

## Zarządzenie Burmistrza Miasta Kowary

**nr z dnia 21.08.2007 roku**

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej C

L p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organiz. I adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta <sup>*)</sup> w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr.... z dnia.....		Uwagi
						uwaga uwęglę -dniona	uwaga nieuwzglę -dniona	uwaga uwęglę -dniona	uwaga nieuwzglę -dniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	24.07.07	***	Zmiana ukształtowania obowiązujących linii zabudowy	Działka nr 473	Teren 8MNW (zabud. mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna+ usługi)		x			§ 38
2	25.07.07	***	Zmiana parametrów zabudowy i zagospodarowania		Teren 1P (przemysł, bazy, składy + usługi)	x(częściowo)				§ 91
			Zmiana parametrów zabudowy i zagospodarz., połączenie działki nr 677 z 3KDG		Tereny 1P/U i 2P/U (przemysł, bazy, składy + usługi)	x(częściowo)				§ 93
3	25.07.07	***	Usunięcie z obszaru działki nr 403 terenów 6KDL i 8KDL	Działka nr 403	6KDL i 8KDL – tereny dróg publicznych o znaczeniu lokalnym		x			§ 110
4	26.07.07	***	Zmiana parametrów zabudowy i zagospodarowania	Działka nr 287/1	Teren 1MNW (zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna+ usługi)		x			§ 36

5	24.07.07	***	Wniosek o ujęcie w planie miejscowym lokalizacji dobudowy wiaty stalowej na posesji przy ul. Bielarskiej 12	Działka nr 630 AM 12	Teren 1MN/UR (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna+ usługi rzemiosła)	x				§ 51
6	20.07.07	***	Wprowadzenie zakazu zabudowy mieszkaniowej i garażowej na obszarze pomiędzy ulicami leśną i Jaśminową		Tereny 28MN i 29MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna+ usługi rzemiosła)		x			§ 29
7	30.07.07	***	Usunięcie z planu części terenu 19KDPJ oraz zapisu o zakazie budowy nowego budynku mieszkalnego	Działka nr 382	Teren 3MW (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna+ usługi)	x				§ 32

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie (7 pism).

Kowary, 20 sierpnia 2007 roku.

Burmistrz Miasta Kowary

Kowary, 20 sierpnia 2007 roku.

\*\*\*

Po rozpatrzeniu Państwa uwagi z dnia 23.07.2007 roku do wyłożonego do wglądu publicznego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY CENTRUM część C, na podstawie art. 17 ust. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, nr 80 poz. 717 ze zmianami), nie uwzględniam zmiany formy obowiązującej linii zabudowy.

Uzasadnienie.

Teren 8MNV, przeznaczony został pod nową zabudowę mieszkaniową jedno- oraz wielorodzinną (z dopuszczeniem usług) i odzwierciedla istniejący charakter budynków przy ul. Górniczej. Wyłożony do wglądu publiczny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nawiązuje nie tylko do ich charakteru, ale w przyjętym rozwiązaniu graficznym nie pozwoli na nadmierną eskalację gabarytów nowej zabudowy.

Przyjęcie zaproponowanej przez Państwo linii zabudowy nie gwarantowało by możliwości zachowania utrwalonego w tym miejscu sposobu zagospodarowania terenów miasta, w tym działki nr 473. Dopuściło by możliwość niekorzystnego, zbyt intensywnego dla walorów krajobrazowych formowania budynków i budowli. Nie ograniczyło by m. i. przyjętego maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy.

Biorąc powyższe pod uwagę, zgłoszona uwaga nie została przyjęta.

Burmistrz Miasta Kowary

Kowary, 20 sierpnia 2007 roku.

\*\*\*

Po rozpatrzeniu Państwa uwag z dnia 25.07.2007 roku do wyłożonego do wglądu publicznego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY CENTRUM część C, na podstawie art. 17 ust. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, nr 80 poz. 717 ze zmianami), częściowo uwzględniam zmiany w korektach zapisu tekstu planu dla terenów 1P/U, 2P/U oraz 1P.

Uzasadnienie.

