

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

dotyczy : Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo w rejonie ulicy Mławskiej

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) rozstrzyga się o rozpatrzeniu uwag dotyczących projektu planu w sposób następujący:

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa i adres składającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag | | Wyjaśnienia |
|-----|-------------------|---|--|---|--|---|-----|---|
| | | | | | | tak | nie | |
| 1. | 18.07.2017 | Michał Oman (adres w aktach sprawy) | Plan nie spełnia wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz 1073) w zakresie zgodności z ustawą oraz braku wymaganych zapisów (ustaleń). | Cały teren | Ustalenia ogólne planu. | - | nie | Uwaga nieuwzględniona. Uwaga została sformułowana dosyć ogólnie, nie precyzując o jakie zapisy chodzi. W trakcie przeprowadzonej procedury, projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną oraz przez instytucje i organy uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu planu. Ustalenia planu, zarówno w części ogólnej, jak i szczegółowej zawierają niezbędne zapisy wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. |
| 2. | | | W projekcie planu brak jest wymaganych ustawowo wskaźników lub też wprowadzono dla nich inne potoczne nazewnictwo. W szczególności uwaga odnosi się do wymogów art. 15 ust. 1 pkt. 6 ustawy, z którego wynika, że w planie obowiązkowo ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu tj: - maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, - maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, - linie zabudowy i gabaryty obiektów. | Cały teren | Ustalenia szczegółowe planu. | - | nie | Uwaga nieuwzględniona. Regulacja ustawowa wynikająca z art. 15 ust 1 pkt 6 odnosi się do zasad kształtowania zabudowy, a więc do terenów, na których plan dopuszcza zabudowę. Z ustawy nie wynika obowiązek ustalania opisanych wyżej wskaźników dla terenów, na których nie przewiduje się zabudowy. Należy również zauważyć, że składający uwagę nieprawidłowo rozbił pojęcie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy oraz wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy na dwa odrębne wskaźniki. Zgodnie z brzmieniem ustawowym maksymalna i minimalna intensywność zabudowy definiowana jest jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Dla terenu, na którym plan przewiduje możliwość zabudowy ustalono wymagane ustawą zasady kształtowania zabudowy, w tym: maksymalną wysokość zabudowy, geometrię dachu, intensywność zabudowy określoną przedziałem wartości (od 0,05 do 0,50) oraz obowiązek zachowania 20% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego (brzmienie tego wskaźnika zostało dostosowane przepisów prawa budowlanego (plan służy do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę). Ustalono również minimalną liczbę miejsc postojowych. Dla pozostałych terenów, na których plan nie przewiduje zabudowy nie ustalano zasad kształtowania zabudowy. |

| | | | | | | | |
|----|--|--|---|--|---|-----|---|
| 3. | | Brak zapisów odnoszących się do granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Zdaniem składającego uwagę zapisy §7 ust. 10 ustaleń planu są niewystarczające. | Cały teren | <p>§7 ust. 9.</p> <p>Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji:</p> <p>a) uzbrojenie terenu w podstawową sieć wodociagową i kanalizacyjną,</p> <p>b) budowa dróg gminnych oznaczonych symbolami KD.01, KD.02 i KD.03.</p> <p>10. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:</p> <p>a) realizacja zbiornika retencyjnego zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</p> <p>b) urządzenie terenów rekreacyjno – wypoczynkowych jako obszaru przestrzeni publicznej dla miasta Działdowa, w tym: terenów sportu i rekreacji, terenów zieleni urządzonej, obiektów nadwodnych, infrastruktury.