

Załącznik Nr 37 do Uchwały Nr X/57/2019

Rady Miejskiej w Kępnie

z dnia 15 lipca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępno na terenach części obrębów: Borek Mielęcki, Rzetnia, Szklarka Mielęcka, Przybyszów, Krążkowy, Osiny, Domanin, Ostrówiec-Myjomice, Mikorzyn, Olszowa, Kierzno, Miasto Kępno, Świba, Kierzenko, Mechnice.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), Rada Miejska w Kępnie uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rozstrzyga równocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzyga co następuje:

1. Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 26 kwietnia 2019 r. do 28 maja 2019 r. W dniu 24 maja 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 17 czerwca 2019 r.
3. W ustawowym terminie wpłynęły uwagi pisemne:
 - 1) data wpływu: 13.05.2019 roku.
oznaczenie nieruchomości: obręb geodezyjny - Miasto Kępno, działka nr 678/1

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 13.05.2019 r.:

„UWAGI DO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WNIOSEK o uzupełnienie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przygotowywanych do zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego Proszę o wniesienie zmian do studium, nie przyjętych w studium wyłożonym do oglądania, dotyczących wnioskowanych zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępno wnioskiem z dnia 24.02.2010 r. dla działki położonej przy ulicy Solidarności 28 w Kępnie dla całej powierzchni działki nr 678/1 przeznaczenie na zabudowę mieszkalną. Wydział Gospodarki Komunalnej Nieruchomości i Ochrony Środowiska i Planowania Przestrzennego pismem z dnia 27 marca 2014 r. GKNOŚiPP-6722.2.2014/2 nie był w stanie odpowiedzieć, dlaczego mój wniosek z dnia 24.02.2010 r. nie został w całości ujęty w planie zagospodarowania przestrzennego w roku 2013 i do tej chwili nie sprostował wnioskowanej zmiany, gdyż w dniu 06.05.2019 r po oglądaniu studium do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, pominięta jest wnioskowana zmiana a część mojej działki nadal nie ma zabudowy mieszkalnej. Złożenie uwagi o uzupełnienie ustaleń do zmian w planie zagospodarowania przestrzennego uważam za zasadne.”

- uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Przedmiotowy projekt planu nie obejmuje w swym zakresie w/w działki. Dodatkowo w obowiązującym studium Uchwała Nr XXXVI/222/2013 z zm. XXXIV/247/2017 z dnia 2013-04-11 teren przeznaczony jest pod tereny usług i produkcji, rzemiosła – wnioskowane przeznaczenie pod zabudowę mieszkalną

jednorodziną wymaga zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- 2) data wpływu: 21.05.2019 roku.
oznaczenie nieruchomości: obręb geodezyjny - Rzetnia, działka nr 344, 351, 348/1

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 21.05.2019 r.:

„Zwracam się z uwagą do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kępno na terenie Rzetni działka 344, 351 i 348/1. Działki powyższe sąsiadują z działką 810, która według projektu planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest, jako zabudowa zagrodowa. Powyższe działki chce przeznaczyć również pod zabudowę zagrodową. Prowadzę gospodarstwo rolne i zabudowa zagrodowa mi niezbędna do dalszego rozwoju. Działki wyżej wymienione nie były i nie są zmieniane w użytkowaniu.”

- uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Przedmiotowy projekt planu nie obejmuje w swym zakresie w/w działek i na tym etapie nie ma możliwości rozszerzenia projektu o wyżej wnioskowane działki, gdyż nie było by to zgodne z uchwałą inicjującą.

- 3) data wpływu: 06.06.2019 roku.
oznaczenie nieruchomości: obręb geodezyjny - Olszowa, jednostka N_U2

Treść uwagi złożonej **na piśmie** w dniu 06.06.2019 r.:

„Proszę o zmianę przeznaczenia podstawowego w projekcie planu miejscowego dla jednostki N_U2 – tereny zabudowy usługowej na: tereny usług rzemiosła oraz dopisanie jako przeznaczenie uzupełniające usług handlu. Proszę o zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 80 % działki budowlanej, dopuszczenie dla usług rzemiosła dachów płaskich.”

- uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględnia się ze względu na bezprzedmiotowość – w planie zostały zdefiniowane usługi:

*„usługach – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: **handlu**, gastronomii, hotelarstwa, **rzemiosła**, szkolnictwa i oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji, naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;”*

W definicji zawarto usługi rzemiosła i handlu, więc Inwestor może spełnić swoje zamierzenie inwestycyjne.

