – 1000m<sup>2</sup>,</p> <p>d) maksymalna wysokość zabudowy w obrębie wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym do wniosku, do wysokości 394 m npm,</p> <p>e) nie określanie maksymalnej liczby budynków funkcji wiodącej i uzupełniającej,</p> <p>f) dachy strome symetryczne, dwuspadowe z dopuszczalnymi naczółkami o jednakowym kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 25 – 30° i okapami wysuniętymi na min. 60 cm.</p> <p>g) na obszarach oznaczonych jako strefa zieleni ochronnej z zagospodarowaniem</p>	<p>Ustalenia zgodne z treścią uwagi</p> <p>Projekt planu ustala:</p> <p>a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki na poziomie 0,2,</p> <p>b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,</p> <p>c) nie dopuszcza wydzielenia działek pod zabudowę jednorodzinną,</p> <p>d) maksymalną wysokość zabudowy – w polu oznaczonym nr 2 – 391 m npm, w polu oznaczonym nr 3 – 392 m npm,</p> <p>e) maksymalną liczbę budynków 2 + budynek gospodarczy,</p> <p>f) kąt nachylenia połaci dachów – 25 – 30° i wysunięcie okapów na 80cm,</p> <p>g) wymagania zgodne z treścią uwagi,</p> <p>h) wymagania zgodne z treścią uwagi,</p>	<p>Uwaga uwzględniona</p> <p>Uwagi uwzględnione w zakresie opisanym jako lit. g, h oraz f, a także w części w zakresie odnoszącym się do intensywności zabudowy poprzez wpisanie do definicji intensywności zabudowy że jest to wartość stanowiącą stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki.</p> <p>Uwagi pozostałe - nie uwzględnione</p>	<p>dochodów gminy z tyt. podatków lokalnych.</p> <p>Częściowe uwzględnienie uwagi umożliwi dodatkowo wykorzystanie naturalnego ukształtowania terenu, nie powodując optycznego powiększenia gabarytów zabudowy,</p>
--	--	---	---

<p>wypoczynkowym dopuścić wyłączenie zieleni w formach naturalnych oraz zieleni urządzonej i obiekty małej architektury o charakterze parkowym,</p> <p>h) dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej dopuszcza się zjazd na działkę z drogi wojewódzkiej nr 366 w obrębie granicy terenu Uz6 i Uz7/Mn. Lokalizacja zjazdu po uzgodnieniu z zarządcą drogi,</p>			
<p>- w rubryce E – wprowadzić zapis:</p> <p>a) maksymalna ilość działek o funkcji wiodącej nie może być większa niż 4, natomiast dla funkcji uzupełniającej – 12,</p> <p>b) ustala się minimalne powierzchnie działek dla funkcji wiodącej 3000m<sup>2</sup>, dla funkcji uzupełniającej – 1000m<sup>2</sup>,</p>	<p>Projekt planu pozwala na wydzielenie w obrębie terenu Uz 6 2 działek – co odpowiada stanowi istniejącemu</p>	<p>Uwaga nie uwzględniona</p>	
<p>W par. 8 zmienić stawkę procentową służącą naliczeniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 30% na 10%.</p>	<p>Projekt planu ustala stawkę 30%</p>	<p>Uwaga nie uwzględniona.</p>	<p>Stopień dopuszczalnego zainwestowania rzutuje na wartość wyjściową nieruchomości i nie daje podstaw do zmniejszenia wartości procentowej opłaty.</p>