



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 1 października 2013 r.

Poz. 5407

UCHWAŁA NR XXXVII/461/13 RADY MIASTA I GMINY SZAMOTUŁY

z dnia 9 września 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotulach.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (.Dz.U. z 2001r Nr 142. poz.1591 ze zmianami: Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz.1806, Nr 153, poz.1271 i Nr 214, poz.1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz.1568, z 2004 r. Nr 116, poz. 1203 i Nr 102, poz. 1055, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz.1457, z 2006r. Nr 17, poz.128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz.1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146 i Nr 106, poz.675, z 2011r. Nr 40, poz.230, Nr 117, poz.679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz.1281 i Nr 149, poz.887, z 2012 r. poz. 567, z 2013 r. poz. 153, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. Poz. 647. ze zmianami : Dz.U. z 2012 r., poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r., poz.21) oraz uchwały Nr XXXVI/371/09 Miasta i Gminy Szamotuły z dnia 17 czerwca 2009r., Rada Miasta i Gminy Szamotuły po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szamotuły uchwalonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Szamotuły Nr XIV/117/99 z dnia 29.11.1999r, uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotulach.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem nie występuje potrzeba ustalania:

- 1) granic zasad i sposobów zagospodarowania terenów górniczych,
- 2) granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- 4) granic terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 5) granic pomników zabytki oraz ich stref ochronnych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i tereny chronione w myśl ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone niebezpieczeństwem osunięcia się mas ziemi.

§ 3. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta i Gminy w Szamotułach;
- 3) usługach - należy przez to rozumieć usługi realizowane w ramach wbudowanych lokali usługowych w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, opieki zdrowotnej, rzemiosła z wyłączeniem obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw, handlu hurtowego, a także innych usług wymagających bazy pojazdów mechanicznych,
- 4) handlu: należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego realizowane w ramach obiektów wbudowanych lokali w których jest prowadzona sprzedaż detaliczna,
- 5) działalności produkcyjnej - należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą i przetwarzającą bezpośrednio dobra materialne,
- 6) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska,
- 7) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 8) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
- 9) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną przez główną elewację budynku, przed którą mogą być wysunięte okapy, wykusze, ryzality oraz schody,
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą znajdować się żadne elementy zabudowy,
- 11) grodzeniu terenu – należy przez to rozumieć budowę ogrodzeń,
- 12) dominancie architektoniczno – urbanistycznej – należy przez to rozumieć lokalne przewyższenie budynku kształtujące sylwetę budynku o wysokich walorach architektonicznych.

§ 4. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice uchwalenia,
- 2) symbole przeznaczenia terenów,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) usytuowanie przeważającej (najdłuższej) kalenicy dachu,
- 7) zasady podziału na działki budowlane,
- 8) lokalizacja dominanty architektoniczno – urbanistycznej.

§ 5. Przeznaczenie terenów

1. Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem – MN 1,2,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem – MWU,
- 3) tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolem – Uo,

4) tereny dróg publicznych, dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolem – KDD,

5) tereny dróg publicznych, lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolem – KDL.

§ 6. Zasady ochrony ładu przestrzennego

1. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) zakaz stosowania betonowych elementów prefabrykowanych oraz pełnego muru do grodzienia działek,
- 2) zakaz lokalizacji elementów infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 15,0 m od poziomu istniejącego terenu na całym terenie objętym niniejszą uchwałą.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego należy realizować poprzez:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami ochrony środowiska,
- 2) zakaz lokalizacji działalności produkcyjnej,
- 3) minimalizację emisji zanieczyszczeń.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN 1,2 ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MWU ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem Uo ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W ramach oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni izolacyjnej w celu zmniejszenia potencjalnego oddziaływania akustycznego od przyległych dróg, dla budynków z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi oraz terenów należy przewidzieć stosowne środki techniczne, technologiczne i organizacyjne dla zabezpieczenia przed uciążliwościami akustycznymi wywołanymi ruchem drogowym.

6. Masy ziemne powstające podczas realizacji inwestycji należy składować w wyznaczonych miejscach składowania ziemi z wykopów lub zagospodarować na terenie własnej posesji z zachowaniem interesów właścicieli działek sąsiednich, tj. osób trzecich.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek uzgadniania z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu, celem ustalenia obowiązującego zakresu badań archeologicznych, przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

§ 9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg KDD, KDL dla których szczegółowe zasady zagospodarowania określono odpowiednio w § 15. Na powyższych terenach dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury w formie ławek, latarni, rozmównic telefonicznych, słupów ogłoszeniowych o ile nie koliduje to z realizacją ulicy.

§ 10. Zasady podziału nieruchomości

1. Podział terenów na działki budowlane na obszarze objętym planem dopuszcza się w obrębie terenów MWU przy zachowaniu: minimalnej powierzchni działki 2000m², minimalnej szerokości działki 35 m, prostopadle do przyległych dróg z uwzględnieniem ust. 2, oraz w obrębie terenów MN dla których zasady podziału oznaczono na rysunku planu.

2. W obrębie terenów Uo i MWU dopuszcza się wydzielenie dodatkowej działki pod wolnostojącą stację transformatorową o maksymalnej powierzchni 100 m², minimalnej szerokości działki 8 m, prostopadle do przyległych dróg.

3. Prawo łączenia działek w obrębie poszczególnych terenów.

4. Nie wyznacza się terenów objętych scalaniem.

Rozdział 2.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

§ 11. 1. Na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN 1,2** ustala się:

- 1) prawo do lokalizacji budynków mieszkalnych, jednorodzinnych,
- 2) dla budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt.1, maksymalną wysokość II kondygnacji, w tym ostatnia kondygnacja pod dachem dwu lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych 25° - 45°,
- 3) dla budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt.1, maksymalną wysokość ewentualnego okapu 4,0 m, a wysokość ewentualnej kalenicy lub gzymsu max 11 m od poziomu przyległego terenu,
- 4) prawo do lokalizacji jednego wolno stojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego budynku gospodarczego lub garażu,
- 5) dla budynków, o których mowa w pkt.4, maksymalną wysokość I kondygnacji, pod dachem dwu lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych jak w budynku mieszkalnym i wysokości do kalenicy maksymalnie 6,0m,
- 6) prawo do lokalizacji budynków garażowych lub gospodarczych, o których mowa w pkt. 4, w odległości nie mniejszej niż 1,5m od granicy sąsiedniej działki oraz w odległości nie mniejszej niż 12m od ściany frontowej budynku mieszkalnego w głąb działki,
- 7) usytuowanie przeważającej kalenicy dla budynku mieszkalnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
- 8) poziom posadzki parteru budynków na wysokości max. 0,7 m od poziomu przyległego terenu,
- 9) prawo grodzenia terenu do wysokości 1,5 m z zakazem realizacji murów i ze wskazaniem do realizacji żywopłotów,
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych służących obsłudze terenu w ramach działki w ilości min. 2 miejsc,
- 11) dla terenów MN 1 - minimalną intensywność zabudowy na 20% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 30% mierzoną jako powierzchnia zabudowy kondygnacji nadziemnych dla każdej działki budowlanej oraz obowiązek przeznaczenia min. 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 12) dla terenów MN 2 - minimalną intensywność zabudowy na 20% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 600 m² mierzoną jako powierzchnia zabudowy kondygnacji nadziemnych dla każdej działki budowlanej oraz obowiązek przeznaczenia min. 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 13) prawo do przeprowadzenia niezbędnej infrastruktury technicznej,
- 14) zakaz lokalizacji: nośników reklamowych o powierzchni większej niż 2,0 m².

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-10 i §16.

§ 12. 1. Na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej z usługami oznaczonym na rysunku planu symbolem **MWU** ustala się:

- 1) prawo do lokalizacji budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z dopuszczeniem realizacji usług wbudowanych w parterze,

- 2) dla budynków, o których mowa w pkt.1, maksymalną wysokość IV kondygnacji, w tym ostatnia kondygnacja pod dachem płaskim lub dachem dwu lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych 15° - 45° ,
- 3) poziom posadzki parteru budynku na wysokości max. 1,2 m od poziomu przyległego terenu,
- 4) wysokość okapu lub krawędzi gzymsu max 12,5 m, a wysokość ewentualnej kalenicy max 14,0 m od poziomu przyległego terenu,
- 5) zakaz grodzenia terenu,
- 6) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży,
- 7) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych służących obsłudze terenu w ramach działki w ilości min. 1,5 miejsca na każde mieszkanie i min.2 miejsca przypadające na każde 50 m² lokalu usługowego,
- 8) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych o których mowa w pkt. 7, włącznie z miejscami w obrębie przyległych dróg,
- 9) prawo lokalizacji parterowych, tymczasowych budynków na czas budowy z obowiązkiem ich rozbiórki po zakończeniu prac budowlanych,
- 10) minimalną intensywność zabudowy na 20% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 40% mierzona jako powierzchnia zabudowy kondygnacji nadziemnych dla każdej działki budowlanej,
- 11) obowiązek przeznaczenia min. 35% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 12) dla obszaru położonego w strefie zieleni izolacyjnej od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych i dróg wewnętrznych,
- 13) prawo do przeprowadzenia niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym budowy wolnostojącej stacji transformatorowej w obrębie linii zabudowy,
- 14) zakaz lokalizacji: nośników reklamowych o powierzchni większej niż 3,0 m².

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-10 i §16.

§ 13. 1. Na terenie usług oświaty oznaczonej na rysunku planu symbolem **Uo** ustala się:

- 1) prawo do lokalizacji budynków szkolnych z dopuszczeniem realizacji usług sportu na terenie,
- 2) dla budynków, o których mowa w pkt.1, maksymalną wysokość III kondygnacji, w tym ostatnia kondygnacja pod dachem płaskim lub dachem dwu lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych 15° - 45° ,
- 3) dla dachów spadzistych usytuowanie przeważającej kalenicy równolegle lub prostopadle do osi widokowych oraz przyległych ulic i granic terenu,
- 4) poziom posadzki parteru budynku na wysokości max. 1,8 m od poziomu przyległego terenu,
- 5) wysokość okapu lub krawędzi gzymsu max 14,0 m, a wysokość ewentualnej kalenicy max 16 m od poziomu przyległego terenu,
- 6) obowiązek realizacji dominanty architektoniczno - urbanistycznej w miejscu oznaczonym na rysunku planu,
- 7) dla dominanty o której mowa w pkt. 6 dopuszcza się lokalne przewyższenie o max 3,80 m względem wysokości określonych w pkt. 5 w obrębie całej kondygnacji projektowanego budynku,
- 8) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży,
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych służących obsłudze terenu w ramach działki w ilości min. 1 miejsca na każde 100 m powierzchni użytkowej,
- 10) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych o których mowa w pkt. 9, włącznie z miejscami w obrębie przyległych dróg,
- 11) prawo lokalizacji parterowych, tymczasowych budynków na czas budowy z obowiązkiem ich rozbiórki po zakończeniu prac budowlanych,

- 12) minimalną intensywność zabudowy na 10% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 30% mierzona jako powierzchnia zabudowy kondygnacji nadziemnych dla każdej działki budowlanej,
- 13) obowiązek przeznaczenia min. 35% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 14) prawo do przeprowadzenia niezbędnej infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-10 i §16.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy

systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem, stanowią:

- 1) publiczne drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu jako KDD,
- 2) publiczne drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu jako KDL.

§ 15. 1. Dla terenu dróg dojazdowych – KDD, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) prawo realizacji miejsc parkingowych w obrębie pasa drogowego,
- 3) prawo rozbiórki istniejących budynków kolidujących z przebiegiem drogi,
- 4) prawo nasadzenia drzew wzdłuż granic pasa drogowego w formie alei,
- 5) prawo do przeprowadzenia niezbędnej infrastruktury technicznej,
- 6) zakaz lokalizacji: nośników reklamowych o powierzchni większej niż 3,0 m²,
- 7) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów.

2. Dla terenu dróg głównych – KDL, ustala się:

- 1) nakaz nasadzenia drzew wzdłuż granic pasa drogowego w formie alei,
- 2) zakaz lokalizacji: nośników reklamowych,
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów.

§ 16. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych wbudowanych lub wolnostojących zlokalizowanych w obrębie terenów MWU oraz Uo, na warunkach dostawcy,
- 2) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi, na warunkach dostawcy,
- 3) w przypadku zaistnienia konieczności budowy konsumentowych stacji transformatorowych przewiduje się ich realizację jako wbudowane w budynki. W przypadku realizacji stacji wbudowanych w budynki, pomieszczenia przeznaczone na stacje transformatorową winny spełniać wymogi określone w odrębnych przepisach i być zlokalizowane w miejscu dostępnym z poziomu drogi dojazdowej. Do stacji, w których część urządzeń stanowić będzie majątek przedsiębiorstw energetycznego winien być zapewniony całodobowy dostęp służb eksploatacyjnych gestora sieci,
- 4) odprowadzenie ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej w przyległych i projektowanych drogach do oczyszczalni ścieków,
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń oczyszczających, z uwzględnieniem pkt. 6,
- 6) dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się częściowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu,
- 7) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, poprzez projektowaną sieć wodociągową w projektowanych drogach,

- 8) zaopatrzenie w gaz: docelowo zakłada się pełną gazyfikację terenu,
- 9) gospodarka odpadami obejmująca ich selektywną zbiórkę w wyznaczonych miejscach na terenie posesji oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz przepisami odrębnymi,
- 10) w nowo lokalizowanych lub modernizowanych budynkach należy do celów grzewczych lub grzewczo-technologicznych stosować ciepło z przyłącza ciepłego, paliwa płynne, gazowe i stałe z wyłączeniem paliw węglowych, lub wykorzystywać alternatywne źródła energii,
- 11) prawo realizacji nowych komunalnych sieci do celów grzewczych,
- 12) prawo rozbiórki istniejącej infrastruktury technicznej kolidującej z planowanymi inwestycjami w obrębie terenu objętego planem,
- 13) dla istniejącej podziemnej infrastruktury prawo do ich przełożenia w uzgodnieniu z gestorem sieci,
- 14) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg na warunkach zarządcy drogi z uwzględnieniem obowiązku komunikacji terenów MWU od strony ul. Gąsawskiej,

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

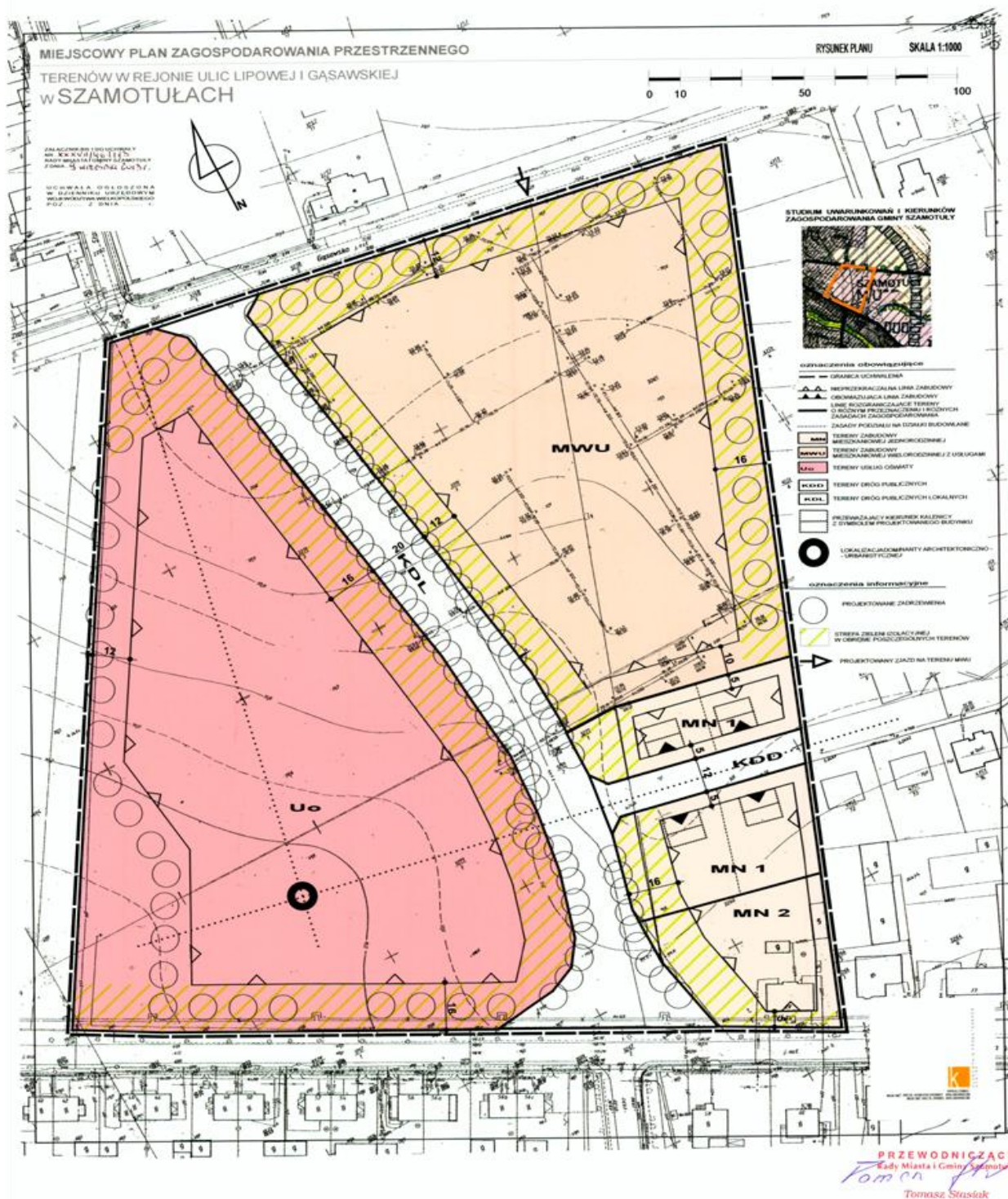
§ 17. Zgodnie z artykułem 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następującą stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN 1,2) - 30 %,
- 2) dla terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z usługami (MWU) - 30 %,
- 3) dla terenu dróg publicznych - 0 %,
- 4) dla terenu usług oświaty (Uo) - 0 %,

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Szamotuły.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Szamotuły
(-) Tomasz Stasiak



Załącznik Nr 2 do Uchwały
Nr XXXVIII/2013/2013
Rady Miasta i Gminy Szamotuły
z dnia 9 września 2013 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów w rejonie ulicy Lipowej i Gąsawskiej w Szamotułach

I WYŁOŻENIE

Zgodnie z art. 17 pkt 10 w związku z art. 85 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 18.05.2013r. do 11.06.2013r. Dyskusja nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami odbyła się w dniu 30 maja 2013r. W dyskusji udział wzięło 4-ch mieszkańców działek przyległych do terenu opracowania i 2-ch przedstawicieli właściciela terenu będącego przedmiotem opracowania. Uwagi można było zgłaszać do dnia 27.06.2013r.