Natomiast wnioskowany wskaźnik powierzchni zabudowy – do 80% jest niezgodny z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, według którego przedmiotowy teren położony jest na obszarze wielofunkcyjnych terenów osadniczych, gdzie istnieje możliwość określenia maksymalnej powierzchni zabudowy 65% powierzchni terenu przeznaczonego do inwestycji. Podniesienie wskaźnika skutkowałoby ponowieniem procedury wyłożenia. Obszar zmiany wynosi ok. 6685 m², więc jest obszarem znacznym przy ustalonym wskaźniku zabudowa będzie możliwa na ok. 4000 m²;

- 4) data wpływu: 14.06.2019 roku.

oznaczenie nieruchomości: obręb geodezyjny – Miasto Kępno, działka nr 1774/12, 1774/14,

Treść uwagi złożonej **na piśmie** w dniu 14.06.2019 r.:

„W nawiązaniu do przedmiotowej sprawy niniejszym wnosimy o dokonanie zmian w zapisach MPZP Gminy Kępno dla nieruchomości nr 1774/12; 1774/14 - obręb Miasto Kępno (identyfikatory działek: 300803_4.0001.1774/12; 300803_4.0001.1774/14) w zakresie ukształtowania zabudowy tak, aby liczba naziemnych kondygnacji wraz z poddaszem użytkowym dopuszczała lokalizację obiektu o pięciu kondygnacjach a wysokość zabudowy mogła wynosić do 20 m. Obecnie obowiązujący plan miejscowy w obszarze objętym niniejszym wnioskiem, oznaczonym jako AA11U (A_MW/U2 wg propozycji zmian), umożliwia wprowadzenie nowego zainwestowania, budowę nowych budynków oraz rozbudowę istniejących, ustalając jednocześnie, że maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 metrów a liczba naziemnych kondygnacji nie może być większa niż 3. Plan jednak nie w pełni uwzględnia ważny interes publiczny jakim jest ekonomiczne wykorzystanie potencjału wewnątrzmięskiej zabudowy w prężnie rozwijającej się aglomeracji, jaką jest miasto Kępno. Zapotrzebowanie na nowe powierzchnie usługowe i mieszkalne w większości miast naszego kraju wymusza maksymalne wykorzystanie efektywności i ekonomiczności planowanych inwestycji. Idąc z duchem czasu oraz literą prawa, określonymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009) obecny plan nie w pełni uwzględnia również interes prywatny i swymi zapisami wprowadza ograniczenia niedostosowane do zasady proporcjonalności gwarantowanej prawem. Zasada ta obejmuje m.in. wymóg doboru środków skutecznych, a więc rzeczywiście służących realizacji zamierzonych celów (ograniczanie ilości kondygnacji oraz wysokości zabudowy jest takim środkiem). Zgodnie z orzecnictwem organy władzy publicznej powinny wybierać środki niezbędne, w tym sensie, że będą one chronić określone wartości w stopniu, który nie mógłby zostać osiągnięty przy zastosowaniu innych środków, spośród których należy wybrać najmniej uciążliwe dla jednostki. Ponadto ograniczenie danego prawa, w tym także miejscowego jakie jest określone w MPZP, muszą pozostać w odpowiedniej proporcji do celów, których ochrona uzasadnia ustanowienie danego ograniczenia - w tym przypadku zachodzi pytanie: czemu ma służyć ograniczanie liczby kondygnacji oraz wysokości zabudowy? Oznacza to także, że zastosowane ograniczenie może być sprzeczne z celami, które chciano osiągnąć wprowadzając to ograniczenie – należałoby przeanalizować więc jakie ograniczenia i negatywne skutki wprowadza dane prawo w stosunku do celów którym ma służyć. Biorąc powyższe pod uwagę oraz fakt, że zamierzenia inwestycyjne dla przedmiotowych działek nie są wyolbrzymione i nie przekraczają zasad przysłowiowego „zdrowego rozsądku” (pięciokondygnacyjny budynek usługowo-mieszkalny, nie niszczący miejskiego ładu przestrzennego oraz odpowiadający wymogom ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego) niniejszym prosimy o dokonanie zmian w MPZP we wnioskowanym zakresie.”

- uwagę uwzględnia się w części.