</p> | - | nie | Uwaga nieuwzględniona. Zarówno w części ogólnej ustaleń planu, jak i w części szczegółowej zawarto rozstrzygnięcia dotyczące realizacji celów publicznych. W ustaleniach ogólnych (§7 ust. 9 i 10) wskazano inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. W ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wskazano, na których terenach takie inwestycje mogą być zlokalizowane: np. tereny dróg publicznych KD.01, KD.02, KD.03 oraz tereny rekreacji i sportu US.01 i US.02. W odniesieniu do terenu Kpj.01 realizacja celu publicznego jest fakultatywna. Na tym terenie zapisano możliwość realizacji drogi rowerowej, która zgodnie z katalogiem wymienionym w ustawie o gospodarce nieruchomościami zaliczana jest do celów publicznych. |
| 4. | | Uwaga dotyczy zasad realizacji ogrodzeń przez wprowadzenie wyjątku dla ogrodzeń obiektów sportowych, jak korty tenisowe, czy boiska oraz doprecyzowanie sposobu realizacji ogrodzeń poprzez zakaz stosowania ogrodzeń na podmurówce. | Cały teren | <p>§7 ust. 1 pkt 5)</p> <p>w zakresie zasad i warunków lokalizacji ogrodzeń wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych,</p> | - | nie | Uwaga nieuwzględniona. Po ponownym przeanalizowaniu uwarunkowań przestrzennych, w tym przede wszystkim uwarunkowań przyrodniczych stwierdzono, że ze względu na sąsiedztwo terenów zielonych (Torfianki Działdowskie) dopuszczenie możliwości lokalizacji dodatkowych wysokich przegród terenowych w postaci siatek i ogrodzeń byłoby niewskazane. Boiska powinny mieć charakter ekstensywny, bez konieczności budowania specjalnej infrastruktury. Natomiast regulacje dotyczące sposobu wykonywania fundamentów ogrodzeń należy uznać za nadmierną ingerencję w materię prawa budowlanego. |
| 5. | | Wprowadzenie zapisów dotyczących kolorystyki elewacji, w szczególności dla terenu US.02, na którym plan przewiduje zabudowę. | Cały teren, teren elementarny oznaczony na rysunku planu symbolem US.02 | <p>US.02 Tereny rekreacji i sportu</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa związana z obsługą projektowanego zbiornika wodnego, w tym: sanitariaty, budynki gospodarcze i administracyjne, mała gastronomia, wiaty na sprzęt realizowane jako cele publiczne edukacji i kultury fizycznej. Przeznaczenie uzupełniające: pomosty, kładka dla pieszych, urządzenia infrastruktury technicznej, mała architektura.</p> <p>1) maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m,</p> <p>2) geometria dachów: dachy wielospadowe o nachyleniu połąci do 30 stopni, z możliwością zastosowania dachów zielonych (wegetatywnych) lub tarasów dachowych,</p> <p>3) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,50,</p> <p>4) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego,</p> <p>5) minimalna liczba miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej.</p> | - | nie | Uwaga nieuwzględniona. Ponowna analiza przyjętych rozwiązań planistycznych w szerszym zakresie pozwoliła na stwierdzenie, że w tym konkretnym przypadku wskazywanie konkretnych rozwiązań kolorystycznych mija się z celem. Jest to obszar znacząco oddalony od innych terenów zabudowanych. Zlokalizowany w centralnej części teren zabudowy usług turystycznych i sportowych powinien być dominantą dla całego obszaru, a szczegółowe rozwiązania architektoniczne, w tym w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji powinny zostać rozwiązane na poziomie projektu architektonicznego, tym bardziej, że może być on efektem konkursu architektonicznego. |
| 6. | | Wprowadzenia zapisów na temat nakazu stosowania spójnych elementów wyposażenia terenu oraz obiektów małej architektury. W ustaleniach planu powinny znaleźć się szczegółowe regulacje dotyczące małej architektury. | Cały teren, | Ustalenia ogólne planu. | - | nie | Uwaga nieuwzględniona. Propozycja szczegółowych ustaleń w zakresie obiektów małej architektury oraz innych urządzeń terenowych wydaje się nadmierną ingerencją na poziomie projektowania architektonicznego. Rozwiązania w tym zakresie powinny wynikać z przyjętej koncepcji architektonicznej, przede wszystkim w zakresie architektury budynków, do której należy dostosować rozwiązania dotyczące pozostałych obiektów i urządzeń terenowych. To zdecydowanie poziom projektowania architektonicznego, a nie urbanistycznego. Nadmierne |