Uwagi do projektu planu w czasie I wyłożenia do publicznego wglądu wnieśli:

UWAGA NR 1

Wnoszący uwagę: osoba fizyczna

„ Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2013r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 03.80.717 z późn. zm.) oraz w związku z wyłożeniem w dniu 18.05.2013r. Do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z projektem uchwały Rady Miasta i Gminy Szamotuły w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotułach, Strona wnosi uwagi do Projektu, ponieważ kwestionuje ustalenia tam przyjęte jako niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz godzące w interes prawny i uprawnienia Strony.

Zgodnie z treścią ww. Przepisu, uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W szczególności na uwzględnienie zasługują uwagi dotyczące tych ustaleń Projektu, które naruszają uprawnienia Strony lub jej interes prawny, jako że w przypadku ich nieuwzględnienia, uchwała przyjmująca Projekt podlegać będzie zaskarżeniu w trybie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r.)

Wnioski:

1. Przystąpienie do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierającego obowiązkowe elementy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. Wskaźniki intensywności zabudowy min. I max. Oraz gabaryty budynków.
2. Ustalenie i wprowadzenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,8.

Uzasadnienie:

Intensywność zabudowy, obok powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, należą do podstawowych wskaźników, które określają zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Wraz z parametrami wysokości i linii zabudowy wywierają wpływ na możliwość realizacji inwestycji budowlanej. Wymóg stosowania wskaźników wynika z przepisów prawa:

1. Art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003, Nr 80, poz. 717)
2. § 4 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (DZ. U. 2003, Nr 164, poz. 1587).

Brak ustalonego współczynnika intensywności zabudowy dla terenu objętego projektem planu jest wbrew obowiązującemu prawu. Bez znaczenia jest tu fakt, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania i oparty na nim projekt planu, opracowane były na podstawie ustawy z 1994r., zgodnie z którą współczynniki nie były obowiązkowe. W nowej ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r. zlikwidowano obowiązek ustalania warunków zabudowy, gdzie zgodnie ze starą ustawą z 1994r. określano współczynniki. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (nr XXXVI/371/09 z dnia 17.06.2009r.) podjęta była w czasie, gdy obowiązywały już obecne unormowania prawne. Mamy nadzieję, że pominięcie wskaźników nie jest celowym zabiegiem, który pozwoli inwestorowi (developerowi) na wybudowanie budynków, na które nie ma zgody właścicieli sąsiednich działek.

Brak wskaźnika intensywności zabudowy skutkuje niemożnością określenia faktycznie proponowanej ilości mieszkań, ilości mieszkańców i ilości samochodów. Wg. Naszych szacunków tylko na sprzedanej działce nr 3265 przy wnioskowanym wskaźniku intensywności zabudowy na poziomie 0,8 i dwukondygnacyjnej zabudowie wybudowanych tu będzie ok. 190 mieszkań (średnio po ok. 50M2 każde), 570 mieszkańców (średnio po 3 osoby na mieszkanie) i ok 285 samochodów (licząc 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie jak zapisano w § 12 pkt 8 projektu). Licząc prosto, że druga działka oznaczona w projekcie planu porównywalną wielkość oznacza to, że w tym rejonie przybędzie ok. 380 mieszkań, 1140 mieszkańców i 570 samochodów! Tylko przy dwukondygnacyjnej zabudowie!"

Uwaga nieuwzględniona.

UWAGA NR 2

Wnoszący uwagę: osoby fizyczne

„ Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2013r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 03.80.717 z późn. zm.) oraz w związku z wyłożeniem w dniu 18.05.2012r. Do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z projektem uchwały Rady Miasta i Gminy Szamotuły w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotulach, Strona wnosi uwagi do Projektu, ponieważ kwestionuje ustalenia tam przyjęte jako niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz godzące w interes prawny i uprawnienia Strony.

Zgodnie z treścią ww. Przepisu, uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W szczególności na uwzględnienie zasługują uwagi dotyczące tych ustaleń Projektu, które naruszają uprawnienia Strony lub jej interes prawny, jako że w przypadku ich nieuwzględnienia, uchwała przyjmująca Projekt podlegać będzie zaskarżeniu w trybie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r.)

Wnioski:

1. Odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy (korekta linii) przebiegającej wzdłuż granicy działki 3265 z działkami domów jednorodzinnych przy ul. Andersa do 30m.
2. Wyznaczenie w projekcie planu obowiązkowych terenów zieleni urządzonej ZP, zwłaszcza wzdłuż granicy działki z działkami przy ul. Andersa wprowadzić zapis mówiący o obowiązkowych nasadzeniach wysokich drzew.
3. Zdefiniowanie powierzchni biologicznie czynnej jako powierzchni niezabudowanej i nieutwardzonej, nie stanowiącej nawierzchni dojazdów i dojeżdżalnych, pokrytej lub możliwą do zagospodarowania trwałą roślinnością na gruncie rodzimym.

Uzasadnienie:

Zrealizowanie zamierzeń dewelopera przedstawionych podczas debaty publicznej nad wyłożonym do wglądu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniu 30 maja 2012r., spowoduje pogorszenie się warunków życia wszystkich mieszkańców osiedli rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej. Wybudowanie bloków o wysokości do 20m (16 m plus dominanta o wysokości 3,80m) i usytuowanie zaledwie 16m od płotu sąsiednich działek doprowadzi do: degradacji przestrzeni, ograniczenia poziomu nasłonecznienia budynków w sąsiedztwie, zwiększenie natężenia ruchu drogowego, zwiększenie hałasu, wibracji powietrza, szkód dla przestrzeni prywatnych w tym rejonie, obniżenia poziomu bezpieczeństwa – wgląd na teren prywatny, możliwość ciągłej obserwacji.

Nie bez znaczenia jest też znaczne obniżenie wartości nieruchomości z tego tytułu. Mieszkańcy zabudowy niskiej muszą mieć komfort intymności. Nie może być przecież tak, że ktoś na trzecim piętrze wychodzi sobie na balkon i widzi, co się dzieje niżej w domu jego sąsiada. Dlatego bloki muszą być od domów oddzielone jakąś przestrzenią. Może to być pas intensywnej zieleni. Podczas debaty Deweloper nie widział powodów, dla których nie mógłby pasa poza nieprzekraczalną linią zabudowy, zlokalizowanego wzdłuż działek leżących przy ul. Wł. Andersa przeznaczyć np. Na drogę dojazdową do wybudowanych bloków z ul. Gąsawskiej.

W projekcie planu brak określenia granic przebiegu działek i ich usytuowania względem stron świata. Dotyczy to również już sprzedanej działki 3265. Ogrody domów jednorodzinnych przy bul. Andersa usytuowane są od strony zachodniej. Przy tak małej odległości zabudowy (16 m) i wysokości budynków (20m), spowoduje to całkowite zacienienie ogrodów przydomowych.

W dniu 21 września 2010r. Rada Miasta i Gminy Szamotuły podjęła uchwałę nr L/574/10 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych w Szamotulach: działki nr 3265 o powierzchni 10 668 m² i działki nr 3271/1 o powierzchni 10825 m².

W uzasadnieniu podano, że w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wnioskowane działki położone są w terenach przeznaczonych pod:

- działka 3271/1 – w części pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami o symbolu MWU, w części pod tereny zieleni urządzonej o symbolu ZP oraz w części pod tereny dróg publicznych, dojazdowych o symbolu KZDD.
- Działka nr 3265 – w znacznej części pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami o symbolu MWU, w części pod tereny zieleni urządzonej o symbolu ZP, w części pod teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki o symbolu EE oraz w części pod tereny dróg publicznych dojazdowych o symbolu KDD.

Żaden z zapisów nie pasuje ani do wyłożonego pierwotnie do wglądu projektu planu, ani do wersji przedstawionej podczas debaty publicznej, ani do informacji zawartych w treści ogłoszeń o sprzedaży tych działek:

- W projekcie planu wyłożonym do wglądu w dniu 18 maja 2012r. Żadna z działek na rysunku planu nie posiada oznaczonych terenów zieleni urządzonej ZP,
- działka 3265 swoimi granicami nie obejmuje drogi dojazdowej KDD,
- infrastruktura techniczna elektroenergetyki o symbolu EE została ulokowana na działce 3271/1, a nie 3265.

Zdefiniowanie powierzchni biologicznie czynnej nie pozwoli deweloperowi na potraktowanie jako tereny zieleni np. Utwardzonych dojeżdżających pieszych lub dojazdów przerośniętych trawą.”

Uwaga nieuwzględniona.

UWAGA NR 3

Wnoszący uwagę: osoba fizyczna

„ Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2013r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 03.80.717 z późn. zm.) oraz w związku z wyłożeniem w dniu 18.05.2012r. Do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z projektem uchwały Rady Miasta i Gminy Szamotuły w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotulach, Strona wnosi uwagi do Projektu, ponieważ kwestionuje ustalenia tam przyjęte jako niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz godzące w interes prawny i uprawnienia Strony.

Zgodnie z treścią ww. Przepisu, uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W szczególności na uwzględnienie zasługują uwagi dotyczące tych ustaleń Projektu, które naruszają uprawnienia Strony lub jej interes prawny, jako że w przypadku ich nieuwzględnienia, uchwała przyjmująca Projekt podlegać będzie zaskarżeniu w trybie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r.)

Wniosek:

Usunąć niezgodność pomiędzy częścią opisową i graficzną projektu planu.

Uzasadnienie:

W dniu 4 czerwca 2012r. Część opisowa i graficzna projektu planu były niezgodne:

- w części opisowej w § 12 pkt. 6 wskazano obowiązek realizacji dominanty w miejscu oznaczonym na rysunku planu – tymczasem na rysunku planu brak oznaczenia dominanty na rysunku planu dotyczącym dominanty w części terenu oznaczonej symbolem MWU; oznaczenia dominanty na rysunku planu dotyczą tylko części oznaczonej symbolem Uo (usługi oświaty);
- w § 12 pkt. 3 Wpisano: „usytuowanie przeważającej kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku” - rysunek tego oznaczenia nie zawierał;
- w części opisowej w w § 4 ust. 5 oraz w § 10 ust. 1 wskazano, że działki budowlane, w części graficznej brak tych oznaczeń.”

Uwaga nieuwzględniona.

UWAGA NR 4

Wnoszący uwagę: osoba fizyczna

„ Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2013r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 03.80.717 z późn. zm.) oraz w związku z wyłożeniem w dniu 18.05.2012r. Do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z projektem uchwały Rady Miasta i Gminy Szamotuły w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotulach, Strona wnosi uwagi do Projektu, ponieważ kwestionuje ustalenia tam przyjęte jako niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz godzące w interes prawny i uprawnienia Strony.

Zgodnie z treścią ww. Przepisu, uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W szczególności na uwzględnienie zasługują uwagi dotyczące tych ustaleń Projektu, które naruszają uprawnienia Strony lub jej interes prawny, jako że w przypadku ich nieuwzględnienia, uchwała przyjmująca Projekt podlegać będzie zaskarżeniu w trybie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r.)

Wnioski:

Przystąpić do sporządzenia jednej, ostatecznej wersji projektu planu zagospodarowania przestrzennego, która będzie zgodna z obowiązującymi przepisami prawa i ponownie wyłożona do publicznego wglądu.

Uzasadnienie:

W trakcie debaty publicznej, która odbyła się w dniu 30 maja 2012r. Okazało się, że odczytana wersja różni się od tej wyłożonej do wglądu w dniu 18 maja 2012r. Różnice polegały m. in. na tym, że w § 12 przedstawionego na debacie planu dotyczącym terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej z usługami, oznaczonej na rysunku planu symbolem MWU, w ust. 1 dodano:

pkt 6 - „, obowiązek realizacji dominanty w miejscu oznaczonym na rysunku planu”,

pkt 7 - „Dla dominanty, o której mowa w pkt 6 dopuszcza się lokalne przewyższenie o max 3,80 m względem wysokości określonych w pkt 5 w obrębie całej kondygnacji projektowanego budynku”,

oraz zmieniono treść:

pkt w z „dla dachów spadzistych usytuowanie przeważającej kalenicy równolegle lub prostopadle do

przyległych ulic i granic terenu” na „ usytuowanie przeważającej kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku” (którego to oznaczenia na dzień debaty ten rysunek nie zawierał).

Ponadto, w dniu 4 czerwca 2012r. Podczas ponownego wglądu do projektu planu okazało się, że różni się od pierwotnie wyłożonego i tego przedstawionego podczas debaty publicznej w części graficznej – wprowadzono oznaczenia graficzne dla stref zieleni izolacyjnej w obrębie poszczególnych terenów.”

Uwaga nieuwzględniona.

UWAGA NR 5

Wnoszący uwagę: osoba fizyczna

„ Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2013r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 03.80.717 z późn. zm.) oraz w związku z wyłożeniem w dniu 18.05.2012r. Do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z projektem uchwały Rady Miasta i Gminy Szamotuły w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotulach, Strona wnosi uwagi do Projektu, ponieważ kwestionuje ustalenia tam przyjęte jako niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz godzące w interes prawny i uprawnienia Strony.

Zgodnie z treścią ww. Przepisu, uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W szczególności na uwzględnienie zasługują uwagi dotyczące tych ustaleń Projektu, które naruszają uprawnienia Strony lub jej interes prawny, jako że w przypadku ich nieuwzględnienia, uchwała przyjmująca Projekt podlegać będzie zaskarżeniu w trybie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r.)

Wnioski:

Ponowić wyłożenie do wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzupełnionego o brakujące załączniki:

1. załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z zapisem § 1 ust. 3 pkt 3 projektu uchwały stanowi jej integralną część (w dniu 18 maja Wydział Urbanistyki i Architektury twierdził, że jest on jeszcze w opracowaniu).
2. W „Prognozie oddziaływania na środowisko” uzupełnić brakujący załącznik w postaci rysunku planu.

Uzasadnienie:

Prognoza oddziaływania na środowisko opracowali w maju 2012r. Mgr Andrzej Rybczyński i mgr Gabriela Harke – Rybczyńska. W dokumencie wymienione są załączniki, które stanowić powinny integralną część z prognozą tj. Tło przyrodnicze 1 : 50000 oraz rysunek planu 1 : 1000. W dniu 1 czerwca oraz 4 czerwca 2012r. W dokumencie „Prognoza oddziaływania na środowisko” brakowało załącznika – rysunek planu. Trudno odnieść się do ustaleń zawartych w prognozie, skoro nie do końca wiadomo, czy odnosi się ona do terenu objętego projektem planu (działek położonych w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej, podanych w tytule dokumentu, jest znacznie więcej). Wielokrotnie zmieniane w okresie wyłożenia wersje projektu planu

pozwalają wątpić w prawdziwość zapisów prognozy oddziaływania na środowisko.

Brak załącznika nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, który zgodnie z zapisem § 1 ust. 3 pkt 3 projektu uchwały stanowi jej integralną część, nie pozwala mieszkańcom terenów sąsiednich ocenić, czy brak na zamieszkiwanym terenie kanalizacji sanitarnej i deszczowej jest uwzględniony w projekcie planu, czy projekt uwzględnia ich potrzeby.”

Uwaga nieuwzględniona.

UWAGA NR 6

Wnoszący uwagę: osoba fizyczna

„ Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2013r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 03.80.717 z późn. zm.) oraz w związku z wyłożeniem w dniu 18.05.2012r. Do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z projektem uchwały Rady Miasta i Gminy Szamotuły w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotulach, Strona wnosi uwagi do Projektu, ponieważ kwestionuje ustalenia tam przyjęte jako niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz godzące w interes prawny i uprawnienia Strony.

Zgodnie z treścią ww. Przepisu, uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W szczególności na uwzględnienie zasługują uwagi dotyczące tych ustaleń Projektu, które naruszają uprawnienia Strony lub jej interes prawny, jako że w przypadku ich nieuwzględnienia, uchwała przyjmująca Projekt podlegać będzie zaskarżeniu w trybie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r.)

Wniosek:

Powtórzyć procedurę ustalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotulach, zwłaszcza wyłożenie do wglądu ostatecznej wersji projektu planu.

Uzasadnienie:

Zwracamy uwagę na naruszenie art. 17 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – projekt planu powinien zostać wyłożony do wglądu na okres co najmniej 21 dni. Tymczasem w tym przypadku okres ten wynosi 16 dni!

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 04 listopada 1999r. Sygn. Akt IV S.A. 1683/98, termin „co najmniej 21 dni”, wynikający z przepisu art. 17 ust. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Z 2003r., Nr 80, poz. 717) ma charakter szczególny. Nie jest to termin prawa procesowego, a jego istotą jest stworzenie obywatelom możliwości zapoznania się z projektowaną regulacją prawną. Cały zatem 21- dniowy okres wyłożenia planu musi przypadać na „dni robocze” urzędu, kiedy to możliwy jest publiczny wgląd do wyłożonego dokumentu. Nie mogą zatem w okres 21 dni być wliczone dni wolne od pracy, kiedy wgląd ten nie jest możliwy (pracownik

Wydziału Urbanistyki i Architektury potwierdził, że urząd nie pracuje w soboty i niedziele; dodatkowo do okresu, kiedy niemożliwy był wgląd do dokumentacji należy dodać 07.06.2012r. - Boże Ciało).

Ponadto w dniu wyłożenia do wglądu projektu tj. 18 maja 2012r. w wyłożonej dokumentacji brakowało: prognozy oddziaływania na środowisko oraz załącznika nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, który zgodnie z zapisami § 1 ust. 3 pkt. 3 projektu uchwały stanowi jej integralną część (Wydział Urbanistyki i Architektury stwierdził, że jest on jeszcze w opracowaniu).

W dniu 30 maja 2012r. W siedzibie UMiG Szamotuły o godz. 9.00 odbyła się debata publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uczestnikami debaty byli pracownicy Wydziału Urbanistyki i Architektury – 2 osoby, osoby zainteresowane wnoszeniem uwag do projektu planu – 4 osoby oraz deweloperzy, którzy jak się okazało wygrali w dniu 28 maja 2012r. Przetarg na sprzedaż jednej z objętych projektem planu działek – 2 osoby. Debatę rozpoczęto od odczytania projektu planu. W trakcie okazało się, że odczytana wersja projektu różni się od tej wyłożonej do wglądu w dniu 18 maja 2012r!!!