Tereny 1P/U i 2P/U oraz 1P, przeznaczone pod zabudowę przemysłową, bazy, składy (z dopuszczeniem usług), zaprojektowano zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Kowar. Wyłożony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwia zabudowę oraz uzbrojenie wymienionych terenów. Niemniej oprócz uwzględnia interesów właścicieli nieruchomości, musi też zagwarantować interes publiczny. Polega on na zrównoważonym rozwoju, co w tym przypadku oznacza nie dopuszczenie do nadmiernego obciążania wrażliwego środowiska i walorów krajobrazowych miasta, pretendującego do zwiększenia walorów turystycznych i uzdrowiskowych. Przedmiotowe obszary, zwłaszcza 1P, znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie przewidzianych prestiżowych funkcji rekreacyjno – wypoczynkowych, niedaleko od centrum miasta. Ich zabudowa nie powinna zatem dopuszczać chaotycznych nadbudów i przybudówek. Niewskazane jest też stwarzanie w takim miejscu barier krajobrazowych w postaci zbyt wysokich budynków czy ogrodzeń pełnych, zwłaszcza gdy ich wysokość miała by przekroczyć 2 m. Określone w projekcie dopuszczalne powierzchnie zabudowy obiektów budowlanych, wskaźniki intensywności zabudowy, i powierzchni biologicznie czynnych wydają się odpowiadać kryteriom prawidłowego kształtowania wizerunku krajobrazowego Kowar.

Zapis iż bryłę oraz funkcję projektowanych obiektów należy dostosować do rzeźby terenu, nie dyskryminuje składającego uwagi. Stosowany jest on praktycznie dla wszystkich terenów na obszarze planu i wydaje się być naturalnym wymogiem dla zabudowy miejskiej. Zwłaszcza położonej w malowniczej górskiej scenerii, posiadającego duże walory architektoniczno – urbanistyczne (liczne zabytki rejestrowe, strefy „A” i „B” ochrony konserwatorskiej).

Dopuszczone zostały:

- powierzchnia zabudowy obiektów budowlanych - do 80 % powierzchni działki,
- zniesiono ograniczenie wysokości ogrodzeń odnośnie terenów 1P/U i 2P/U,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną zmniejszono do 20 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy zwiększono do 1,0.

Niewskazane i błędne funkcjonalnie było by umożliwienie obsługi komunikacyjnej części terenu P/U z drogi głównej 1KDG. Pomijając problemy uzgodnienia projektu planu z administratorem drogi oraz ograniczeniami związanymi z pobliskim przebiegiem pod wiaduktem kolejowym, praktycznie nie dało by się spełnić wymogów rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 roku nr 43 poz. 430). Teren 3KDW jest w planie drogą wewnętrzną. Uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powinny służyć jako element negocjacyjny roszczeń celem uzyskania własności nieruchomości (dotyczy działek nr 625 i 626).

Biorąc powyższe pod uwagę, zgłoszone uwagi zostały częściowo przyjęte.

Burmistrz Miasta Kowary

Kowary, 20 sierpnia 2007 roku.

\*\*\*

Zawiadamiam, że po rozpatrzeniu Pani uwagi z dnia 24.07.2007 roku do wyłożonego do wglądu publicznego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY CENTRUM część C, na podstawie art. 17 ust. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, nr 80 poz. 717 ze zmianami), nie mogę niestety go uwzględnić.

Uzasadnienie.

Drogi 6KDL (nowoprojektowane przebiecie) i 8KDL (poszerzenie) są terenami przeznaczonymi na zadania celu publicznego, koniecznymi dla przyszłego prawidłowego rozwoju miasta.

Pod drogi publiczne o znaczeniu lokalnym zostały przeznaczone zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Kowar.

O ile w następstwie przyszłego przejęcia części nieruchomości niemożliwe okaże się funkcjonowanie na działce nr 403 gospodarstwa rolnego, przysługuje Pani na podstawie art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: odszkodowanie, wykupienie nieruchomości lub jej części albo negocjowanie umowy zamiany.

Biorąc powyższe pod uwagę, niestety zgłoszona przez Panią uwaga nie może zostać przyjęta.

Burmistrz Miasta Kowary

Kowary, 20 sierpnia 2007 roku.

\*\*\*

Zawiadamiam, że po rozpatrzeniu Państwa uwagi z dnia 26.07.2007 roku do wyłożonego do wglądu publicznego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY CENTRUM część C, na podstawie art. 17 ust. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, nr 80 poz. 717 ze zmianami), nie zostanie ona uwzględniona.

Uzasadnienie.

Uzyskane pozwolenie na budowę (jako prawomocne lub ostateczne), może być zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizowane w sposób przez tą decyzję określony. Inny sposób zagospodarowania mógłby być wymuszany na właścicielu nieruchomości w przypadku realizacji zadania celu publicznego. Jednak teren 1MNW nie został w projekcie planu zaliczony do celów publicznych.