| | | | | | | | | |
|-----|--|--|---|--|--|---|-----|---|
| 7. | | | | | | | | regulacje w tym zakresie są niewskazane. |
| 8. | | | Brak ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki budowlanej w projekcie planu | Cały teren, | Ustalenia ogólne planu. | - | nie | Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z przepisami art. 15 ust. 3 minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się w zależności od potrzeb. Na całym terenie objętym planem nie projektuje się działek budowlanych. Zabudowa dopuszczona jest tylko na terenie oznaczonym symbolem US.02, który zgodnie z ustaleniami planu pozostaje jako jeden teren inwestycyjny. |
| 9. | | | Wskazany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej jest zbyt wysoki dla przyszłych zamierzeń inwestycyjnych związanych z realizacją boisk sportowych i komunikacji wewnętrznej. Sugeruje ponowną analizę i zmniejszenie wskaźnika do poziomu 70 % powierzchni terenu. | Teren elementarny oznaczony na rysunku planu US.01 | US.01 Tereny rekreacji i sportu Przeznaczenie podstawowe: urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz tereny organizacji imprez masowych realizowane jako cele publiczne edukacji i kultury fizycznej. Przeznaczenie uzupełniające: parkingi, ciągi pieszce i rowerowe, urządzenia infrastruktury technicznej, mała architektura. 1) ustala się wykorzystanie części terenu elementarnego na cele związane z rekreacją i kulturą fizyczną polegające na realizacji obiektów sportowych w postaci: boisk, siłowni na powietrzu, kortów tenisowych, placów gier i zabaw, ścieżek rowerowych i pieszych, 2) wskaźnik zabudowy – nie ustala się, 3) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 90% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego. | - | nie | Uwaga nieuwzględniona. Analiza wskaźnika dla terenu US.01 wymaga spojrzenia na rozwiązania przyjęte w planie w nieco szerszym kontekście. Obecnie jest to teren nieużytkowany lub sporadycznie użytkowany jako łąka. W części porośnięty naturalnymi zakrzaczeniami i zadrzewieniami. Główne zamierzenie projektowe opierało się na tym, że teren pozostanie w maksymalnym stopniu jako naturalny. Ze względu na uwarunkowania przyrodnicze powinna to być łąka piknikowa o nawierzchni trawiastej, na której można okazjonalnie urządzać imprezy masowe. Przyjęty wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej umożliwia urządzenie np. boisk oraz ścieżek pieszych i rowerowych na powierzchni ok. 4000 m ² , co w przeliczeniu na utwardzoną drogę rowerową daje ok. 3,5 km. |
| 10. | | | Oznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy została pominięta w legendzie. Natomiast w ustaleniach ogólnych oraz szczegółowych nie występują zapisy dotyczące nieprzekraczalnej linii. | Teren elementarny oznaczony na rysunku planu US.02 | US.02 Tereny rekreacji i sportu Przeznaczenie podstawowe: zabudowa związana z obsługą projektowanego zbiornika wodnego, w tym: sanitariaty, budynki gospodarcze i administracyjne, mała gastronomia, wiaty na sprzęt realizowane jako cele publiczne edukacji i kultury fizycznej. Przeznaczenie uzupełniające: pomosty, kładka dla pieszych, urządzenia infrastruktury technicznej, mała architektura. 1) maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, 2) geometria dachów: dachy wielospadowe o nachyleniu połąci do 30 stopni, z możliwością zastosowania dachów zielonych (wegetatywnych) lub tarasów dachowych, 3) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,50, 4) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego, 5) minimalna liczba miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m ² powierzchni użytkowej. | - | ie | Uwaga nieuwzględniona. Faktycznie, w legendzie rysunku planu nie został objaśniony symbol nieprzekraczalnej linii zabudowy. W ustaleniach planu również nie wyjaśniono definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy. Oznacza to, że wprowadzony na rysunku planu symbol ma jedynie charakter kompozycyjny. Nie powoduje to jednak wadliwości ustaleń planu dla terenu US.02. Pokazana na rysunku planu linia nieprzekraczalnej zabudowy odsuwała zabudowę od drogi wojewódzkiej ponad wymagane przepisami prawa odległości. Warunek odpowiedniej odległości zabudowy od krawędzi drogi wojewódzkiej jest realizowany poprzez wyznaczenie strefy ograniczonego użytkowania dla gazociągu, której nie może przekraczać zabudowa. |
| 11. | | | Wskazanie linii zabudowy dla terenu elementarnego US.02, w tym wprowadzenie linii zabudowy od terenu elementarnego KD.03 – drogi publicznej | Teren elementarny oznaczony na rysunku planu US.02 | | - | nie | Uwaga nieuwzględniona. Odległość zabudowy od dróg publicznych regulują przepisy odrębne w sprawie dróg publicznych. W przepisach zawarte są możliwości odstępstw oraz kompetencje organu zarządzającego drogą. W trakcie prac projektowych (architektura) zostaną ustalone i uzgodnione odpowiednie odległości od drogi KD.03 zgodnie z przyjętą i zaakceptowaną koncepcją architektoniczną. Przyjęte w planie rozwiązania umożliwiają zlokalizowanie zabudowy w bezpośrednim zbliżeniu do linii rozgraniczającej teren projektowanej drogi KD.03. Na marginesie należy wskazać, że „domknięcie” linii nieprzekraczalnej zabudowy nie oznacza projektowania jej jako figury zamkniętej po obwodzie, ale np. jako odcinka pomiędzy liniami rozgraniczającymi. |
| | | | Wprowadzenie wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenu elementarnego US.02. | Teren elementarny oznaczony na rysunku planu US.02 | | - | nie | Uwaga nieuwzględniona. Po przeanalizowaniu ustaleń dla terenu US.02 stwierdzono, że ze względu na specyfikę zagospodarowania tego terenu (np. możliwość lokalizacji pomostów, zabudowę przybrzeżną itp.) wprowadzenie takiego wskaźnika nie jest uzasadnione. Celowo |

| | | | | | | | | |
|-----|------------|---|--|--|---|---|-----|--|
| 12. | | | | | | | | wprowadzono tylko wskaźnik intensywności zabudowy. Z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wynika obowiązek wprowadzenia wnioskowanego w uwadze wskaźnika. |
| 13. | | | Zwiększenie wskaźnika liczby miejsc postojowych wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego US.02. | Teren elementarny oznaczony na rysunku planu US.02 | | - | nie | Uwaga nieuwzględniona. Analiza ustaleń dla całego planu pozwala stwierdzić, że zwiększanie wskaźnika miejsc postojowych tylko dla terenu US.02 mija się z celem. Możliwość parkowania została zabezpieczona na terenie KD.03 (odpowiednio szeroki pas drogowy umożliwiający wyznaczenie miejsc parkingowych) oraz okazjonalnie, w trakcie imprez masowych na terenie US.01, co zabezpiecza w całości prognozowane potrzeby w zakresie miejsc do parkowania. |
| | | | Wprowadzenie zapisów dotyczących kanału oznaczonego na rysunku planu symbolem WS.01, w tym nakazu realizacji pomostu / przekrycia kanału z zachowaniem jego drożności. | Teren elementarny oznaczony na rysunku planu WS.01 | Tereny wód powierzchniowych śródlądowych 1) teren Kanału Młyńskiego – pozostawić jako wody otwarte, 2) dopuszcza się umocnienie brzegów, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. | - | nie | Uwaga nieuwzględniona. Na odcinku Kanału Młyńskiego znajdującym się w granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów inżynierskich w postaci kładki lub mostu drogowego. |