Różnice polegały m. in. Na tym, że w § 12 przedstawionego na debacie planu dotyczącym terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej z usługami, oznaczonej na rysunku planu symbolem MWU, dodano w ust. 1:

pkt 6 - „Obowiązek realizacji dominanty w miejscu oznaczonym na rysunku planu”

pkt 7 - „ Dla dominanty, o której mowa w pkt 6 dopuszcza się lokalne przewyższenie o max 3,80m względem wysokości w pkt 5 w obrębie całej kondygnacji projektowanego budynku”,
oraz zmieniono treść:

pkt 3 z „ dla dachów spadzistych usytuowanie przeważającej kalenicy równolegle lub prostopadle do przyległych ulic i granic terenu” na „usytuowanie przeważającej kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku „ (którego to oznaczenia na dzień debaty ten rysunek nie zawierał).

W dniu 4 czerwca 2012r. Poproszono o ponowne przedstawienie do wglądu projektu planu i tu kolejne zaskoczenie, bo tym razem okazało się, że różni się od pierwszego wyłożonego i tego przedstawionego podczas debaty publicznej w części graficznej – wprowadzono oznaczenia graficzne dla stref zieleni izolacyjnej w obrębie poszczególnych terenów.

W dniu 4 czerwca 2012r. Część opisowa i graficzna projektu planu były niezgodne:

- w części opisowej w § 12 pkt 6 wskazano obowiązek realizacji dominanty w miejscu oznaczonym na rysunku planu – tymczasem na rysunku planu brak oznaczenia dominanty w części terenu oznaczonej symbolem MWU; oznaczenia dominanty na rysunku planu dotyczą tylko części oznaczonej symbolem Uo (usługi oświaty);
- w § 12 pkt 3 wpisano: „usytuowanie przeważającej kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku” - rysunek tego oznaczenia nie zawierał;
- w części opisowej w § 4 ust. 5 oraz § 10 ust 1 wskazano, że na rysunku planu obowiązują oznaczenia graficzne – zasady podziału na działki budowlane, w części graficznej brak tych oznaczeń.

W dniu 1 czerwca 2012r. Poproszono Wydział Urbanistyki i Architektury o możliwość wglądu do protokołu

z debaty publicznej. Okazało się, że w protokole nie zapisano stwierdzonych różnic w wersjach wyłożonego do wglądu i odczytano w czasie debaty. Poproszono ponownie o uzupełnienie protokołu o punkt dotyczący różnic. Poproszono również o uzupełnienie protokołu o punkt poruszony w czasie debaty, a dotyczący infrastruktury i konieczności uwzględnienia w wybudowanej sieci kanalizacyjnej (sanitarnej i deszczowej) potrzeb okolicznych osiedli domów jednorodzinnych. W dniu 4 czerwca w podpisanym już przez Burmistrza Miasta i Gminy protokole, w dalszym ciągu brakowało zapisu o różnicach w wyłożonych do wglądu i odczytanym projekcie planu. Na pytanie, czy można wnieść uwagi do treści protokołu, Wydział stwierdził, że nie jest to możliwe. Możliwe jest jedynie wnoszenie uwag do projektu planu. Protokół spisany podczas debaty zawiera jedynie pytania zadawane przez uczestników, brak jest natomiast udzielanych przez pracowników Wydziału odpowiedzi.

Naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części (art. 28 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)."

Uwaga nieuwzględniona.

UWAGA NR 7

Wnoszący uwagę: osoba fizyczna

„Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2013r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 03.80.717 z późn. zm.) oraz w związku z wyłożeniem w dniu 18.05.2012r. Do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z projektem uchwały Rady Miasta i Gminy Szamotuły w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotulach, Strona wnosi uwagi do Projektu, ponieważ kwestionuje ustalenia tam przyjęte jako niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz godzące w interes prawny i uprawnienia Strony.

Zgodnie z treścią ww. Przepisu, uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W szczególności na uwzględnienie zasługują uwagi dotyczące tych ustaleń Projektu, które naruszają uprawnienia Strony lub jej interes prawny, jako że w przypadku ich nieuwzględnienia, uchwała przyjmująca Projekt podlegać będzie zaskarżeniu w trybie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r.)

Wniosek:

Przystąpienie do uchwalenia projektu planu zagospodarowania przestrzennego po zakończeniu trybu ustalania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego rozpoczęto w dniu 23.03.2009r.

Uzasadnienie:

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powołuje się na obowiązujące studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szamotuły podjęte uchwałą nr XIV/117/99 Rady Miasta i Gminy Szamotuły z dnia 29.11.1999r. Wywołane uchwałą nr XXI/241/97 Rady Miasta i Gminy Szamotuły z dnia 29.09.1997r.

Uchwała nr XXXIV/351/09 Rady Miasta i Gminy Szamotuły z dnia 23.03.2009r. Mówi o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szamotuły. W uzasadnieniu do ww. Uchwały poddaje się m. in., że „...obowiązujące studium z 1999r. Opracowane było na podstawie nieobowiązujących zapisów ustawy z dnia 07.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U> 1999, NR 15, poz. 139 z późn. zm.). Obecne unormowania prawne stawiają inne, wyższe wymagania opracowywanym dokumentom. Obowiązujące studium nie spełnia norm wskazanych w obowiązujących przepisach”. Ponadto „...obowiązujące studium nie uwzględnia dzisiejszych oczekiwań, wniosków i postulatów właścicieli nieruchomości położonych na terenie Gminy Szamotuły. Stąd podjęcie uchwały uważa się za uzasadnione”. Uchwała weszła w życie z dniem podpisania . W dniu 12.08.2010r. na stronie internetowej UMiG Burmistrz Miasta i Gminy Szamotuły ogłosił przetarg nieograniczony na opracowanie projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szamotuły (na podstawie uchwały Rady Miasta i Gminy Szamotuły nr XXXIV/351/09 z dnia 23.03.2009r.) ze wszystkimi dokumentami wymaganymi przez obowiązujące przepisy z terminem realizacji 18 miesięcy. Chociaż na stronie internetowej UMIG Szamotuły brak jakichkolwiek informacji na temat rozstrzygnięcia przetargu, to przynajmniej teoretycznie, termin opracowania projektu studium powinien dobiegać końca. Prowadzenie równoległej procedury zmiany studium i sporządzenia planu jest możliwe, jednak wydaje się, że studium powinno zostać uchwalone wcześniej, aby, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy mogła przed uchwaleniem planu miejscowego stwierdzić jego zgodność z uchwalonym studium. Z informacji uzyskanych podczas debaty publicznej nad wyłożonym do wglądu projektem planu wynika, że procedura sporządzania nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Szamotuły jest już mocno zaawansowana. Czy wobec braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu przez wiele długich lat, należy teraz tak bardzo się spieszyć z jego uchwalaniem?”

Uwaga nieuwzględniona.

UWAGA NR 8

Wnoszący uwagę: osoba fizyczna

„ Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2013r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 03.80.717 z późn. zm.) oraz w związku z wyłożeniem w dniu 18.05.2012r. Do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z projektem uchwały Rady Miasta i Gminy Szamotuły w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotułach, Strona wnosi uwagi do Projektu, ponieważ kwestionuje ustalenia tam przyjęte jako niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz godzące w interes prawny i uprawnienia Strony.

Zgodnie z treścią ww. Przepisu, uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje

przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W szczególności na uwzględnienie zasługują uwagi dotyczące tych ustaleń Projektu, które naruszają uprawnienia Strony lub jej interes prawny, jako że w przypadku ich nieuwzględnienia, uchwała przyjmująca Projekt podlegać będzie zaskarżeniu w trybie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r.)

Wniosek:

Zmiana przeznaczenia działek oznaczonych na rysunku planu w projekcie symbolami MWU i Uo w ten sposób, że działki przeznaczone w projekcie na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami (MWU)przeznaczyć na usługi oświaty (Uo) przeznaczyć na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami (MWU).

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego podjętym uchwałą nr XIV/117/99 Rady Miasta i Gminy Szamotuły z dnia 29.11.1999r. Wywołanym uchwałą nr XXI/241/97 Rady Miasta i Gminy Szamotuły z 29.09.1997r. Tereny objęte projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod zabudowę na cele mieszkalne i/lub oświatowe – w części graficznej studium wspólne oznaczenie M/U (mieszkalnictwo / usługi), co w rozumieniu mieszkańców może oznaczać zarówno zabudowę wielorodzinną, ale też jednorodziną i/lub usługi bez wskazania konkretnych działek. Gdyby w momencie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania p0zstrzennego zapytano mieszkańców tego terenu o uwagi do projektu, na pewno taka propozycja by padła. Zwłaszcza, że nasza propozycja nie narusza stosowanej wszędzie w cywilizowanym świecie zasady dobrego sąsiedztwa.”

Uwaga nieuwzględniona.

UWAGA NR 9

Wnoszący uwagę: osoba fizyczna

„ Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2013r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 03.80.717 z późn. zm.) oraz w związku z wyłożeniem w dniu 18.05.2012r. Do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z projektem uchwały Rady Miasta i Gminy Szamotuły w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotułach, Strona wnosi uwagi do Projektu, ponieważ kwestionuje ustalenia tam przyjęte jako niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz godzące w interes prawny i uprawnienia Strony.

Zgodnie z treścią ww. Przepisu, uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W szczególności na uwzględnienie zasługują uwagi dotyczące tych ustaleń Projektu, które naruszają uprawnienia Strony lub jej interes prawny, jako że w przypadku ich nieuwzględnienia, uchwała przyjmująca Projekt podlegać będzie zaskarżeniu w trybie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r.)

Wniosek:

Uszczegółowić § 10 zasady scalania i podziału nieruchomości projektu planu, o szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w szczególności o zapisy dotyczące minimalnych i maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Uzasadnienie:

Konieczność uzupełnienia zapisów jest wymogiem § 4 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. W sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Sprzedana deweloperowi działka nr 3265 nie zawiera w projekcie planu żadnych oznaczeń dotyczących dróg. Przewidywana w projekcie planu możliwość podziału działki nie daje możliwości odniesienia się do możliwości dojazdu do wydzielonych działek. Minimalny dostęp do całej działki 3265 jedynie od strony ulicy Gąsawskiej nie gwarantuje dojazdu do wydzielonych działek."

Uwaga nieuwzględniona.

UWAGA NR 10

Wnoszący uwagę: osoby fizyczne

„ Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2013r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 03.80.717 z późn. zm.) oraz w związku z wyłożeniem w dniu 18.05.2012r. Do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z projektem uchwały Rady Miasta i Gminy Szamotuły w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotulach, Strona wnosi uwagi do Projektu, ponieważ kwestionuje ustalenia tam przyjęte jako niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz godzące w interes prawny i uprawnienia Strony.

Zgodnie z treścią ww. Przepisu, uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W szczególności na uwzględnienie zasługują uwagi dotyczące tych ustaleń Projektu, które naruszają uprawnienia Strony lub jej interes prawny, jako że w przypadku ich nieuwzględnienia, uchwała przyjmująca Projekt podlegać będzie zaskarżeniu w trybie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r.)

Wnioski:

1. Obniżenie proponowanej wysokości zabudowy (z planowanych 16m + 3,8m dominanta = 19,8m) do 10 m i ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji naziemnych.
2. Usunięcie zapisu dotyczącego dominanty wysokościowej na terenie projektowanej zabudowy wielorodzinnej z usługami, oznaczonym na rysunku planu symbolem MWU.
3. Zdefiniowanie "kondygnacji", z wyszczególnieniem kondygnacji naziemnej.

Uzasadnienie:

Ograniczenie wysokości budynków do 10 m umożliwi zasady kompozycji całego terenu w sposób zgodny z definicją ładu przestrzennego. Wyższe od postulowanych budynki oszpecą krajobraz. Przedmiotowe tereny leżą w rejonie, który charakteryzuje się niską, ekspansywną zabudową jednorodzinną. Zachowanie harmonii zabudowy tego rejonu wymaga zlokalizowania zabudowy o charakterze dwukondygnacyjnym, alternatywnie zabudowy wkomponowanej w układzie tarasowym (kaskadowym) – najniższe w sąsiedztwie graniczącym z ul. Andersa, po coraz wyższe w kierunku Domu Dziecka.

W rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej już uchwalono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwałami nr :

1. XXXV/220/05 – rejon ulicy Gąsawskiej
2. XLVIII/554/10 – Kępa etap I
3. LII/624/10 – Kępa etap I
4. XLIV/476/10 – rejon ul. Gąsawskiej i Lipowej
5. XIV/112/11 – rejon ul. Lipowej
6. XX/231/2012 – rejon ul. Gąsawskiej
7. XX/232/12 - Kępa etap II

We wszystkich planach maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 m lub mniej.

Zaproponowane w projekcie planu dominanty wysokościowe są całkowicie obce na tych terenach. Dopuszczenie realizacji dominanty o lokalnym przewyższeniu o 3,80 m w obrębie całej kondygnacji budynku wydaje się być sposobem na zwiększenie intensywności zabudowy, zwłaszcza, że zapis dotyczący dominanty został „dłożony” do pierwotnie wyłożonego do wglądu projektu.

Ponadto zapisy projektu planu w § 12 pkt 2 i pkt 5 wydają się być wewnętrznie sprzeczne (numeracja z pierwotnie wyłożonej do wglądu wersji). Proponowana w projekcie planu wysokość 16 m z możliwością przewyższenia o 3,80 m pozostaje w sprzeczności z zapisem dotyczącym zabudowy czterokondygnacyjnej. Zgodnie z zapisem § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 02.75.690) wprowadza się następujący podział budynków ze względu na grupy wysokości:

1. niskie (N) – do 12m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie,
2. średniowysokie (SW) – ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie
3. wysokie (W), - ponad 25 m do 55 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 9 do 18 kondygnacji nadziemnych włącznie,
4. wysokie (WW)- powyżej 55 m nad poziom terenu,

Mamy nadzieję, że zapisy w projekcie planu nie są oczywistą omyłką pisarską, która pozwoli deweloperowi na wybudowanie np. ośmiokondygnacyjnych budynków! Zwłaszcza, że w projekcie brak obowiązkowego wskaźnika intensywności zabudowy.

Powyższe sprzeczności, jak również brak w projekcie definicji kondygnacji, a równocześnie brak informacji o możliwości lub zakazie budowania piwnic nie pozwala oszacować ilości kondygnacji naziemnych jak

również rzeczywistych wysokości budynków.

Niezależnie od powyższego wydaje się, że przy uchwaleniu planu powinny być wzięte pod uwagę ustalenia Prognozy oddziaływania na środowisko (opracowanej w maju 2012r.) gdzie w pkt 6.2. Oddziaływanie na podstawowe elementy środowiska wpisano: „wskazane proste, płytkie posadowienie obiektów budowlanych”.

Niezależnie, uzasadnieniem ograniczenia znacznego wzrostu liczby mieszkańców w rejonie planu jest przepustowość układu komunikacyjnego. Zwłaszcza , że wobec braku wymaganego prawem wskaźnika intensywności zabudowy, projekt planu nie określa przewidywanej liczby mieszkań, liczby mieszkańców, liczby samochodów itd.”

Uwaga nieuwzględniona.

UWAGA NR 11

Wnoszący uwagę: osoba fizyczna

„ Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2013r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 03.80.717 z późn. zm.) oraz w związku z wyłożeniem w dniu 18.05.2012r. Do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z projektem uchwały Rady Miasta i Gminy Szamotuły w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotulach, Strona wnosi uwagi do Projektu, ponieważ kwestionuje ustalenia tam przyjęte jako niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz godzące w interes prawny i uprawnienia Strony.

Zgodnie z treścią ww. Przepisu, uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W szczególności na uwzględnienie zasługują uwagi dotyczące tych ustaleń Projektu, które naruszają uprawnienia Strony lub jej interes prawny, jako że w przypadku ich nieuwzględnienia, uchwała przyjmująca Projekt podlegać będzie zaskarżeniu w trybie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r.)

Wnioski:

Odstąpić od przeznaczenia terenu pod zabudowę wielorodzinną i przeznaczyć go pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą lub szeregową.

Uzasadnienie:

Żalujemy, że UMiG Szamotuły, ustalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie kieruje się stosowaną wszędzie w cywilizowanym świecie zasadą dobrego sąsiedztwa. Podejmując decyzję należałoby poprzeć ją stosowną analizą. Badając, czy na danym terenie może powstać nowe osiedle, bierze się pod uwagę trzykrotność działki, na której mają być wybudowane bloki. Idąc tym tropem wychodzi na to, że bez uchwalonego, proponowanego przez UMIG miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie można byłoby wybudować bloków na działce sprzedanej deweloperowi.

Dla wyjaśnienia „działka sąsiednia” to działka leżąca w obszarze analizowanym wokół działki budowlanej w odległości trzykrotnej szerokości frontu działki, nie mniej jednak jak 50 metrów od niej i jest dostępna z tej samej drogi publicznej; skrzyżowanie dróg należy do drogi.

Funkcja wnioskowana ma być zgodna z istniejącą funkcją na działkach sąsiednich.

Oprócz badania istniejącej funkcji na działkach sąsiednich należy badać parametry, cechy i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu. Celem jest zagwarantowanie ład przestrzennego (art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zakupiona przez dewelopera działka 3265 ma szerokość ok. 65 m i jest dostępna z drogi publicznej – ulicy Gąsawskiej. Trzykrotność szerokości frontu działki to ok. 195 m. Dostępne z tej samej drogi publicznej w odległości 195 m są więc tylko i wyłącznie działki przy ulicy Gąsawskiej zabudowane domami jednorodzinnymi!!! Skąd więc pomysł budowania bloków?

Odrębną kwestią są tu walory estetyczne. Nie trudno sobie wyobrazić, że zespół bloków wyrastających w bezpośrednim sąsiedztwie domów jednorodzinnych wyglądał będzie, mówiąc delikatnie, dość osobliwie – znamy wszyscy takie przykłady z Szamotuł! Wydaje się, że Urząd Miasta i Gminy Szamotuły powinien z całej mocy popierać inicjatywy zmierzające do harmonijnego i estetycznego rozwoju urbanistycznego miasta.

Dla pełnego obrazu sytuacji dodać należy, że wszystkie tereny leżące w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej, albo są już zabudowane zabudową jednorodzinną niską, albo są przeznaczone pod taką właśnie zabudowę – uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – uchwały nr:

8. XXXV/220/05 – rejon ulicy Gąsawskiej
9. XLVIII/554/10 – Kępa etap I
10. LII/624/10 – Kępa etap I
11. XLIV/476/10 – rejon ul. Gąsawskiej i Lipowej
12. XIV/112/11 – rejon ulicy Lipowej
13. XX/231/2012 – rejon ul. Gąsawskiej
14. XX/232/12 – Kępa etap II

„Wyspą” jest teren stanowiący własność Gminy Szamotuły.

Uwaga nieuwzględniona.