Zatem o ile nabyte prawo do nieruchomości zezwala Państwu na zabudowę o gabarytach i parametrach większych niż przewiduje projekt planu, możecie je zrealizować. Jeśli wydane pozwolenie na budowę zezwalało na zabudowę o mniejszych gabarytach –właściciel może wystąpić po uchwaleniu planu o zmianę pozwolenia na budowę, wykorzystując zwiększone parametry.

Zrównoważony rozwój miasta nie pozwala na nadmierne obciążania wrażliwego środowiska i walorów krajobrazowych miasta. Z tego powodu niewłaściwym jest zbędna dywersyfikacja funkcji oraz gabarytów zabudowy w ramach jednostek urbanistycznych. Stwarza też niepotrzebne dysonanse: proporcji, wskaźników intensywności zabudowy czy wielkości działek, nie mających odzwierciedlenia w sprawiedliwym, proporcjonalnym wykorzystaniu praw do dysponowania nieruchomością.

Określone w projekcie dopuszczalne: przeznaczenia, wysokości budynków, wskaźnika intensywności zabudowy oraz powierzchni działek, wydają się odpowiadać kryteriom prawidłowego kształtowania wizerunku tej części Kowar.

Biorąc powyższe pod uwagę, zgłoszone uwagi nie zostały przyjęte.

Burmistrz Miasta Kowary

Kowary, 20 sierpnia 2007 roku.

\*\*\*

Po rozpatrzeniu Pana wniosku z dnia 24.07.2007 roku do wyłożonego do wglądu publicznego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY CENTRUM część C, na podstawie art. 17 ust. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, nr 80 poz. 717 ze zmianami), zawiadamiam o jego pozytywnym uwzględnieniu.

Uzasadnienie.

Teren 1MN/UR w projekcie planu jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami rzemiosła. Teoretycznie pozwala więc na zabudowę postulowanego obiektu, pod warunkiem, że będzie on częścią nieruchomości, zawierającej budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy równej lub większej niż budynek usługowy (§ 51 tekstu planu).

Ze względu na sposób i charakter nabycia nieruchomości, celem spełnienia Pana uwagi, § 51 ust. 2 pkt 1 uzupełniono ppkt e, o treści „uwarunkowania podpunktu b nie dotyczą działki nr 630 AM 12 na terenie 1MN/UR”.

Burmistrz Miasta Kowary



Kowary, 20 sierpnia 2007 roku.

\*\*\*

Po rozpatrzeniu Pana wniosku z dnia 12.07.2007 roku do wyłożonego do wglądu publicznego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY CENTRUM część C, na podstawie art. 17 ust. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku nr 80 poz. 717 ze zmianami) zawiadamiam, że nie może on być uwzględniony.

Uzasadnienie.

Zabudowę przedmiotowego obszaru zaprojektowano zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Kowar

Nie wykorzystanie pod zabudowę uzbrojonych w infrastrukturę techniczną oraz posiadających dostęp do ulic terenów 28MN i 29MN jest rozwiązaniem niekorzystnym dla miasta i środowiska. Zwłaszcza w aspekcie funkcjonalnym (potrzeba zapewnienia możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej) oraz ekonomicznym.

§ 11 tekstu planu zawiera zastrzone wymogi odnośnie spełnienia wymogów ochrony środowiska odnośnie zaopatrzenia w ciepło na obszarze objętego planem. Powinno to ograniczyć niekorzystne emisje do granic poniżej dopuszczalnych norm.

Wysokość nowej zabudowy, ograniczona od 7 do 9 m, nie wprowadzi nadmiernych dysonansów przestrzennych.

Biorąc powyższe pod uwagę, zgłoszona uwaga nie została przyjęta.

Burmistrz Miasta Kowary

Kowary, 20 sierpnia 2007 roku.

\*\*\*

Zawiadamiam, że po rozpatrzeniu Pani uwagi z dnia 30.07.2007 roku do wyłożonego do wglądu publicznego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY CENTRUM część C, na podstawie art. 17 ust. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, nr 80 poz. 717 ze zmianami), została ona uwzględniona.

Uzasadnienie.

Po ponownej analizie uwarunkowań skrócony został przebieg projektowanej drogi, jako terenu 19KDPJ.

Burmistrz Miasta Kowary