| 14. | 08.2017 r. | Odachowski Marian, Radny Rady Miasta Działdowo, (adres w aktach sprawy) | Naruszenie (niespójność) projektu planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo w części dotyczącej przebiegu projektowanej w studium drogi miejskiej na działkach 1775/4 i 1769/2, biegnącej równolegle do ul. Wolności, łączącej drogę wojewódzką z drogą gruntową przy kanale oraz fragmentów terenów przeznaczonych w planie pod tereny zieleni urządzonej (ZP), dla których Studium ustala kierunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej. | cały teren, dz. 1775/4, 1769/2 | Ustalenia ogólne planu | - | nie | Uwaga nieuwzględniona. Studium nie ustala przeznaczenia terenu, a jedynie określa przyszłe kierunki zabudowy i zagospodarowania. Jest to dokument o charakterze strategicznym określającym politykę przestrzenną miasta. Ustalenia studium poprzez określenie kierunków, wyznaczają ramy zabudowy i zagospodarowania terenu, które można przyjąć w planie. W zależności od rozpoznanych uwarunkowań, zarówno przebieg układu komunikacyjnego, jak i granice przyszłej zabudowy zostają jednoznacznie ustalone na rysunku planu. Wyniki przeprowadzonych analiz na potrzeby projektu planu pokazały, że zabudowa terenów oznaczonych w planie symbolem ZP byłaby niewskazana ze względu na niekorzystne warunki geotechniczne, klimatyczne, a co najważniejsze zamknięcie korytarza zieleni wpływającej na przewietrzanie miasta. Zaprojektowanie drogi miejskiej łączącej ul. Mławską z drogą gruntową przy kanale było niemożliwe ze względu na stanowisko Zarządu Dróg Wojewódzkich odmawiające uzgodnienia planu w pierwotnej wersji. |
| 15. | | | Zmiana zapisów § 7 pkt 12 lit a – zasad w zakresie odpadów stałych, na: „gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z ustawą o gospodarce odpadami i regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie” | Cały teren | § 7 pkt 12 lit a: gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie | - | nie | Uwaga nieuwzględniona. Analiza Uchwały nr XIX/187/16 Rady Miasta Działdowo z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy – Miasta Działdowo pozwala na stwierdzenie, że uchwała została podjęta na podstawie ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2016 r. poz. 250). Zatem podwójne odwołanie do tej ustawy w ustaleniach planu nie jest konieczne. |
| 16. | | | Brak oznaczenia na rysunku linii średniego napięcia SN, biegnącej od strony ul. Mławskiej w kierunku północnym oraz braku wyznaczenia pasa ograniczonego zagospodarowania napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia, przebiegającej nad projektowanym zbiornikiem. | Cały teren | § 7 pkt 8 w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: a) w granicach planu zlokalizowana jest czynna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, dla której wyznacza się pas ograniczonego zagospodarowania (technologiczny) o szerokości 5,0 m od skrajnego przewodu linii, b) w pasie ograniczonego zagospodarowania zabrania | - | nie | Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowane w planie rozwiązanie w zakresie możliwości lokalizacji zbiornika wodnego i związanej z tym możliwości przebudowy istniejącej linii energetycznej średniego napięcia SN daje pełną możliwość rozwiązania problemu na etapie projektowym. Granice zbiornika zostały wysowne jako orientacyjne i zostaną doprecyzowane w projekcie i pozwoleniu wodnoprawnym. W ustaleniach planu znajduje się zapis dotyczący przebudowy ewentualnych kolizji |

| | | | | | | | |
|-----|--|--|-------------|--|---|-----|--|
| | | | | się nasadzenia drzew i krzewów oraz wznoszenia budynków, budowli i ogrodzeń, c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych, d) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych. | | | urządzeń elektroenergetycznych, co oznacza konieczność uzgodnienia wszelkich prac związanych z zagospodarowaniem terenu w sąsiedztwie istniejących linii energetycznych z odpowiednim zarządcą sieci. Fragment linii nie został wskazany do przebudowy, gdyż szczegółowe rozwiązania w tym zakresie powinny być wynikiem prowadzonych prac nad projektem budowlanym zbiornika wodnego, który uzgodniony zostanie z zarządcą sieci. Wprowadzenie oznaczeń dotyczących przebudowy sieci oznaczałoby obowiązek przebudowy po stronie Gminy – Miasta Działdowo bez względu na rozwiązania szczegółowe dotyczące zbiornika. |