UWAGA NR 12

Wnoszący uwagę: osoba fizyczna

W związku z wyłożeniem do wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

terenów w rejonie ul. Lipowej i Gąsawskiej w Szamotułach zgłaszam swój sprzeciw wobec art. 5 pkt. 2 oraz art. 12 pkt. 1.

Jako właściciel nieruchomości sąsiadującej z terenem objętym w powyższym planie zagospodarowania przestrzennego wnoszę sprzeciw wobec założeń w miejscowym planie w/w terenów.

Uważam za bezzasadne ustanowienie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (4 kondygnacje) z usługami w obrębie tylko i wyłącznie domków jednorodzinnych jak i szeregowców. Sprzeciw mój oparty jest o Uchwałę Rady Miasta i Gminy Szamotuły nr XXXV/220/05 z dnia 20 lipca 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Gąsawskiej oraz Uchwałę nr XX/231/2012 Rady Miasta i Gminy Szamotuły z dnia 27 lutego 2012r. dot. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulicy Gąsawskiej w Szamotułach, które zakładają budownictwo jednorodzinne do 2 kondygnacji nadziemnych. Ponadto okoliczne tereny od ul. Słonecznej oraz ul. Lipowej znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują zabudowę jednorodziną do 2 kondygnacji nadziemnych.

Za płotem naszych ogródków, zaledwie w 16 metrowej odległości ma powstać osiedle mieszkaniowe z blokami o wysokości do 20 metrów (prawie trzykrotna wysokość naszych domów)! Odległość 16 m jest odległością w jakiej na żadnym osiedlu w Szamotułach nie ma tak bliskiego sąsiedztwa domów jednorodzinnych i bloków! Przyszły inwestor planuje budowę na tym terenie ośmiu czterdziestomieszkaniowych bloków pięciokondygnacyjnych.

Żadna z osób nabywająca działki budowlane w tym właśnie miejscu (ul. Wł. Andersa) nie uczyniłaby tego, gdyby posiadała wiedzę o tym, że w bezpośredniej od niej odległości powstanie duże osiedle mieszkaniowe! W związku z projektem miejscowego planu zagospodarowania terenu da działek nr 3265 KW 16873 oraz 3271/I KW 16873 przy ul. Gąsawskiej w Szamotułach, wnoszę o zmniejszenie ilości kondygnacji do 2 kondygnacji nadziemnych oraz przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub szeregową, które w sposób architektoniczny i urbanistyczny nawiążą do przyległych terenów oraz uchwalonych warunków miejscowych planów zagospodarowania terenu dla tego rejonu.

Uwaga nieuwzględniona.

II wyłożenie

Zgodnie z art. 17 pkt 10 w związku z art. 85 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 13.05.2013r. do 03.06.2012r. Dyskusja nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami odbyła się w dniu 28 maja 2013r. W dyskusji udział wzięło 5-ciu mieszkańców działek przyległych do terenu opracowania i przedstawiciel właściciela terenu będącego przedmiotem opracowania. Uwagi można było zgłaszać do dnia 18.06.2012r.

Uwagi do projektu planu wnieśli:

UWAGA NR 1

Wnoszący uwagę: osoba fizyczna

„ Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2013r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 03.80.717 z późn. zm.) oraz w związku z wyłożeniem w dniu 13.05.2013r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z projektem uchwały Rady Miasta i Gminy Szamotuły w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotulach, strona wnosi uwagi do Projektu, ponieważ kwestionuje ustalenia tam przyjęte jako niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz godzące w interes prawny i uprawnienia Strony.

Zgodnie z treścią ww. przepisu, uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W szczególności na uwzględnienie zasługują uwagi dotyczące tych ustaleń projektu, które naruszają uprawnienia Strony lub jej interes prawny, jako że w przypadku ich nieuwzględnienia , uchwała przyjmująca Projekt podlegać będzie zaskarżeniu w trybie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r.

Dotyczy terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – MWU.

Wnioski:

- 1.Przystąpienie do sporządzenia nowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierającego obowiązkowe elementy miejscowego planu oraz gabaryty budynków.
- 2.Ustalenie i wprowadzenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie min. 0,8 a max. 1,2.

Uzasadnienie:

Intensywność zabudowy, obok powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, należą do podstawowych wskaźników, które określają zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Wraz z parametrami wysokości i linii zabudowy wywierają wpływ na możliwości realizacji inwestycji budowlanej. Wymóg stosowania wskaźnika wynika z przepisów prawa:

1.art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003, Nr 80, poz. 717),

2.§4 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. W sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1587).

Brak ustalonego współczynnika intensywności zabudowy dla terenu objętego projektem planu jest wbrew obowiązującemu prawu. Bez znaczenia jest tu fakt, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania i oparty na nim projekt planu, opracowane były na podstawie ustawy z 1994r., zgodnie z którą współczynniki nie były obowiązkowe . W nowej ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r. zlikwidowano obowiązek ustalania warunków zabudowy, gdzie zgodnie ze starą ustawą z 1994r. Określano współczynniki. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (nr XXXVI/371/09 z dnia 17.06.2009r.) podjęta była w czasie, gdy obowiązywały już obecne unormowania

prawne. Mamy nadzieję, że pominięcie wskaźników nie jest celowym zabiegiem, który pozwoli inwestorowi (deweloperowi) na wybudowanie budynków, na które nie ma zgody właścicieli sąsiednich działek.

Brak wskaźnika intensywności zabudowy skutkuje niemożnością określenia faktycznie proponowanej ilości mieszkań, ilości mieszkańców i ilości samochodów. Wg naszych szacunków tylko na sprzedanej działce nr 3265 przy wnioskowanym wskaźniku intensywności zabudowy na poziomie 0,8 i dwukondygnacyjnej zabudowie wybudowanych tu będzie ok. 190 mieszkań (średnio po ok. 50 m2każde), 570 mieszkańców (średnio po 3 osoby na mieszkanie) i ok. 285 samochodów (licząc 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie jak zapisano w § 12 pkt. 8 projektu). Licząc prosto, że druga działka oznaczona w projekcie planu porównywalną wielkość oznacza to, że w tym rejonie przybędzie ok. 380 mieszkań, 1140 mieszkańców i 570 samochodów! Tylko przy dwukondygnacyjnej zabudowie!

Wnioski:

3. Obniżenie proponowanej wysokości zabudowy z planowanych 16 m do 12 m i ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji naziemnych.
4. Zdefiniowanie „kondygnacji” , z wyszczególnieniem kondygnacji naziemnej.

Uzasadnienie:

Ograniczenie wysokości do 12m umożliwi utrzymanie zasady kompozycji całego terenu w sposób zgodny z definicją ładu przestrzennego. Wyższe od postulowanych budynki oszpecą krajobraz. Przedmiotowe tereny leżą w rejonie, który charakteryzuje się niską, ekspansywną zabudową jednorodzinną. Zachowanie harmonii zabudowy tego rejonu wymaga zlokalizowania zabudowy o charakterze max trzykondygnacyjnym, alternatywnie zabudowy wkomponowanej w układzie tarasowym (kaskadowym) - najniższe w sąsiedztwie graniczącym z ul. Andersa, po coraz wyższe w kierunku Domu Dziecka.

W rejonie ulic lipowej i Gąsawskiej już uchwalono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwałami nr:

- 1.XXXV/220/05 – rejon ulicy Gąsawskiej
- 2.XLVIII/554/10 – Kępa etap I
- 3.LII/624/10 Kępa etap I
- 4.XLIV/476/10 – rejon ul. Gąsawskiej i Lipowej
- 5.XIV/112/11 – rejon ul. Lipowej
- 6.XX/231/2012 – rejon ul. Gąsawskiej

We wszystkich planach maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10m lub mniej – zabudowa niska.

Zgodnie z zapisem § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych , jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 02.75.690) wprowadza się następujący podział budynków ze względu na grupy wysokości:

- 1)niskie (N) – do 12 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji naziemnych włącznie,
- 2)średniowysokie (SW) – ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości

ponad 4 do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie,

3) wysokie (W) – ponad 25 m do 55 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 9 do 18 kondygnacji,

4) wysokościowe (WW) - powyżej 55 m nad poziomem terenu.

Powyższe sprzeczności, jak również brak w projekcie definicji kondygnacji, a równocześnie brak informacji o możliwości lub zakazie budowania piwnic, nie pozwala oszacować ilości kondygnacji naziemnych jak również rzeczywistych wysokości budynków.

Mieszkańcom ulicy Władysława Andersa – właścicielom działek bezpośrednio sąsiadujących z terenem objętym projektem planu wydaje się, że warunek „dobrego sąsiedztwa” nie został spełniony przy opracowaniu projektu planu.

Pojęcie „dobrego sąsiedztwa” jest ściśle powiązane zasadami planowania przestrzennego określonymi w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności „dobre sąsiedztwo” dotyczy pewnych struktur urbanistycznych, które mieszczą się w pojęciu ładu przestrzennego i utrzymują ów ład przestrzenny. Celem tego przepisu jest zatem zagwarantowanie ładu przestrzennego, tak więc – zastanawiając się szerokim pojęciem sąsiedztwa – prosimy o wzięcie pod uwagę wpływu planowanej inwestycji na otoczenie w sensie urbanistycznym.

W orzecznictwie wskazuje się, że funkcją zasady dobrego sąsiedztwa jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, który został zdefiniowany w art. 2 pkt. 1 ustawy jako ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno estetyczne.

Sąsiedztwo oznacza więc sąsiedztwo urbanistyczne mieszczące się w wymaganiach ładu przestrzennego, odnoszone nie tylko do umiejscowienia działek na mapie, ale przede wszystkim odniesienia wzajemnego oddziaływania zabudowanych działek do szerszego kontekstu, tworzenia pewnych struktur osadniczych, ale również terenów otaczających.

Niezależnie od powyższego wydaje się, że przy uchwaleniu planu powinny być wzięte pod uwagę ustalenia Prognozy oddziaływania na środowisko (opracowanej w maju 2012r.), gdzie w pkt. 6.2. Oddziaływanie na podstawowe elementy środowiska wpisano: „wskazane proste, płytkie posadowienie obiektów budowlanych”.

Niezależnie, uzasadnieniem ograniczenia znacznego wzrostu liczby mieszkańców w rejonie planu jest przepustowość układu komunikacyjnego. Zwłaszcza, że wobec braku wymaganego prawem wskaźnika intensywności zabudowy, projekt planu nie określa przewidywanej liczby mieszkań, liczby mieszkańców, liczby samochodów itd.

Wnioski:

5. Przywrócenie obowiązującej linii zabudowy z poprzedniego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do wglądu w dniu 18 maja 2012r. wzdłuż planowanej drogi KDL.

6. Zdefiniowanie linii zabudowy – obowiązującej i nieprzekraczalnej.

Uzasadnienie:

Linia zabudowy należy do grupy parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, określanych obowiązkowo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Mimo obowiązku stosowania, brak jest definicji legalnej linii zabudowy. W tym przypadku, zgodnie z zasadami techniki prawodawczej, dokładne zaznaczenie tego pojęcia jest każdorazowo ustalone w danym akcie prawnym (planie miejscowym), zazwyczaj na początku.

Najczęściej stosowanymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego rodzajami linii zabudowy są:

- obowiązująca linia zabudowy (czasem określana jako nakazowa lub obligatoryjna) - linia wyznaczająca położenie lica ściany frontowej budynków,
- nieprzekraczalna linia zabudowy (czasem określana jako maksymalna nieprzekraczalna) linia ograniczająca obszar, na który dopuszcza się wznoszenie budynków.

Powyższe definicje są uproszczone i służą jedynie rozróżnieniu między dwoma podstawowymi rodzajami linii zabudowy. Dokładne znaczenie poszczególnych rodzajów linii (w tym rodzaje obiektów których dotyczą oraz wyjątki), należy zawsze odczytywać z planu miejscowego w którym pojęcia te są użyte, jeśli tylko są tam zdefiniowane. Stosuje się na przykład linie zabudowy dotyczące tylko określonych kondygnacji. Wyznaczenie linii zabudowy zwłaszcza obowiązującej, ma w naszej opinii podstawowe znaczenie dla możliwości rozwoju infrastruktury technicznej na danym terenie, a zwłaszcza pozwala na zaprowadzenie ładu przestrzennego – porządkuje bowiem zabudowę, pozwala na czytelne wyznaczenie przestrzeni publicznej – ulic, placów, ze względów technicznych umożliwia np. budowę sieci kanalizacyjnej.

W naszej opinii zamiana obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną, umożliwia deweloperowi na większą swobodę planowaniu inwestycji na terenie oznaczonym w projekcie planu jako MWU, co może mieć wpływ na zachowanie ładu przestrzennego na całym terenie. Różnica między liniami zabudowy polega na obowiązkach inwestora: obowiązująca wskazuje konieczną lokalizację elewacji (ściana musi być postawiona wzdłuż linii), natomiast nieprzekraczalna dzieli nieruchomość na dwie części (możliwą do zabudowy i objętą zakazem zabudowy). Ma to zasadnicze znaczenie wobec faktu, że z terenu oznaczonego w projekcie planu jako MWU, póki co, deweloper jest właścicielem tylko jednej z dwóch działek przeznaczonych pod zabudowę.”

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

UWAGA NR 2

Wnoszący uwagę: osoby fizyczne

„ Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2013r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 03.80.717 z późn. zm.) oraz w związku z wyłożeniem w dniu 13.05.2013r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z projektem uchwały Rady Miasta i Gminy Szamotuły w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotułach, strona wnosi uwagi do Projektu, ponieważ

kwestionuje ustalenia tam przyjęte jako niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz godzące w interes prawny i uprawnienia Strony.

Zgodnie z treścią ww. przepisu, uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W szczególności na uwzględnienie zasługują uwagi dotyczące tych ustaleń projektu, które naruszają uprawnienia Strony lub jej interes prawny, jako że w przypadku ich nieuwzględnienia, uchwała przyjmująca Projekt podlegać będzie zaskarżeniu w trybie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r.

Dotyczy terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – MWU.

Wnioski:

- 1.Przystąpienie do sporządzenia nowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierającego obowiązkowe elementy miejscowego planu oraz gabaryty budynków.
- 2.Ustalenie i wprowadzenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie min. 0,8 a max. 1,2.

Uzasadnienie:

Intensywność zabudowy, obok powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, należą do podstawowych wskaźników, które określają zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Wraz z parametrami wysokości i linii zabudowy wywierają wpływ na możliwości realizacji inwestycji budowlanej. Wymóg stosowania wskaźnika wynika z przepisów prawa:

1.art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003, Nr 80, poz. 717),

2.§4 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. W sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1587).

Brak ustalonego współczynnika intensywności zabudowy dla terenu objętego projektem planu jest wbrew obowiązującemu prawu. Bez znaczenia jest tu fakt, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania i oparty na nim projekt planu, opracowane były na podstawie ustawy z 1994r., zgodnie z którą współczynniki nie były obowiązkowe. W nowej ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r. Zlikwidowano obowiązek ustalania warunków zabudowy, gdzie zgodnie ze starą ustawą z 1994r. Określano współczynniki. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (nr XXXVI/371/09 z dnia 17.06.2009r.) podjęta była w czasie, gdy obowiązywały już obecne unormowania prawne. Mamy nadzieję, że pominięcie wskaźników nie jest celowym zabiegiem, który pozwoli inwestorowi (deweloperowi) na wybudowanie budynków, na które nie ma zgody właścicieli sąsiednich działek.

Brak wskaźnika intensywności zabudowy skutkuje niemożnością określenia faktycznie proponowanej ilości mieszkań, ilości mieszkańców i ilości samochodów. Wg naszych szacunków tylko na sprzedanej działce nr 3265 przy wnioskowanym wskaźniku intensywności zabudowy na poziomie 0,8 i dwukondygnacyjnej zabudowie wybudowanych tu będzie ok. 190 mieszkań (średnio po ok. 50 m2każde), 570 mieszkańców (średnio po 3 osoby na mieszkanie) i ok. 285 samochodów (licząc 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie jak zapisano w § 12 pkt. 8 projektu). Licząc prosto, że druga działka oznaczona w projekcie planu porównywalną wielkość oznacza to, że w tym rejonie przybędzie ok. 380 mieszkań, 1140

mieszkańców i 570 samochodów! Tylko przy dwukondygnacyjnej zabudowie!

Wnioski:

3. Obniżenie proponowanej wysokości zabudowy z planowanych 16 m do 12 m i ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji naziemnych.
4. Zdefiniowanie „kondygnacji”, z wyszczególnieniem kondygnacji naziemnej.

Uzasadnienie:

Ograniczenie wysokości do 12m umożliwi utrzymanie zasady kompozycji całego terenu w sposób zgodny z definicją ładu przestrzennego. Wyższe od postulowanych budynki oszpecą krajobraz. Przedmiotowe tereny leżą w rejonie, który charakteryzuje się niską, ekspansywną zabudową jednorodzinną. Zachowanie harmonii zabudowy tego rejonu wymaga zlokalizowania zabudowy o charakterze max trzykondygnacyjnym, alternatywnie zabudowy wkomponowanej w układzie tarasowym (kaskadowym) - najniższe w sąsiedztwie graniczącym z ul. Andersa, po coraz wyższe w kierunku Domu Dziecka.

W rejonie ulic lipowej i Gąsawskiej już uchwalono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwałami nr:

- 1.XXXV/220/05 – rejon ulicy Gąsawskiej
- 2.XLVIII/554/10 – Kępa etap I
- 3.LII/624/10 Kępa etap I
- 4.XLIV/476/10 – rejon ul. Gąsawskiej i Lipowej
- 5.XIV/112/11 – rejon ul. Lipowej
- 6.XX/231/2012 – rejon ul. Gąsawskiej

We wszystkich planach maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10m lub mniej – zabudowa niska.

Zgodnie z zapisem § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 02.75.690) wprowadza się następujący podział budynków ze względu na grupy wysokości:

- 1)niskie (N) – do 12 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji naziemnych włącznie,
- 2)średniowysokie (SW) – ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie,
- 3)wysokie (W) – ponad 25 m do 55 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 9 do 18 kondygnacji,
- 4)wysokościowe (WW) - powyżej 55 m nad poziomem terenu.

Powyższe sprzeczności, jak również brak w projekcie definicji kondygnacji, a równocześnie brak informacji o możliwości lub zakazie budowania piwnic, nie pozwala oszacować ilości kondygnacji naziemnych jak również rzeczywistych wysokości budynków.

Mieszkańcom ulicy Władysława Andersa – właścicielom działek bezpośrednio sąsiadujących z terenem objętym projektem planu wydaje się, że warunek „dobrego sąsiedztwa” nie został spełniony przy

opracowaniu projektu planu.

Pojęcie „dobrego sąsiedztwa” jest ściśle powiązane zasadami planowania przestrzennego określonymi w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności „dobre sąsiedztwo” dotyczy pewnych struktur urbanistycznych, które mieszczą się w pojęciu ładu przestrzennego i utrzymują ów ład przestrzenny. Celem tego przepisu jest zatem zagwarantowanie ładu przestrzennego, tak więc – zastanawiając się szerokim pojęciem sąsiedztwa – prosimy o wzięcie pod uwagę wpływu planowanej inwestycji na otoczenie w sensie urbanistycznym.

W orzecznictwie wskazuje się, że funkcją zasady dobrego sąsiedztwa jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, który został zdefiniowany w art. 2 pkt. 1 ustawy jako ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno estetyczne. Sąsiedztwo oznacza więc sąsiedztwo urbanistyczne mieszczące się w wymaganiach ładu przestrzennego, odnoszone nie tylko do umiejscowienia działek na mapie, ale przede wszystkim odniesienia wzajemnego oddziaływania zabudowanych działek do szerszego kontekstu, tworzenia pewnych struktur osadniczych, ale również terenów otaczających.

Niezależnie od powyższego wydaje się, że przy uchwaleniu planu powinny być wzięte pod uwagę ustalenia Prognozy oddziaływania na środowisko (opracowanej w maju 2012r.), gdzie w pkt. 6.2. Oddziaływanie na podstawowe elementy środowiska wpisano: „wskazane proste, płytkie posadowienie obiektów budowlanych”.

Niezależnie, uzasadnieniem ograniczenia znacznego wzrostu liczby mieszkańców w rejonie planu jest przepustowość układu komunikacyjnego. Zwłaszcza, że wobec braku wymaganego prawem wskaźnika intensywności zabudowy, projekt planu nie określa przewidywanej liczby mieszkań, liczby mieszkańców, liczby samochodów itd.

Wnioski:

5. Przywrócenie obowiązującej linii zabudowy z poprzedniego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do wglądu w dniu 18 maja 2012r. wzdłuż planowanej drogi KDL.

6. Zdefiniowanie linii zabudowy – obowiązującej i nieprzekraczalnej.

Uzasadnienie:

Linia zabudowy należy do grupy parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, określanych obowiązkowo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Mimo obowiązku stosowania, brak jest definicji legalnej linii zabudowy. W tym przypadku, zgodnie z zasadami techniki prawodawczej, dokładne zaznaczenie tego pojęcia jest każdorazowo ustalone w danym akcie prawnym (planie miejscowym), zazwyczaj na początku.

Najczęściej stosowanymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego rodzajami linii zabudowy są:

●obowiązująca linia zabudowy (czasem określana jako nakazowa lub obligatoryjna) - linia wyznaczająca położenie lica ściany frontowej budynków,

●nieprzekraczalna linia zabudowy (czasem określana jako maksymalna nieprzekraczalna) linia ograniczająca obszar, na który dopuszcza się wznoszenie budynków.

Powyższe definicje są uproszczone i służą jedynie rozróżnieniu między dwoma podstawowymi rodzajami linii zabudowy. Dokładne znaczenie poszczególnych rodzajów linii (w tym rodzaje obiektów których dotyczą oraz wyjątki), należy zawsze odczytywać z planu miejscowego w którym pojęcia te są użyte, jeśli tylko są tam zdefiniowane. Stosuje się na przykład linie zabudowy dotyczące tylko określonych kondygnacji. Wyznaczenie linii zabudowy zwłaszcza obowiązującej, ma w naszej opinii podstawowe znaczenie dla możliwości rozwoju infrastruktury technicznej na danym terenie, a zwłaszcza pozwala na zaprowadzenie ładu przestrzennego – porządkuje bowiem zabudowę, pozwala na czytelne wyznaczenie przestrzeni publicznej – ulic placów, ze względów technicznych umożliwia np. budowę sieci kanalizacyjnej.

W naszej opinii zamiana obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną, umożliwia deweloperowi na większą swobodę planowaniu inwestycji na terenie oznaczonym w projekcie planu jako MWU, co może mieć wpływ na zachowanie ładu przestrzennego na całym terenie. Różnica między liniami zabudowy polega na obowiązkach inwestora: obowiązująca wskazuje konieczną lokalizację elewacji (ściana musi być postawiona wzdłuż linii), natomiast nieprzekraczalna dzieli nieruchomość na dwie części (możliwą do zabudowy i objętą zakazem zabudowy). Ma to zasadnicze znaczenie wobec faktu, że z terenu oznaczonego w projekcie planu jako MWU, póki co, deweloper jest właścicielem tylko jednej z dwóch działek przeznaczonych pod zabudowę.”

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

UWAGA NR 3

Wnoszący uwagę: osoba fizyczna

„ Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2013r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 03.80.717 z późn. zm.) oraz w związku z wyłożeniem w dniu 13.05.2013r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z projektem uchwały Rady Miasta i Gminy Szamotuły w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotulach, strona wnosi uwagi do Projektu, ponieważ kwestionuje ustalenia tam przyjęte jako niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz godzące w interes prawny i uprawnienia Strony.

Zgodnie z treścią ww. przepisu, uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W szczególności na uwzględnienie zasługują uwagi dotyczące tych ustaleń projektu, które naruszają uprawnienia Strony lub jej interes prawny, jako że w przypadku ich nieuwzględnienia , uchwała przyjmująca Projekt podlegać będzie zaskarżeniu w trybie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r.

Dotyczy terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – MWU.

Wnioski:

1. Przystąpienie do sporządzenia nowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierającego obowiązkowe elementy miejscowego planu oraz gabaryty budynków.

2. Ustalenie i wprowadzenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie min. 0,8 a max. 1,2.

Uzasadnienie:

Intensywność zabudowy, obok powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, należą do podstawowych wskaźników, które określają zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Wraz z parametrami wysokości i linii zabudowy wywierają wpływ na możliwości realizacji inwestycji budowlanej. Wymóg stosowania wskaźnika wynika z przepisów prawa:

1. art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003, Nr 80, poz. 717),

2. §4 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. W sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1587).

Brak ustalonego współczynnika intensywności zabudowy dla terenu objętego projektem planu jest wbrew obowiązującemu prawu. Bez znaczenia jest tu fakt, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania i oparty na nim projekt planu, opracowane były na podstawie ustawy z 1994r., zgodnie z którą współczynniki nie były obowiązkowe. W nowej ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r. Zlikwidowano obowiązek ustalania warunków zabudowy, gdzie zgodnie ze starą ustawą z 1994r. Określano współczynniki. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (nr XXXVI/371/09 z dnia 17.06.2009r.) podjęta była w czasie, gdy obowiązywały już obecne unormowania prawne. Mamy nadzieję, że pominięcie wskaźników nie jest celowym zabiegiem, który pozwoli inwestorowi (deweloperowi) na wybudowanie budynków, na które nie ma zgody właścicieli sąsiednich działek.

Brak wskaźnika intensywności zabudowy skutkuje niemożnością określenia faktycznie proponowanej ilości mieszkań, ilości mieszkańców i ilości samochodów. Wg naszych szacunków tylko na sprzedanej działce nr 3265 przy wnioskowanym wskaźniku intensywności zabudowy na poziomie 0,8 i dwukondygnacyjnej zabudowie wybudowanych tu będzie ok. 190 mieszkań (średnio po ok. 50 m2 każde), 570 mieszkańców (średnio po 3 osoby na mieszkanie) i ok. 285 samochodów (licząc 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie jak zapisano w § 12 pkt. 8 projektu). Licząc prosto, że druga działka oznaczona w projekcie planu porównywalną wielkość oznacza to, że w tym rejonie przybędzie ok. 380 mieszkań, 1140 mieszkańców i 570 samochodów! Tylko przy dwukondygnacyjnej zabudowie!

Wnioski:

3. Obniżenie proponowanej wysokości zabudowy z planowanych 16 m do 12 m i ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji naziemnych.

4. Zdefiniowanie „kondygnacji”, z wyszczególnieniem kondygnacji naziemnej.

Uzasadnienie:

Ograniczenie wysokości do 12m umożliwi utrzymanie zasady kompozycji całego terenu w sposób zgodny z definicją ładu przestrzennego. Wyższe od postulowanych budynki oszpecą krajobraz. Przedmiotowe tereny

leżą w rejonie, który charakteryzuje się niską, ekspansywną zabudową jednorodzinną. Zachowanie harmonii zabudowy tego rejonu wymaga zlokalizowania zabudowy o charakterze max trzykondygnacyjnym, alternatywnie zabudowy wkomponowanej w układzie tarasowym (kaskadowym) - najniższe w sąsiedztwie graniczącym z ul. Andersa, po coraz wyższe w kierunku Domu Dziecka.

W rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej już uchwalono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwałami nr:

- 1.XXXV/220/05 – rejon ulicy Gąsawskiej
- 2.XLVIII/554/10 – Kępa etap I
- 3.LII/624/10 Kępa etap I
- 4.XLIV/476/10 – rejon ul. Gąsawskiej i Lipowej
- 5.XIV/112/11 – rejon ul. Lipowej
- 6.XX/231/2012 – rejon ul. Gąsawskiej

We wszystkich planach maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10m lub mniej – zabudowa niska.

Zgodnie z zapisem § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 02.75.690) wprowadza się następujący podział budynków ze względu na grupy wysokości:

- 1)niskie (N) – do 12 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji naziemnych włącznie,
- 2)średniowysokie (SW) – ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji naziemnych włącznie,
- 3)wysokie (W) – ponad 25 m do 55 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 9 do 18 kondygnacji,
- 4)wysokościowe (WW) - powyżej 55 m nad poziomem terenu.

Powyższe sprzeczności, jak również brak w projekcie definicji kondygnacji, a równocześnie brak informacji o możliwości lub zakazie budowania piwnic, nie pozwala oszacować ilości kondygnacji naziemnych jak również rzeczywistych wysokości budynków.

Mieszkańcom ulicy Władysława Andersa – właścicielom działek bezpośrednio sąsiadujących z terenem objętym projektem planu wydaje się, że warunek „dobrego sąsiedztwa” nie został spełniony przy opracowaniu projektu planu.

Pojęcie „dobrego sąsiedztwa” jest ściśle powiązane zasadami planowania przestrzennego określonymi w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności „dobre sąsiedztwo” dotyczy pewnych struktur urbanistycznych, które mieszczą się w pojęciu ładu przestrzennego i utrzymują ów ład przestrzenny. Celem tego przepisu jest zatem zagwarantowanie ładu przestrzennego, tak więc – zastanawiając się szerokim pojęciem sąsiedztwa – prosimy o wzięcie pod uwagę wpływu planowanej inwestycji na otoczenie w sensie urbanistycznym.

W orzecznictwie wskazuje się, że funkcją zasady dobrego sąsiedztwa jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, który został zdefiniowany w art. 2 pkt. 1 ustawy jako ukształtowanie przestrzeni, które

tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno estetyczne.

Sąsiedztwo oznacza więc sąsiedztwo urbanistyczne mieszczące się w wymaganiach ładu przestrzennego, odnoszone nie tylko do umiejscowienia działek na mapie, ale przede wszystkim odniesienia wzajemnego oddziaływania zabudowanych działek do szerszego kontekstu, tworzenia pewnych struktur osadniczych, ale również terenów otaczających.

Niezależnie od powyższego wydaje się, że przy uchwaleniu planu powinny być wzięte pod uwagę ustalenia Prognozy oddziaływania na środowisko (opracowanej w maju 2012r.), gdzie w pkt. 6.2. Oddziaływanie na podstawowe elementy środowiska wpisano: „wskazane proste, płytkie posadowienie obiektów budowlanych”.

Niezależnie, uzasadnieniem ograniczenia znacznego wzrostu liczby mieszkańców w rejonie planu jest przepustowość układu komunikacyjnego. Zwłaszcza, że wobec braku wymaganego prawem wskaźnika intensywności zabudowy, projekt planu nie określa przewidywanej liczby mieszkań, liczby mieszkańców, liczby samochodów itd.

Wnioski:

5.Przywrócenie obowiązującej linii zabudowy z poprzedniego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do wglądu w dniu 18 maja 2012r. wzdłuż planowanej drogi KDL.

6.Zdefiniowanie linii zabudowy – obowiązującej i nieprzekraczalnej.

Uzasadnienie:

Linia zabudowy należy do grupy parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, określanych obowiązkowo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Mimo obowiązku stosowania, brak jest definicji legalnej linii zabudowy. W tym przypadku, zgodnie z zasadami techniki prawodawczej, dokładne zaznaczenie tego pojęcia jest każdorazowo ustalone w danym akcie prawnym (planie miejscowym), zazwyczaj na początku.

Najczęściej stosowanymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego rodzajami linii zabudowy są:

- obowiązująca linia zabudowy (czasem określana jako nakazowa lub obligatoryjna) - linia wyznaczająca położenie lica ściany frontowej budynków,
- nieprzekraczalna linia zabudowy (czasem określana jako maksymalna nieprzekraczalna) linia ograniczająca obszar, na który dopuszcza się wznoszenie budynków.

Powyższe definicje są uproszczone i służą jedynie rozróżnieniu między dwoma podstawowymi rodzajami linii zabudowy. Dokładne znaczenie poszczególnych rodzajów linii (w tym rodzaje obiektów których dotyczą oraz wyjątki), należy zawsze odczytywać z planu miejscowego w którym pojęcia te są użyte, jeśli

tylko są tam zdefiniowane. Stosuje się na przykład linie zabudowy dotyczące tylko określonych kondygnacji. Wyznaczenie linii zabudowy zwłaszcza obowiązującej, ma w naszej opinii podstawowe znaczenie dla możliwości rozwoju infrastruktury technicznej na danym terenie, a zwłaszcza pozwala na zaprowadzenie ładu przestrzennego – porządkuje bowiem zabudowę, pozwala na czytelne wyznaczenie przestrzeni publicznej – ulic placów, ze względów technicznych umożliwia np. budowę sieci kanalizacyjnej.

W naszej opinii zamiana obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną, umożliwia deweloperowi na większą swobodę planowaniu inwestycji na terenie oznaczonym w projekcie planu jako MWU, co może mieć wpływ na zachowanie ładu przestrzennego na całym terenie. Różnica między liniami zabudowy polega na obowiązkach inwestora: obowiązująca wskazuje konieczną lokalizację elewacji (ściana musi być postawiona wzdłuż linii), natomiast nieprzekraczalna dzieli nieruchomość na dwie części (możliwą do zabudowy i objętą zakazem zabudowy). Ma to zasadnicze znaczenie wobec faktu, że z terenu oznaczonego w projekcie planu jako MWU, póki co, deweloper jest właścicielem tylko jednej z dwóch działek przeznaczonych pod zabudowę.”

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

UWAGA NR 4

Wnoszący uwagę: osoba fizyczna

„ Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2013r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 03.80.717 z późn. zm.) oraz w związku z wyłożeniem w dniu 13.05.2013r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z projektem uchwały Rady Miasta i Gminy Szamotuły w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotułach, strona wnosi uwagi do Projektu, ponieważ kwestionuje ustalenia tam przyjęte jako niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz godzące w interes prawny i uprawnienia Strony.

Zgodnie z treścią ww. przepisu, uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W szczególności na uwzględnienie zasługują uwagi dotyczące tych ustaleń projektu, które naruszają uprawnienia Strony lub jej interes prawny, jako że w przypadku ich nieuwzględnienia, uchwała przyjmująca Projekt podlegać będzie zaskarżeniu w trybie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r.

Dotyczy terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – MWU.

Wnioski:

- 1.Przystąpienie do sporządzenia nowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierającego obowiązkowe elementy miejscowego planu oraz gabaryty budynków.
- 2.Ustalenie i wprowadzenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie min. 0,8 a max. 1,2.

Uzasadnienie:

Intensywność zabudowy, obok powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, należą do podstawowych wskaźników, które określają zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wraz z parametrami wysokości i linii zabudowy wywierają wpływ na możliwości realizacji inwestycji budowlanej. Wymóg stosowania wskaźnika wynika z przepisów prawa:

1.art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003, Nr 80, poz. 717),

2.§4 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. W sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1587).

Brak ustalonego współczynnika intensywności zabudowy dla terenu objętego projektem planu jest wbrew obowiązującemu prawu. Bez znaczenia jest tu fakt, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania i oparty na nim projekt planu, opracowane były na podstawie ustawy z 1994r., zgodnie z którą współczynniki nie były obowiązkowe . W nowej ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r. Zlikwidowano obowiązek ustalania warunków zabudowy, gdzie zgodnie ze starą ustawą z 1994r. Określano współczynniki. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (nr XXXVI/371/09 z dnia 17.06.2009r.) podjęta była w czasie, gdy obowiązywały już obecne unormowania prawne. Mamy nadzieję, że pominięcie wskaźników nie jest celowym zabiegiem, który pozwoli inwestorowi (deweloperowi) na wybudowanie budynków, na które nie ma zgody właścicieli sąsiednich działek.

Brak wskaźnika intensywności zabudowy skutkuje niemożnością określenia faktycznie proponowanej ilości mieszkań, ilości mieszkańców i ilości samochodów. Wg naszych szacunków tylko na sprzedanej działce nr 3265 przy wnioskowanym wskaźniku intensywności zabudowy na poziomie 0,8 i dwukondygnacyjnej zabudowie wybudowanych tu będzie ok. 190 mieszkań (średnio po ok. 50 m2każde), 570 mieszkańców (średnio po 3 osoby na mieszkanie) i ok. 285 samochodów (licząc 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie jak zapisano w § 12 pkt. 8 projektu). Licząc prosto, że druga działka oznaczona w projekcie planu porównywalną wielkość oznacza to, że w tym rejonie przybędzie ok. 380 mieszkań, 1140 mieszkańców i 570 samochodów! Tylko przy dwukondygnacyjnej zabudowie!

Wnioski:

3. Obniżenie proponowanej wysokości zabudowy z planowanych 16 m do 12 m i ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji naziemnych.

4. Zdefiniowanie „kondygnacji” , z wyszczególnieniem kondygnacji naziemnej.

Uzasadnienie:

Ograniczenie wysokości do 12m umożliwi utrzymanie zasady kompozycji całego terenu w sposób zgodny z definicją ładu przestrzennego. Wyższe od postulowanych budynki oszpecą krajobraz. Przedmiotowe tereny leżą w rejonie, który charakteryzuje się niską, ekspansywną zabudową jednorodzinną. Zachowanie harmonii zabudowy tego rejonu wymaga zlokalizowania zabudowy o charakterze max trzykondygnacyjnym, alternatywnie zabudowy wkomponowanej w układzie tarasowym (kaskadowym) - najniższe w sąsiedztwie graniczącym z ul. Andersa, po coraz wyższe w kierunku Domu Dziecka.