| 17. | | Uwaga dotyczy parametrów i wskaźników zabudowy oraz sposobu ustalania geometrii dachów zawartych w ustaleniach szczegółowych dla terenu US.02. Składający uwagę podważa poprawności ustaleń dotyczących geometrii dachów poprzez brak określenia dolnej granicy nachylenia połaci dachowej, zbyt wysoki wskaźnik intensywności wynoszący 0,5 (proponuje zmniejszenie intensywności do 0,3), zbyt niski wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący obecnie 20% (proponuje zwiększenie do co najmniej 40 – 50 %) oraz zbyt niski wskaźnik miejsc postojowych. | teren US.02 | US.02 Tereny rekreacji i sportu Przeznaczenie podstawowe: zabudowa związana z obsługą projektowanego zbiornika wodnego, w tym: sanitariaty, budynki gospodarcze i administracyjne, mała gastronomia, wiaty na sprzęt realizowane jako cele publiczne edukacji i kultury fizycznej. Przeznaczenie uzupełniające: pomosty, kładka dla pieszych, urządzenia infrastruktury technicznej, mała architektura. 1) maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, 2) geometria dachów: dachy wielospadowe o nachyleniu połaci do 30 stopni, z możliwością zastosowania dachów zielonych (wegetatywnych) lub tarasów dachowych, 3) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,50, 4) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego, 5) minimalna liczba miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m ² powierzchni użytkowej. | - | nie | Uwaga nieuwzględniona. Teren elementarny oznaczony symbolem US.02 przeznaczony jest do obsługi terenów sąsiednich w zakresie realizacji zabudowy usługowej, gastronomicznej i rekreacyjnej. Stanowi centralny ośrodek agregacji funkcji rekreacyjnych i usługowych obszaru objętego planem, przy czym powierzchnia tego terenu w stosunku do terenów otaczających jest niewielka, stanowi zaledwie 6% powierzchni całego planu. Tylko na terenie US.02 planowana jest zabudowa, a na pozostałych terenach różne formy pow. biologicznie czynnej. Brak dolnej granicy kąta nachylenia dachu jest zabiegiem celowym, w wyniku którego możliwa jest realizacja zarówno dachów stromych, dachów płaskich, a także np. dachów pogrążonych, nie ograniczając projektanta w realizacji obiektów o różnych funkcjach i wymagających zróżnicowanych rozwiązań architektonicznych. Maksymalna intensywność zabudowy na poziomie 0,5 umożliwia wykonanie zarówno kondygnacji nadziemnych jak również realizację kondygnacji podziemnej, która zmniejsza faktyczną powierzchnię zabudowy terenu elementarnego. Niski wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej jak również liczby miejsc postojowych związany jest z przeznaczeniem terenów sąsiednich, które powiązane są funkcjonalnie z terenem US.02 poprzez zapewnienie obsługi w zakresie miejsc postojowych, jak również bardzo wysoki wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego. Parametry i wskaźniki zabudowy oraz geometria dachu zostały ustalone zgodnie z potrzebami realizacji zadań projektowych, a ponadto w kompleksowy sposób współgrają z ustaleniami pozostałych terenów elementarnych, tworząc spójną całość kompozycyjną. |
| 18. | | Zmniejszenie i zróżnicowanie stawki procentowej opłaty planistycznej dla obszarów o różnym przeznaczeniu do wysokości 2-5 % | cały teren | § 10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%. | - | nie | Uwaga nieuwzględniona. Nie ma podstaw do różnicowania stawki procentowej dla różnych właścicieli. Z punktu widzenia zapisów Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zróżnicowanie stawki procentowej narażałoby na zarzut nierównego traktowania obywateli RP. Wprowadzenie przedziału w wysokości 2 - 5 % byłoby również nieracjonalne z punktu widzenia budżetu miasta. Oznaczałoby praktyczny brak możliwości naliczenia opłaty planistycznej (koszty postępowania przekroczyłyby wysokość opłaty). Zaproponowana wysokość stawki procentowej odnosi się do praw właścicieli i interesu publicznego w sposób racjonalny. Natomiast do kompetencji Rady Miasta należy ustalenie wysokości stawki procentowej opłat planistycznej w drodze uchwały. |