W rejonie ulic lipowej i Gąsawskiej już uchwalono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwałami nr:

1.XXXV/220/05 – rejon ulicy Gąsawskiej

2.XLVIII/554/10 – Kępa etap I

3.LII/624/10 Kępa etap I

4.XLIV/476/10 – rejon ul. Gąsawskiej i Lipowej

5.XIV/112/11 – rejon ul. Lipowej

6.XX/231/2012 – rejon ul. Gąsawskiej

We wszystkich planach maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10m lub mniej – zabudowa niska.

Zgodnie z zapisem § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 02.75.690) wprowadza się następujący podział budynków ze względu na grupy wysokości:

- 1) niskie (N) – do 12 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie,
- 2) średniowysokie (SW) – ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie,
- 3) wysokie (W) – ponad 25 m do 55 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 9 do 18 kondygnacji,
- 4) wysokościowe (WW) - powyżej 55 m nad poziomem terenu.

Powyższe sprzeczności, jak również brak w projekcie definicji kondygnacji, a równocześnie brak informacji o możliwości lub zakazie budowania piwnic, nie pozwala oszacować ilości kondygnacji nadziemnych jak również rzeczywistych wysokości budynków.

Mieszkańcom ulicy Władysława Andersa – właścicielom działek bezpośrednio sąsiadujących z terenem objętym projektem planu wydaje się, że warunek „dobrego sąsiedztwa” nie został spełniony przy opracowaniu projektu planu.

Pojęcie „dobrego sąsiedztwa” jest ściśle powiązane zasadami planowania przestrzennego określonymi w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności „dobre sąsiedztwo” dotyczy pewnych struktur urbanistycznych, które mieszczą się w pojęciu ładu przestrzennego i utrzymują ów ład przestrzenny. Celem tego przepisu jest zatem zagwarantowanie ładu przestrzennego, tak więc – zastanawiając się szerokim pojęciem sąsiedztwa – prosimy o wzięcie pod uwagę wpływu planowanej inwestycji na otoczenie w sensie urbanistycznym.

W orzecznictwie wskazuje się, że funkcją zasady dobrego sąsiedztwa jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, który został zdefiniowany w art. 2 pkt. 1 ustawy jako ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno estetyczne.

Sąsiedztwo oznacza więc sąsiedztwo urbanistyczne mieszczące się w wymaganiach ładu przestrzennego, odnoszone nie tylko do umiejscowienia działek na mapie, ale przede wszystkim odniesienia wzajemnego oddziaływania zabudowanych działek do szerszego kontekstu, tworzenia pewnych struktur osadniczych, ale również terenów otaczających.

Niezależnie od powyższego wydaje się, że przy uchwaleniu planu powinny być wzięte pod uwagę ustalenia Prognozy oddziaływania na środowisko (opracowanej w maju 2012r.), gdzie w pkt. 6.2. Oddziaływanie na podstawowe elementy środowiska wpisano: „wskazane proste, płytke posadowienie obiektów budowlanych”.

Niezależnie, uzasadnieniem ograniczenia znacznego wzrostu liczby mieszkańców w rejonie planu jest przepustowość układu komunikacyjnego. Zwłaszcza, że wobec braku wymaganego prawem wskaźnika intensywności zabudowy, projekt planu nie określa przewidywanej liczby mieszkań, liczby mieszkańców, liczby samochodów itd.

Wnioski:

5.Przywrócenie obowiązującej linii zabudowy z poprzedniego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do wglądu w dniu 18 maja 2012r. wzdłuż planowanej drogi KDL.

6.Zdefiniowanie linii zabudowy – obowiązującej i nieprzekraczalnej.

Uzasadnienie:

Linia zabudowy należy do grupy parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, określanych obowiązkowo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Mimo obowiązku stosowania, brak jest definicji legalnej linii zabudowy. W tym przypadku, zgodnie z zasadami techniki prawodawczej, dokładne zaznaczenie tego pojęcia jest każdorazowo ustalone w danym akcie prawnym (planie miejscowym), zazwyczaj na początku.

Najczęściej stosowanymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego rodzajami linii zabudowy są:

- obowiązująca linia zabudowy (czasem określana jako nakazowa lub obligatoryjna) - linia wyznaczająca położenie lica ściany frontowej budynków,
- nieprzekraczalna linia zabudowy (czasem określana jako maksymalna nieprzekraczalna) linia ograniczająca obszar, na który dopuszcza się wznoszenie budynków.

Powyższe definicje są uproszczone i służą jedynie rozróżnieniu między dwoma podstawowymi rodzajami linii zabudowy. Dokładne znaczenie poszczególnych rodzajów linii (w tym rodzaje obiektów których dotyczą oraz wyjątki), należy zawsze odczytywać z planu miejscowego w którym pojęcia te są użyte, jeśli tylko są tam zdefiniowane. Stosuje się na przykład linie zabudowy dotyczące tylko określonych kondygnacji. Wyznaczenie linii zabudowy zwłaszcza obowiązującej, ma w naszej opinii podstawowe znaczenie dla możliwości rozwoju infrastruktury technicznej na danym terenie, a zwłaszcza pozwala na zaprowadzenie ładu przestrzennego – porządkuje bowiem zabudowę, pozwala na czytelne wyznaczenie przestrzeni publicznej – ulic placów, ze względów technicznych umożliwia np. budowę sieci kanalizacyjnej.

W naszej opinii zamiana obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną, umożliwia deweloperowi na większą swobodę planowaniu inwestycji na terenie oznaczonym w projekcie planu jako MWU, co może

mieć wpływ na zachowanie ładu przestrzennego na całym terenie. Różnica między liniami zabudowy polega na obowiązkach inwestora: obowiązująca wskazuje konieczną lokalizację elewacji (ściana musi być postawiona wzdłuż linii), natomiast nieprzekraczalna dzieli nieruchomość na dwie części (możliwą do zabudowy i objętą zakazem zabudowy). Ma to zasadnicze znaczenie wobec faktu, że z terenu oznaczonego w projekcie planu jako MWU, póki co, deweloper jest właścicielem tylko jednej z dwóch działek przeznaczonych pod zabudowę."

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

UWAGA NR 5

Wnoszący uwagę: osoby fizyczne

„ Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2013r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 03.80.717 z późn. zm.) oraz w związku z wyłożeniem w dniu 13.05.2013r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z projektem uchwały Rady Miasta i Gminy Szamotuły w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotulach, strona wnosi uwagi do Projektu, ponieważ kwestionuje ustalenia tam przyjęte jako niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz godzące w interes prawny i uprawnienia Strony.

Zgodnie z treścią ww. przepisu, uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W szczególności na uwzględnienie zasługują uwagi dotyczące tych ustaleń projektu, które naruszają uprawnienia Strony lub jej interes prawny, jako że w przypadku ich nieuwzględnienia , uchwała przyjmująca Projekt podlegać będzie zaskarżeniu w trybie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r.

Dotyczy terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – MWU.

Wnioski:

- 1.Przystąpienie do sporządzenia nowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierającego obowiązkowe elementy miejscowego planu oraz gabaryty budynków.
- 2.Ustalenie i wprowadzenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie min. 0,8 a max. 1,2.

Uzasadnienie:

Intensywność zabudowy, obok powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, należą do podstawowych wskaźników, które określają zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Wraz z parametrami wysokości i linii zabudowy wywierają wpływ na możliwości realizacji inwestycji budowlanej. Wymóg stosowania wskaźnika wynika z przepisów prawa:

1.art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003, Nr 80, poz. 717),

2.§4 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. W sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1587).

Brak ustalonego współczynnika intensywności zabudowy dla terenu objętego projektem planu jest jest wbrew

obowiązującemu prawu. Bez znaczenia jest tu fakt, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania i oparty na nim projekt planu, opracowane były na podstawie ustawy z 1994r., zgodnie z którą współczynniki nie były obowiązkowe. W nowej ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r. Zlikwidowano obowiązek ustalania warunków zabudowy, gdzie zgodnie ze starą ustawą z 1994r. Określano współczynniki. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (nr XXXVI/371/09 z dnia 17.06.2009r.) podjęta była w czasie, gdy obowiązywały już obecne unormowania prawne. Mamy nadzieję, że pominięcie wskaźników nie jest celowym zabiegiem, który pozwoli inwestorowi (deweloperowi) na wybudowanie budynków, na które nie ma zgody właścicieli sąsiednich działek. Brak wskaźnika intensywności zabudowy skutkuje niemożnością określenia faktycznie proponowanej ilości mieszkań, ilości mieszkańców i ilości samochodów. Wg naszych szacunków tylko na sprzedanej działce nr 3265 przy wnioskowanym wskaźniku intensywności zabudowy na poziomie 0,8 i dwukondygnacyjnej zabudowie wybudowanych tu będzie ok. 190 mieszkań (średnio po ok. 50 m2 każde), 570 mieszkańców (średnio po 3 osoby na mieszkanie) i ok. 285 samochodów (licząc 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie jak zapisano w § 12 pkt. 8 projektu). Licząc prosto, że druga działka oznaczona w projekcie planu porównywalną wielkość oznacza to, że w tym rejonie przybędzie ok. 380 mieszkań, 1140 mieszkańców i 570 samochodów! Tylko przy dwukondygnacyjnej zabudowie!

Wnioski:

3. Obniżenie proponowanej wysokości zabudowy z planowanych 16 m do 12 m i ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji naziemnych.
4. Zdefiniowanie „kondygnacji”, z wyszczególnieniem kondygnacji naziemnej.

Uzasadnienie:

Ograniczenie wysokości do 12m umożliwi utrzymanie zasady kompozycji całego terenu w sposób zgodny z definicją ładu przestrzennego. Wyższe od postulowanych budynki oszpecą krajobraz. Przedmiotowe tereny leżą w rejonie, który charakteryzuje się niską, ekspansywną zabudową jednorodzinną. Zachowanie harmonii zabudowy tego rejonu wymaga zlokalizowania zabudowy o charakterze max trzykondygnacyjnym, alternatywnie zabudowy wkomponowanej w układzie tarasowym (kaskadowym) - najniższe w sąsiedztwie graniczącym z ul. Andersa, po coraz wyższe w kierunku Domu Dziecka.

W rejonie ulic lipowej i Gąsawskiej już uchwalono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwałami nr:

- 1.XXXV/220/05 – rejon ulicy Gąsawskiej
- 2.XLVIII/554/10 – Kępa etap I
- 3.LII/624/10 Kępa etap I
- 4.XLIV/476/10 – rejon ul. Gąsawskiej i Lipowej
- 5.XIV/112/11 – rejon ul. Lipowej
- 6.XX/231/2012 – rejon ul. Gąsawskiej

We wszystkich planach maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10m lub mniej – zabudowa niska.

Zgodnie z zapisem § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 02.75.690) wprowadza się następujący podział budynków ze względu na grupy wysokości:

- 1) niskie (N) – do 12 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji naziemnych włącznie,
- 2) średniowysokie (SW) – ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji naziemnych włącznie,
- 3) wysokie (W) – ponad 25 m do 55 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 9 do 18 kondygnacji,
- 4) wysokościowe (WW) - powyżej 55 m nad poziomem terenu.

Powyższe sprzeczności, jak również brak w projekcie definicji kondygnacji, a równocześnie brak informacji o możliwości lub zakazie budowania piwnic, nie pozwala oszacować ilości kondygnacji naziemnych jak również rzeczywistych wysokości budynków.

Mieszkańcom ulicy Władysława Andersa – właścicielom działek bezpośrednio sąsiadujących z terenem objętym projektem planu wydaje się, że warunek „dobrego sąsiedztwa” nie został spełniony przy opracowaniu projektu planu.

Pojęcie „dobrego sąsiedztwa” jest ściśle powiązane zasadami planowania przestrzennego określonymi w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności „dobre sąsiedztwo” dotyczy pewnych struktur urbanistycznych, które mieszczą się w pojęciu ładu przestrzennego i utrzymują ów ład przestrzenny. Celem tego przepisu jest zatem zagwarantowanie ładu przestrzennego, tak więc – zastanawiając się szerokim pojęciem sąsiedztwa – prosimy o wzięcie pod uwagę wpływu planowanej inwestycji na otoczenie w sensie urbanistycznym.

W orzecznictwie wskazuje się, że funkcją zasady dobrego sąsiedztwa jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, który został zdefiniowany w art. 2 pkt. 1 ustawy jako ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno estetyczne.

Sąsiedztwo oznacza więc sąsiedztwo urbanistyczne mieszczące się w wymaganiach ładu przestrzennego, odnoszone nie tylko do umiejscowienia działek na mapie, ale przede wszystkim odniesienia wzajemnego oddziaływania zabudowanych działek do szerszego kontekstu, tworzenia pewnych struktur osadniczych, ale również terenów otaczających.

Niezależnie od powyższego wydaje się, że przy uchwaleniu planu powinny być wzięte pod uwagę ustalenia Prognozy oddziaływania na środowisko (opracowanej w maju 2012r.), gdzie w pkt. 6.2. Oddziaływanie na podstawowe elementy środowiska wpisano: „wskazane proste, płytkie posadowienie obiektów budowlanych”.

Niezależnie, uzasadnieniem ograniczenia znacznego wzrostu liczby mieszkańców w rejonie planu jest przepustowość układu komunikacyjnego. Zwłaszcza, że wobec braku wymaganego prawem wskaźnika

intensywności zabudowy, projekt planu nie określa przewidywanej liczby mieszkań, liczby mieszkańców, liczby samochodów itd.

Wnioski:

5. Przywrócenie obowiązującej linii zabudowy z poprzedniego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do wglądu w dniu 18 maja 2012r. wzdłuż planowanej drogi KDL.

6. Zdefiniowanie linii zabudowy – obowiązującej i nieprzekraczalnej.

Uzasadnienie:

Linia zabudowy należy do grupy parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, określanych obowiązkowo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Mimo obowiązku stosowania, brak jest definicji legalnej linii zabudowy. W tym przypadku, zgodnie z zasadami techniki prawodawczej, dokładne zaznaczenie tego pojęcia jest każdorazowo ustalone w danym akcie prawnym (planie miejscowym), zazwyczaj na początku.

Najczęściej stosowanymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego rodzajami linii zabudowy są:

- obowiązująca linia zabudowy (czasem określana jako nakazowa lub obligatoryjna) - linia wyznaczająca położenie lica ściany frontowej budynków,
- nieprzekraczalna linia zabudowy (czasem określana jako maksymalna nieprzekraczalna) linia ograniczająca obszar, na który dopuszcza się wznoszenie budynków.

Powyższe definicje są uproszczone i służą jedynie rozróżnieniu między dwoma podstawowymi rodzajami linii zabudowy. Dokładne znaczenie poszczególnych rodzajów linii (w tym rodzaje obiektów których dotyczą oraz wyjątki), należy zawsze odczytywać z planu miejscowego w którym pojęcia te są użyte, jeśli tylko są tam zdefiniowane. Stosuje się na przykład linie zabudowy dotyczące tylko określonych kondygnacji. Wyznaczenie linii zabudowy zwłaszcza obowiązującej, ma w naszej opinii podstawowe znaczenie dla możliwości rozwoju infrastruktury technicznej na danym terenie, a zwłaszcza pozwala na zaprowadzenie ładu przestrzennego – porządkuje bowiem zabudowę, pozwala na czytelne wyznaczenie przestrzeni publicznej – ulic placów, ze względów technicznych umożliwia np. budowę sieci kanalizacyjnej.

W naszej opinii zamiana obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną, umożliwia deweloperowi na większą swobodę planowaniu inwestycji na terenie oznaczonym w projekcie planu jako MWU, co może mieć wpływ na zachowanie ładu przestrzennego na całym terenie. Różnica między liniami zabudowy polega na obowiązkach inwestora: obowiązująca wskazuje konieczną lokalizację elewacji (ściana musi być postawiona wzdłuż linii), natomiast nieprzekraczalna dzieli nieruchomość na dwie części (możliwą do zabudowy i objętą zakazem zabudowy). Ma to zasadnicze znaczenie wobec faktu, że z terenu oznaczonego w projekcie planu jako MWU, póki co, deweloper jest właścicielem tylko jednej z dwóch działek przeznaczonych pod zabudowę."

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

UWAGA NR 6**Wnoszący uwagę: osoba fizyczna**

„ Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2013r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 03.80.717 z późn. zm.) oraz w związku z wyłożeniem w dniu 13.05.2013r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z projektem uchwały Rady Miasta i Gminy Szamotuły w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotulach, strona wnosi uwagi do Projektu, ponieważ kwestionuje ustalenia tam przyjęte jako niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz godzące w interes prawny i uprawnienia Strony.

Zgodnie z treścią ww. przepisu, uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W szczególności na uwzględnienie zasługują uwagi dotyczące tych ustaleń projektu, które naruszają uprawnienia Strony lub jej interes prawny, jako że w przypadku ich nieuwzględnienia, uchwała przyjmująca Projekt podlegać będzie zaskarżeniu w trybie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r.

Dotyczy terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – MWU.

Wnioski:

- 1.Przystąpienie do sporządzenia nowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierającego obowiązkowe elementy miejscowego planu oraz gabaryty budynków.
- 2.Ustalenie i wprowadzenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie min. 0,8 a max. 1,2.

Uzasadnienie:

Intensywność zabudowy, obok powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, należąc do podstawowych wskaźników, które określają zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Wraz z parametrami wysokości i linii zabudowy wywierają wpływ na możliwości realizacji inwestycji budowlanej. Wymóg stosowania wskaźnika wynika z przepisów prawa:

- 1.art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003, Nr 80, poz. 717),
- 2.§4 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. W sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1587).

Brak ustalonego współczynnika intensywności zabudowy dla terenu objętego projektem planu jest jest wbrew obowiązującemu prawu. Bez znaczenia jest tu fakt, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania i oparty na nim projekt planu, opracowane były na podstawie ustawy z 1994r., zgodnie z którą współczynniki nie były obowiązkowe. W nowej ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r. Zlikwidowano obowiązek ustalania warunków zabudowy, gdzie zgodnie ze starą ustawą z 1994r. Określano współczynniki. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (nr XXXVI/371/09 z dnia 17.06.2009r.) podjęta była w czasie, gdy obowiązywały już obecne unormowania prawne. Mamy nadzieję, że pominięcie wskaźników nie jest celowym zabiegiem, który pozwoli inwestorowi

(deweloperowi) na wybudowanie budynków, na które nie ma zgody właścicieli sąsiednich działek.

Brak wskaźnika intensywności zabudowy skutkuje niemożnością określenia faktycznie proponowanej ilości mieszkań, ilości mieszkańców i ilości samochodów. Wg naszych szacunków tylko na sprzedanej działce nr 3265 przy wnioskowanym wskaźniku intensywności zabudowy na poziomie 0,8 i dwukondygnacyjnej zabudowie wybudowanych tu będzie ok. 190 mieszkań (średnio po ok. 50 m2każde), 570 mieszkańców (średnio po 3 osoby na mieszkanie) i ok. 285 samochodów (licząc 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie jak zapisano w § 12 pkt. 8 projektu). Licząc prosto, że druga działka oznaczona w projekcie planu porównywalną wielkość oznacza to, że w tym rejonie przybędzie ok. 380 mieszkań, 1140 mieszkańców i 570 samochodów! Tylko przy dwukondygnacyjnej zabudowie!

Wnioski:

3. Obniżenie proponowanej wysokości zabudowy z planowanych 16 m do 12 m i ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji naziemnych.
4. Zdefiniowanie „kondygnacji” , z wyszczególnieniem kondygnacji naziemnej.

Uzasadnienie:

Ograniczenie wysokości do 12m umożliwi utrzymanie zasady kompozycji całego terenu w sposób zgodny z definicją ładu przestrzennego. Wyższe od postulowanych budynki oszpecą krajobraz. Przedmiotowe tereny leżą w rejonie, który charakteryzuje się niską, ekspansywną zabudową jednorodzinną. Zachowanie harmonii zabudowy tego rejonu wymaga zlokalizowania zabudowy o charakterze max trzykondygnacyjnym, alternatywnie zabudowy wkomponowanej w układzie tarasowym (kaskadowym) - najniższe w sąsiedztwie graniczącym z ul. Andersa, po coraz wyższe w kierunku Domu Dziecka.

W rejonie ulic lipowej i Gąsawskiej już uchwalono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwałami nr:

- 1.XXXV/220/05 – rejon ulicy Gąsawskiej
- 2.XLVIII/554/10 – Kępa etap I
- 3.LII/624/10 Kępa etap I
- 4.XLIV/476/10 – rejon ul. Gąsawskiej i Lipowej
- 5.XIV/112/11 – rejon ul. Lipowej
- 6.XX/231/2012 – rejon ul. Gąsawskiej

We wszystkich planach maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10m lub mniej – zabudowa niska.

Zgodnie z zapisem § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych , jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 02.75.690) wprowadza się następujący podział budynków ze względu na grupy wysokości:

- 1)niskie (N) – do 12 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji naziemnych włącznie,
- 2)średniowysokie (SW) – ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie,

3)wysokie (W) – ponad 25 m do 55 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 9 do 18 kondygnacji,

4)wysokościowe (WW) - powyżej 55 m nad poziomem terenu.

Powyższe sprzeczności, jak również brak w projekcie definicji kondygnacji, a równocześnie brak informacji o możliwości lub zakazie budowania piwnic, nie pozwala oszacować ilości kondygnacji naziemnych jak również rzeczywistych wysokości budynków.

Mieszkańcom ulicy Władysława Andersa – właścicielom działek bezpośrednio sąsiadujących z terenem objętym projektem planu wydaje się, że warunek „dobrego sąsiedztwa” nie został spełniony przy opracowaniu projektu planu.

Pojęcie „dobrego sąsiedztwa” jest ściśle powiązane zasadami planowania przestrzennego określonymi w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności „dobre sąsiedztwo” dotyczy pewnych struktur urbanistycznych, które mieszczą się w pojęciu ładu przestrzennego i utrzymują ów ład przestrzenny. Celem tego przepisu jest zatem zagwarantowanie ładu przestrzennego, tak więc – zastanawiając się szerokim pojęciem sąsiedztwa – prosimy o wzięcie pod uwagę wpływu planowanej inwestycji na otoczenie w sensie urbanistycznym.

W orzecznictwie wskazuje się, że funkcją zasady dobrego sąsiedztwa jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, który został zdefiniowany w art. 2 pkt. 1 ustawy jako ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno estetyczne.

Sąsiedztwo oznacza więc sąsiedztwo urbanistyczne mieszczące się w wymaganiach ładu przestrzennego, odnoszone nie tylko do umiejscowienia działek na mapie, ale przede wszystkim odniesienia wzajemnego oddziaływania zabudowanych działek do szerszego kontekstu, tworzenia pewnych struktur osadniczych, ale również terenów otaczających.

Niezależnie od powyższego wydaje się, że przy uchwaleniu planu powinny być wzięte pod uwagę ustalenia Prognozy oddziaływania na środowisko (opracowanej w maju 2012r.), gdzie w pkt. 6.2. Oddziaływanie na podstawowe elementy środowiska wpisano: „wskazane proste, płytkie posadowienie obiektów budowlanych”.

Niezależnie, uzasadnieniem ograniczenia znacznego wzrostu liczby mieszkańców w rejonie planu jest przepustowość układu komunikacyjnego. Zwłaszcza, że wobec braku wymaganego prawem wskaźnika intensywności zabudowy, projekt planu nie określa przewidywanej liczby mieszkań, liczby mieszkańców, liczby samochodów itd.

Wnioski:

5.Przywrócenie obowiązującej linii zabudowy z poprzedniego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do wglądu w dniu 18 maja 2012r. wzdłuż planowanej drogi KDL.

6. Zdefiniowanie linii zabudowy – obowiązującej i nieprzekraczalnej.

Uzasadnienie:

Linia zabudowy należy do grupy parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, określanych obowiązkowo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Mimo obowiązku stosowania, brak jest definicji legalnej linii zabudowy. W tym przypadku, zgodnie z zasadami techniki prawodawczej, dokładne zaznaczenie tego pojęcia jest każdorazowo ustalone w danym akcie prawnym (planie miejscowym), zazwyczaj na początku.

Najczęściej stosowanymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego rodzajami linii zabudowy są:

- obowiązująca linia zabudowy (czasem określana jako nakazowa lub obligatoryjna) - linia wyznaczająca położenie lica ściany frontowej budynków,
- nieprzekraczalna linia zabudowy (czasem określana jako maksymalna nieprzekraczalna) linia ograniczająca obszar, na który dopuszcza się wznoszenie budynków.

Powyższe definicje są uproszczone i służą jedynie rozróżnieniu między dwoma podstawowymi rodzajami linii zabudowy. Dokładne znaczenie poszczególnych rodzajów linii (w tym rodzaje obiektów których dotyczą oraz wyjątki), należy zawsze odczytywać z planu miejscowego w którym pojęcia te są użyte, jeśli tylko są tam zdefiniowane. Stosuje się na przykład linie zabudowy dotyczące tylko określonych kondygnacji. Wyznaczenie linii zabudowy zwłaszcza obowiązującej, ma w naszej opinii podstawowe znaczenie dla możliwości rozwoju infrastruktury technicznej na danym terenie, a zwłaszcza pozwala na zaprowadzenie ładu przestrzennego – porządkuje bowiem zabudowę, pozwala na czytelne wyznaczenie przestrzeni publicznej – ulic placów, ze względów technicznych umożliwia np. budowę sieci kanalizacyjnej.

W naszej opinii zamiana obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną, umożliwia deweloperowi na większą swobodę planowaniu inwestycji na terenie oznaczonym w projekcie planu jako MWU, co może mieć wpływ na zachowanie ładu przestrzennego na całym terenie. Różnica między liniami zabudowy polega na obowiązkach inwestora: obowiązująca wskazuje konieczną lokalizację elewacji (ściana musi być postawiona wzdłuż linii), natomiast nieprzekraczalna dzieli nieruchomość na dwie części (możliwą do zabudowy i objętą zakazem zabudowy). Ma to zasadnicze znaczenie wobec faktu, że z terenu oznaczonego w projekcie planu jako MWU, póki co, deweloper jest właścicielem tylko jednej z dwóch działek przeznaczonych pod zabudowę."

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

UWAGA NR 7

Wnoszący uwagę: osoba fizyczna

„ Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2013r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 03.80.717 z późn. zm.) oraz w związku z wyłożeniem w dniu 13.05.2013r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z projektem uchwały Rady Miasta i Gminy Szamotuły w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotułach, strona wnosi uwagi do Projektu, ponieważ kwestionuje ustalenia tam przyjęte jako niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz godzące w interes prawny i uprawnienia Strony.

Zgodnie z treścią ww. przepisu, uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W szczególności na uwzględnienie zasługują uwagi dotyczące tych ustaleń projektu, które naruszają uprawnienia Strony lub jej interes prawny, jako że w przypadku ich nieuwzględnienia, uchwała przyjmująca Projekt podlegać będzie zaskarżeniu w trybie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r.

Dotyczy terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – MWU.

Wnioski:

1. Przystąpienie do sporządzenia nowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierającego obowiązkowe elementy miejscowego planu oraz gabaryty budynków.

2. Ustalenie i wprowadzenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie min. 0,8 a max. 1,2.

Uzasadnienie:

Intensywność zabudowy, obok powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, należą do podstawowych wskaźników, które określają zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Wraz z parametrami wysokości i linii zabudowy wywierają wpływ na możliwości realizacji inwestycji budowlanej. Wymóg stosowania wskaźnika wynika z przepisów prawa:

1. art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003, Nr 80, poz. 717),

2. §4 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. W sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1587).

Brak ustalonego współczynnika intensywności zabudowy dla terenu objętego projektem planu jest wbrew obowiązującemu prawu. Bez znaczenia jest tu fakt, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania i oparty na nim projekt planu, opracowane były na podstawie ustawy z 1994r., zgodnie z którą współczynniki nie były obowiązkowe. W nowej ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r. Zlikwidowano obowiązek ustalania warunków zabudowy, gdzie zgodnie ze starą ustawą z 1994r. Określano współczynniki. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (nr XXXVI/371/09 z dnia 17.06.2009r.) podjęta była w czasie, gdy obowiązywały już obecne unormowania prawne. Mamy nadzieję, że pominięcie wskaźników nie jest celowym zabiegiem, który pozwoli inwestorowi (deweloperowi) na wybudowanie budynków, na które nie ma zgody właścicieli sąsiednich działek.

Brak wskaźnika intensywności zabudowy skutkuje niemożnością określenia faktycznie proponowanej ilości mieszkań, ilości mieszkańców i ilości samochodów. Wg naszych szacunków tylko na sprzedanej działce nr 3265 przy wnioskowanym wskaźniku intensywności zabudowy na poziomie 0,8 i dwukondygnacyjnej zabudowie wybudowanych tu będzie ok. 190 mieszkań (średnio po ok. 50 m2 każde), 570 mieszkańców (średnio po 3 osoby na mieszkanie) i ok. 285 samochodów (licząc 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie jak zapisano w § 12 pkt. 8 projektu). Licząc prosto, że druga działka oznaczona w projekcie

planu porównywalną wielkość oznacza to, że w tym rejonie przybędzie ok. 380 mieszkań, 1140 mieszkańców i 570 samochodów! Tylko przy dwukondygnacyjnej zabudowie!

Wnioski:

3. Obniżenie proponowanej wysokości zabudowy z planowanych 16 m do 12 m i ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji naziemnych.

4. Zdefiniowanie „kondygnacji”, z wyszczególnieniem kondygnacji naziemnej.

Uzasadnienie:

Ograniczenie wysokości do 12m umożliwi utrzymanie zasady kompozycji całego terenu w sposób zgodny z definicją ładu przestrzennego. Wyższe od postulowanych budynki oszpecają krajobraz. Przedmiotowe tereny leżą w rejonie, który charakteryzuje się niską, ekspansywną zabudową jednorodzinną. Zachowanie harmonii zabudowy tego rejonu wymaga zlokalizowania zabudowy o charakterze max trzykondygnacyjnym, alternatywnie zabudowy wkomponowanej w układzie tarasowym (kaskadowym) - najniższe w sąsiedztwie graniczącym z ul. Andersa, po coraz wyższe w kierunku Domu Dziecka.

W rejonie ulic lipowej i Gąsawskiej już uchwalono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwałami nr:

- 1.XXXV/220/05 – rejon ulicy Gąsawskiej
- 2.XLVIII/554/10 – Kępa etap I
- 3.LII/624/10 Kępa etap I
- 4.XLIV/476/10 – rejon ul. Gąsawskiej i Lipowej
- 5.XIV/112/11 – rejon ul. Lipowej
- 6.XX/231/2012 – rejon ul. Gąsawskiej

We wszystkich planach maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10m lub mniej – zabudowa niska.

Zgodnie z zapisem § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 02.75.690) wprowadza się następujący podział budynków ze względu na grupy wysokości:

- 1)niskie (N) – do 12 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji naziemnych włącznie,
- 2)średniowysokie (SW) – ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji naziemnych włącznie,
- 3)wysokie (W) – ponad 25 m do 55 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 9 do 18 kondygnacji,
- 4)wysokościowe (WW) - powyżej 55 m nad poziomem terenu.

Powyższe sprzeczności, jak również brak w projekcie definicji kondygnacji, a równocześnie brak informacji o możliwości lub zakazie budowania piwnic, nie pozwala oszacować ilości kondygnacji naziemnych jak również rzeczywistych wysokości budynków.

Mieszkańcom ulicy Władysława Andersa – właścicielom działek bezpośrednio sąsiadujących z terenem

objętym projektem planu wydaje się, że warunek „dobrego sąsiedztwa” nie został spełniony przy opracowaniu projektu planu.

Pojęcie „dobrego sąsiedztwa” jest ściśle powiązane zasadami planowania przestrzennego określonymi w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności „dobre sąsiedztwo” dotyczy pewnych struktur urbanistycznych, które mieszczą się w pojęciu ładu przestrzennego i utrzymują ów ład przestrzenny. Celem tego przepisu jest zatem zagwarantowanie ładu przestrzennego, tak więc – zastanawiając się szerokim pojęciem sąsiedztwa – prosimy o wzięcie pod uwagę wpływu planowanej inwestycji na otoczenie w sensie urbanistycznym.

W orzecznictwie wskazuje się, że funkcją zasady dobrego sąsiedztwa jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, który został zdefiniowany w art. 2 pkt. 1 ustawy jako ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno estetyczne.

Sąsiedztwo oznacza więc sąsiedztwo urbanistyczne mieszczące się w wymaganiach ładu przestrzennego, odnoszone nie tylko do umiejscowienia działek na mapie, ale przede wszystkim odniesienia wzajemnego oddziaływania zabudowanych działek do szerszego kontekstu, tworzenia pewnych struktur osadniczych, ale również terenów otaczających.

Niezależnie od powyższego wydaje się, że przy uchwaleniu planu powinny być wzięte pod uwagę ustalenia Prognozy oddziaływania na środowisko (opracowanej w maju 2012r.), gdzie w pkt. 6.2. Oddziaływanie na podstawowe elementy środowiska wpisano: „wskazane proste, płytkie posadowienie obiektów budowlanych”.

Niezależnie, uzasadnieniem ograniczenia znacznego wzrostu liczby mieszkańców w rejonie planu jest przepustowość układu komunikacyjnego. Zwłaszcza, że wobec braku wymaganego prawem wskaźnika intensywności zabudowy, projekt planu nie określa przewidywanej liczby mieszkań, liczby mieszkańców, liczby samochodów itd.

Wnioski:

5.Przywrócenie obowiązującej linii zabudowy z poprzedniego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do wglądu w dniu 18 maja 2012r. wzdłuż planowanej drogi KDL.

6.Zdefiniowanie linii zabudowy – obowiązującej i nieprzekraczalnej.

Uzasadnienie:

Linia zabudowy należy do grupy parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, określanych obowiązkowo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Mimo obowiązku stosowania, brak jest definicji legalnej linii zabudowy. W tym przypadku, zgodnie z zasadami techniki prawodawczej, dokładne zaznaczenie tego pojęcia jest każdorazowo ustalone w danym akcie prawnym (planie miejscowym), zazwyczaj na początku.

Najczęściej stosowanymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego rodzajami linii zabudowy są:

- obowiązująca linia zabudowy (czasem określana jako nakazowa lub obligatoryjna) - linia wyznaczająca położenie lica ściany frontowej budynków,

- nieprzekraczalna linia zabudowy (czasem określana jako maksymalna nieprzekraczalna) linia ograniczająca obszar, na który dopuszcza się wznoszenie budynków.

Powyższe definicje są uproszczone i służą jedynie rozróżnieniu między dwoma podstawowymi rodzajami linii zabudowy. Dokładne znaczenie poszczególnych rodzajów linii (w tym rodzaje obiektów których dotyczą oraz wyjątki), należy zawsze odczytywać z planu miejscowego w którym pojęcia te są użyte, jeśli tylko są tam zdefiniowane. Stosuje się na przykład linie zabudowy dotyczące tylko określonych kondygnacji. Wyznaczenie linii zabudowy zwłaszcza obowiązującej, ma w naszej opinii podstawowe znaczenie dla możliwości rozwoju infrastruktury technicznej na danym terenie, a zwłaszcza pozwala na zaprowadzenie ładu przestrzennego – porządkuje bowiem zabudowę, pozwala na czytelne wyznaczenie przestrzeni publicznej – ulic placów, ze względów technicznych umożliwia np. budowę sieci kanalizacyjnej.

W naszej opinii zamiana obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną, umożliwia deweloperowi na większą swobodę planowaniu inwestycji na terenie oznaczonym w projekcie planu jako MWU, co może mieć wpływ na zachowanie ładu przestrzennego na całym terenie. Różnica między liniami zabudowy polega na obowiązkach inwestora: obowiązująca wskazuje konieczną lokalizację elewacji (ściana musi być postawiona wzdłuż linii), natomiast nieprzekraczalna dzieli nieruchomość na dwie części (możliwą do zabudowy i objętą zakazem zabudowy). Ma to zasadnicze znaczenie wobec faktu, że z terenu oznaczonego w projekcie planu jako MWU, póki co, deweloper jest właścicielem tylko jednej z dwóch działek przeznaczonych pod zabudowę.”

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

UWAGA NR 8

Wnoszący uwagę: osoby fizyczne

„ Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2013r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 03.80.717 z późn. zm.) oraz w związku z wyłożeniem w dniu 13.05.2013r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z projektem uchwały Rady Miasta i Gminy Szamotuły w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotulach, strona wnosi uwagi do Projektu, ponieważ kwestionuje ustalenia tam przyjęte jako niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz godzące w interes prawny i uprawnienia Strony.

Zgodnie z treścią ww. przepisu, uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W szczególności na uwzględnienie zasługują uwagi dotyczące tych ustaleń projektu, które naruszają uprawnienia Strony lub jej interes prawny, jako że w przypadku ich nieuwzględnienia , uchwała przyjmująca Projekt podlegać będzie zaskarżeniu w trybie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r.

Dotyczy terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – MWU.

Wnioski:

1. Przystąpienie do sporządzenia nowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierającego obowiązkowe elementy miejscowego planu oraz gabaryty budynków.
2. Ustalenie i wprowadzenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie min. 0,8 a max. 1,2.

Uzasadnienie:

Intensywność zabudowy, obok powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, należą do podstawowych wskaźników, które określają zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Wraz z parametrami wysokości i linii zabudowy wywierają wpływ na możliwości realizacji inwestycji budowlanej. Wymóg stosowania wskaźnika wynika z przepisów prawa:

1. art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003, Nr 80, poz. 717),
2. §4 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. W sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1587).

Brak ustalonego współczynnika intensywności zabudowy dla terenu objętego projektem planu jest wbrew obowiązującemu prawu. Bez znaczenia jest tu fakt, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania i oparty na nim projekt planu, opracowane były na podstawie ustawy z 1994r., zgodnie z którą współczynniki nie były obowiązkowe. W nowej ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r. Zlikwidowano obowiązek ustalania warunków zabudowy, gdzie zgodnie ze starą ustawą z 1994r. Określano współczynniki. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (nr XXXVI/371/09 z dnia 17.06.2009r.) podjęta była w czasie, gdy obowiązywały już obecne unormowania prawne. Mamy nadzieję, że pominięcie wskaźników nie jest celowym zabiegiem, który pozwoli inwestorowi (deweloperowi) na wybudowanie budynków, na które nie ma zgody właścicieli sąsiednich działek.

Brak wskaźnika intensywności zabudowy skutkuje niemożnością określenia faktycznie proponowanej ilości mieszkań, ilości mieszkańców i ilości samochodów. Wg naszych szacunków tylko na sprzedanej działce nr 3265 przy wnioskowanym wskaźniku intensywności zabudowy na poziomie 0,8 i dwukondygnacyjnej zabudowie wybudowanych tu będzie ok. 190 mieszkań (średnio po ok. 50 m2każde), 570 mieszkańców (średnio po 3 osoby na mieszkanie) i ok. 285 samochodów (licząc 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie jak zapisano w § 12 pkt. 8 projektu). Licząc prosto, że druga działka oznaczona w projekcie planu porównywalną wielkość oznacza to, że w tym rejonie przybędzie ok. 380 mieszkań, 1140 mieszkańców i 570 samochodów! Tylko przy dwukondygnacyjnej zabudowie!

Wnioski:

3. Obniżenie proponowanej wysokości zabudowy z planowanych 16 m do 12 m i ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji naziemnych.
4. Zdefiniowanie „kondygnacji” , z wyszczególnieniem kondygnacji naziemnej.

Uzasadnienie:

Ograniczenie wysokości do 12m umożliwi utrzymanie zasady kompozycji całego terenu w sposób zgodny z definicją ładu przestrzennego. Wyższe od postulowanych budynki oszpecą krajobraz. Przedmiotowe tereny leżą w rejonie, który charakteryzuje się niską, ekspansywną zabudową jednorodzinną. Zachowanie harmonii zabudowy tego rejonu wymaga zlokalizowania zabudowy o charakterze max trzykondygnacyjnym, alternatywnie zabudowy wkomponowanej w układzie tarasowym (kaskadowym) - najniższe w sąsiedztwie graniczącym z ul. Andersa, po coraz wyższe w kierunku Domu Dziecka.

W rejonie ulic lipowej i Gąsawskiej już uchwalono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwałami nr:

- 1.XXXV/220/05 – rejon ulicy Gąsawskiej
- 2.XLVIII/554/10 – Kępa etap I
- 3.LII/624/10 Kępa etap I
- 4.XLIV/476/10 – rejon ul. Gąsawskiej i Lipowej
- 5.XIV/112/11 – rejon ul. Lipowej
- 6.XX/231/2012 – rejon ul. Gąsawskiej

We wszystkich planach maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10m lub mniej – zabudowa niska.

Zgodnie z zapisem § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 02.75.690) wprowadza się następujący podział budynków ze względu na grupy wysokości:

- 1)niskie (N) – do 12 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji naziemnych włącznie,
- 2)średniowysokie (SW) – ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji naziemnych włącznie,
- 3)wysokie (W) – ponad 25 m do 55 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 9 do 18 kondygnacji,
- 4)wysokościowe (WW) - powyżej 55 m nad poziomem terenu.

Powyższe sprzeczności, jak również brak w projekcie definicji kondygnacji, a równocześnie brak informacji o możliwości lub zakazie budowania piwnic, nie pozwala oszacować ilości kondygnacji naziemnych jak również rzeczywistych wysokości budynków.

Mieszkańcom ulicy Władysława Andersa – właścicielom działek bezpośrednio sąsiadujących z terenem objętym projektem planu wydaje się, że warunek „dobrego sąsiedztwa” nie został spełniony przy opracowaniu projektu planu.

Pojęcie „dobrego sąsiedztwa” jest ściśle powiązane zasadami planowania przestrzennego określonymi w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności „dobre sąsiedztwo” dotyczy pewnych struktur urbanistycznych, które mieszczą się w pojęciu ładu przestrzennego i utrzymują ów ład przestrzenny. Celem tego przepisu jest zatem zagwarantowanie ładu przestrzennego, tak więc – zastanawiając się szerokim pojęciem sąsiedztwa – prosimy o wzięcie pod uwagę wpływu planowanej

inwestycji na otoczenie w sensie urbanistycznym.

W orzecznictwie wskazuje się, że funkcją zasady dobrego sąsiedztwa jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, który został zdefiniowany w art. 2 pkt. 1 ustawy jako ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno estetyczne.

Sąsiedztwo oznacza więc sąsiedztwo urbanistyczne mieszczące się w wymaganiach ładu przestrzennego, odnoszone nie tylko do umiejscowienia działek na mapie, ale przede wszystkim odniesienia wzajemnego oddziaływania zabudowanych działek do szerszego kontekstu, tworzenia pewnych struktur osadniczych, ale również terenów otaczających.

Niezależnie od powyższego wydaje się, że przy uchwaleniu planu powinny być wzięte pod uwagę ustalenia Prognozy oddziaływania na środowisko (opracowanej w maju 2012r.), gdzie w pkt. 6.2. Oddziaływanie na podstawowe elementy środowiska wpisano: „wskazane proste, płytkie posadowienie obiektów budowlanych”.

Niezależnie, uzasadnieniem ograniczenia znacznego wzrostu liczby mieszkańców w rejonie planu jest przepustowość układu komunikacyjnego. Zwłaszcza, że wobec braku wymaganego prawem wskaźnika intensywności zabudowy, projekt planu nie określa przewidywanej liczby mieszkań, liczby mieszkańców, liczby samochodów itd.

Wnioski:

5.Przywrócenie obowiązującej linii zabudowy z poprzedniego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do wglądu w dniu 18 maja 2012r. wzdłuż planowanej drogi KDL.

6.Zdefiniowanie linii zabudowy – obowiązującej i nieprzekraczalnej.

Uzasadnienie:

Linia zabudowy należy do grupy parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, określanych obowiązkowo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Mimo obowiązku stosowania, brak jest definicji legalnej linii zabudowy. W tym przypadku, zgodnie z zasadami techniki prawodawczej, dokładne zaznaczenie tego pojęcia jest każdorazowo ustalone w danym akcie prawnym (planie miejscowym), zazwyczaj na początku.

Najczęściej stosowanymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego rodzajami linii zabudowy są:

- obowiązująca linia zabudowy (czasem określana jako nakazowa lub obligatoryjna) - linia wyznaczająca położenie lica ściany frontowej budynków,
- nieprzekraczalna linia zabudowy (czasem określana jako maksymalna nieprzekraczalna) linia ograniczająca obszar, na który dopuszcza się wznoszenie budynków.

Powyższe definicje są uproszczone i służą jedynie rozróżnieniu między dwoma podstawowymi rodzajami linii zabudowy. Dokładne znaczenie poszczególnych rodzajów linii (w tym rodzaje obiektów których dotyczą oraz wyjątki), należy zawsze odczytywać z planu miejscowego w którym pojęcia te są użyte, jeśli tylko są tam zdefiniowane. Stosuje się na przykład linie zabudowy dotyczące tylko określonych kondygnacji. Wyznaczenie linii zabudowy zwłaszcza obowiązującej, ma w naszej opinii podstawowe znaczenie dla możliwości rozwoju infrastruktury technicznej na danym terenie, a zwłaszcza pozwala na zaprowadzenie ładu przestrzennego – porządkuje bowiem zabudowę, pozwala na czytelne wyznaczenie przestrzeni publicznej – ulic placów, ze względów technicznych umożliwia np. budowę sieci kanalizacyjnej.

W naszej opinii zamiana obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną, umożliwia deweloperowi na większą swobodę planowaniu inwestycji na terenie oznaczonym w projekcie planu jako MWU, co może mieć wpływ na zachowanie ładu przestrzennego na całym terenie. Różnica między liniami zabudowy polega na obowiązkach inwestora: obowiązująca wskazuje konieczną lokalizację elewacji (ściana musi być postawiona wzdłuż linii), natomiast nieprzekraczalna dzieli nieruchomość na dwie części (możliwą do zabudowy i objętą zakazem zabudowy). Ma to zasadnicze znaczenie wobec faktu, że z terenu oznaczonego w projekcie planu jako MWU, póki co, deweloper jest właścicielem tylko jednej z dwóch działek przeznaczonych pod zabudowę.”

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

UWAGA NR 9

Wnoszący uwagę: osoba fizyczna

„Zgodnie z ogłoszeniem z dnia 26.04.2013r. O wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotułach chcielibyśmy wnieść uwagi do projektu w/w planu.

Ponawiamy wielokrotnie już przedstawiane przez mieszkańców ul. Władysława Andersa prośby: obniżenie wysokości projektowanych bloków do 12m od poziomu przyległego terenu, utrzymania obowiązującej linii zabudowy, która była w uchwale uchwalonej przez Wojewodę Wielkopolskiego, a w obecnym projekcie została usunięta, co daje przyszłemu inwestorowi całkowitą dowolność lokalizacji bloków na terenie w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej, co w przypadku posiadania przez Inwestora tylko jednej działki z omawianego terenu sprawi, że bloki zostaną postawione przy naszych posesjach w odległości 16m. Obowiązująca linia zabudowy w poprzednim projekcie gwarantowała odsunięcie bloków od naszych posesji. Prosimy o uwzględnienie powyższych uwag oraz ustosunkowanie się do nich w formie pisemnej. Poprzednie doświadczenia z przedstawianiem uwag do planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotułach przez właścicieli posesji przy ul. Władysława Andersa zarówno w formie pisemnej jak i ustnej na spotkaniach, w których uczestniczyliśmy wykazują brak dialogu i chęci współpracy ze strony Urzędu Miasta z mieszkańcami.”

Uwaga nieuwzględniona.

UWAGA NR 10**Wnoszący uwagę: osoba fizyczna**

„Zgodnie z ogłoszeniem z dnia 26.04.2013r. O wyłożeniu do publicznego i wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotułach wnosimy następujące uwagi dla terenów oznaczonych na rysunku planu jako MWU:

- zmiana wysokości kondygnacji do 3-ch kondygnacji w tym ostatnia kondygnacja pod dachem dwu lub wielospadowym o nachyleniu połaci dachowych 15-45 stopni; brak możliwości realizacji dachów płaskich
- obniżenie wysokości okapu lub krawędzi gzymsu max do 10 m, a wysokość ewentualnej kalenicy max. 12m od poziomu przyległego terenu
- przywrócenie obowiązującej linii zabudowy z uchylonego projektu planu,

Prosimy o uwzględnienie powyższych uwag oraz ustosunkowanie się do nich w formie pisemnej. Poprzednie doświadczenia z przedstawianiem uwag do planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotułach przez właścicieli posesji przy ul. Władysława Andersa, wykazują brak dialogu i chęci współpracy ze strony Urzędu miasta Szamotuły z mieszkańcami.”

Uwaga nieuwzględniona.**UWAGA NR 11****Wnoszący uwagę: osoba fizyczna**

Zgodnie z ogłoszeniem z dnia 26.04.2013r. O wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotułach wnosimy następujące uwagi dla terenów oznaczonych na rysunku planu jako MWU:

- zmiana wysokości kondygnacji do 3-ch kondygnacji w tym ostatnia kondygnacja pod dachem dwu lub wielospadowym o nachyleniu połaci dachowych 15-45 stopni; brak możliwości realizacji dachów płaskich
- obniżenie wysokości okapu lub krawędzi gzymsu max do 10 m, a wysokość ewentualnej kalenicy max. 12m od poziomu przyległego terenu
- przywrócenie obowiązującej linii zabudowy z uchylonego projektu planu,

Prosimy o uwzględnienie powyższych uwag oraz ustosunkowanie się do nich w formie pisemnej. Poprzednie doświadczenia z przedstawianiem uwag do planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotułach przez właścicieli posesji przy ul. Władysława Andersa, wykazują brak dialogu i chęci współpracy ze strony Urzędu miasta Szamotuły z mieszkańcami.”

Uwaga nieuwzględniona.**UWAGA NR 12****Wnoszący uwagę: osoba fizyczna**

Zgodnie z ogłoszeniem z dnia 26.04.2013r. O wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotułach wnosimy następujące uwagi dla terenów oznaczonych na rysunku planu jako MWU:

-zmiana wysokości kondygnacji do 3-ch kondygnacji w tym ostatnia kondygnacja pod dachem dwu lub wielospadowym o nachyleniu połaci dachowych 15-45 stopni; brak możliwości realizacji dachów płaskich
-obniżenie wysokości okapu lub krawędzi gzymsu max do 10 m, a wysokość ewentualnej kalenicy max. 12m od poziomu przyległego terenu

-przywrócenie obowiązującej linii zabudowy z uchylonego projektu planu,

Prosimy o uwzględnienie powyższych uwag oraz ustosunkowanie się do nich w formie pisemnej. Poprzednie doświadczenia z przedstawianiem uwag do planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotułach przez właścicieli posesji przy ul. Władysława Andersa, wykazują brak dialogu i chęci współpracy ze strony Urzędu miasta Szamotuły z mieszkańcami."

Uwaga nieuwzględniona.

UWAGA NR 13

Wnoszący uwagę: osoba fizyczna

Zgodnie z ogłoszeniem z dnia 26.04.2013r. O wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotułach wnosimy następujące uwagi dla terenów oznaczonych na rysunku planu jako MWU:

-zmiana wysokości kondygnacji do 3-ch kondygnacji w tym ostatnia kondygnacja pod dachem dwu lub wielospadowym o nachyleniu połaci dachowych 15-45 stopni; brak możliwości realizacji dachów płaskich
-obniżenie wysokości okapu lub krawędzi gzymsu max do 10 m, a wysokość ewentualnej kalenicy max. 12m od poziomu przyległego terenu

-przywrócenie obowiązującej linii zabudowy z uchylonego projektu planu,

Prosimy o uwzględnienie powyższych uwag oraz ustosunkowanie się do nich w formie pisemnej. Poprzednie doświadczenia z przedstawianiem uwag do planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotułach przez właścicieli posesji przy ul. Władysława Andersa, wykazują brak dialogu i chęci współpracy ze strony Urzędu miasta Szamotuły z mieszkańcami."

Uwaga nieuwzględniona.

UWAGA NR 14

Wnoszący uwagę: osoba fizyczna

Zgodnie z ogłoszeniem z dnia 26.04.2013r. O wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotułach wnosimy następujące uwagi dla terenów oznaczonych na rysunku planu jako MWU:

-zmiana wysokości kondygnacji do 3-ch kondygnacji w tym ostatnia kondygnacja pod dachem dwu lub wielospadowym o nachyleniu połaci dachowych 15-45 stopni; brak możliwości realizacji dachów płaskich
-obniżenie wysokości okapu lub krawędzi gzymsu max do 10 m, a wysokość ewentualnej kalenicy max. 12m od poziomu przyległego terenu

-przywrócenie obowiązującej linii zabudowy z uchylonego projektu planu,

Prosimy o uwzględnienie powyższych uwag oraz ustosunkowanie się do nich w formie pisemnej. Poprzednie

doświadczenia z przedstawianiem uwag do planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotułach przez właścicieli posesji przy ul. Władysława Andersa, wykazują brak dialogu i chęci współpracy ze strony Urzędu miasta Szamotuły z mieszkańcami.”

Uwaga nieuwzględniona.

UWAGA NR 15

Wnoszący uwagę: osoby fizyczne

Zgodnie z ogłoszeniem z dnia 26.04.2013r. O wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotułach wnosimy następujące uwagi dla terenów oznaczonych na rysunku planu jako MWU:

–zmiana wysokości kondygnacji do 3-ch kondygnacji w tym ostatnia kondygnacja pod dachem dwu lub wielospadowym o nachyleniu połaci dachowych 15-45 stopni; brak możliwości realizacji dachów płaskich
–obniżenie wysokości okapu lub krawędzi gzymsu max do 10 m, a wysokość ewentualnej kalenicy max. 12m od poziomu przyległego terenu

–przywrócenie obowiązującej linii zabudowy z uchylonego projektu planu,

Prosimy o uwzględnienie powyższych uwag oraz ustosunkowanie się do nich w formie pisemnej. Poprzednie doświadczenia z przedstawianiem uwag do planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Lipowej i Gąsawskiej w Szamotułach przez właścicieli posesji przy ul. Władysława Andersa, wykazują brak dialogu i chęci współpracy ze strony Urzędu miasta Szamotuły z mieszkańcami.”

Uwaga nieuwzględniona.

Rada Miasta i Gminy Szamotuły na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym postanawia przyjąć stanowisko Burmistrza Miasta i Gminy Szamotuły. Teren będący przedmiotem opracowania w wszystkich dokumentach planistycznych miasta Szamotuły od roku 1959 był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Ustalenia opracowanego planu zagospodarowania przestrzennego są konsekwentną realizacją wieloletniej polityki przestrzennej miasta. Przeznaczenie terenu w planie zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną pozostaje również w zgodzie z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szamotuły jak i zapisami projektu zmiany studium. Wyznaczone w projekcie planu standardy i gabaryty budynków mieszkalnych klasyfikują te budynki jako budynki niskie. Zaprojektowane rozwiązania mają zapewnić poszanowanie ładunku przestrzennego w tym rejonie miasta.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy Szamotuły

Tomasz Stasiak

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXXVI/464/2013
Rady Miasta i Gminy Szamotuły
z dnia 9 września 2013 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Szamotuły o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulicy Lipowej i Gąsawskiej w Szamotulach

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.) Rady Miasta i Gminy Szamotuły rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy, w zakresie:

- 1) gminnych dróg;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, unieszkodliwiania odpadów komunalnych.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z póź. zm).

§ 3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy Szamotuły
Tomasz Stasiak
Tomasz Stasiak