Uzasadnienie:

Analizując zabudowę istniejącą na przedmiotowym terenie można stwierdzić, iż wskaźnik powierzchni zabudowy na działkach w jednostce A_MW/U2 (tj. dz. nr. 1774/14, 1774/12) wynosi od 30 % do 38%. Natomiast wskaźnik intensywności zabudowy od 0,52 do 0,60.

Analiza wykazała, iż w obszarze sąsiedztwa nie występuje zabudowa mieszkaniowa z funkcją usługową o podobnych gabarytach i cechach zabudowy jak wnioskowana.

Zamierzenie inwestycyjne o tak wysokiej intensywności zagospodarowania terenu określone przez Inwestora niesie za sobą konieczność zapewnienia infrastruktury oraz miejsc parkingowych. Analiza wykazała, iż na obszarze oznaczonym symbolem A_MW/U2 zapewnienie miejsc parkingowych dla tak dużego obiektu byłoby technicznie trudne do wykonania, jedyną słuszną alternatywą byłby parking podziemny, lecz jego potencjalna powierzchnia również jest znacznie ograniczona.

Ponad to od granicy przedmiotowej inwestycji do budynku szpitala na którym zlokalizowane jest istniejące lądowisko dla śmigłowców jest zaledwie 70,0 m, a do samego lądowiska ok. 100,0 m.

Należy mieć na uwadze, iż przedmiotowy teren znajduje się w bliskiej odległości parku wpisanego do rejestru zabytków, a także zawiera się w całości w strefie ochrony konserwatorskiej 'B'. Powyższy fakt (w razie uwzględnienia uwagi) niósłby za sobą konieczność ponownego uzgodnienia z organem właściwym do ochrony i opieki nad zabytkami, co spowodowałoby wydłużenie procedury sporządzania planu – ponowne uzgodnienie oraz ponowienie procedury wyłożenia.

Wnioskowana zmiana ustaleń, aby liczba naziemnych kondygnacji wraz z poddaszem użytkowym dopuszczała lokalizację obiektu o pięciu kondygnacjach, a wysokość zabudowy mogła wynosić do 20 m stanowi zbyt wysoką intensywność zagospodarowania terenu w stosunku do terenów sąsiednich. Swą formą i gabarytami planowana zabudowa powinna nawiązywać do cech i formy zagospodarowania na terenach sąsiednich. W celu zachowania ładu przestrzennego.

Wobec powyższego wykreślono z projektu planu ograniczenie 3 kondygnacji, pozostawiając dopuszczoną wysokość budynków do 12 m. Tut. organ stwierdza zatem, iż uwaga nie może zostać w całości uwzględniona.

4. Podczas dyskusji publicznej podjęto w dyskusji zagadnienia:

5) Osoba, która zabrała głos w dyskusji publicznej

Treść uwagi – głos w dyskusji:

„Czy można poszerzyć zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o działki nr 344, 351 oraz 348/12 pod zabudowę zagrodową?”

- uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Pytającemu została udzielona odpowiedź, iż przedmiotowy projekt planu nie obejmuje w swym zakresie w/w działek i na tym etapie nie ma możliwości rozszerzenia projektu o wyżej wnioskowane działki, gdyż nie było by to zgodne z uchwałą inicjującą.

6) Osoba, która zabrała głos w dyskusji publicznej

Treść uwagi – głos w dyskusji:

„W jakim zakresie zostaje zmieniony miejscowy plan? Który plan?”

- uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Pytającemu została udzielona odpowiedź, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zostaje zmieniony w zakresie określonym w granicach objętych opracowaniem zgodnie z rysunkiem planu. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr XLII/249/2013 Rady Miejskiej w Kępnie z dnia 18 września 2013 r. oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalona uchwałą LVII/413/2018 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kępno - część I oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalona uchwałą XLII/273/2006 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kępno w części objętej niniejszą uchwałą. Zakres plany objęty niniejszą procedurą został określony uchwałą Rady Miejskiej w Kępnie LIII/392/2018 z dnia 22 marca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy

Kępno na terenach części obrębów: Borek Mielęcki, Rzetnia, Szklarka Mielęcka, Przybyszów, Krążkowy, Osiny, Domanin, Ostrówiec – Myjomice, Mikorzyn, Olszowa, Kierzno, Miasto Kępno, Świba, Kierzenko, Mechnice – granice obszaru opracowania określono na załącznikach 1-15.

7) Osoba, która zabrała głos w dyskusji publicznej

Treść uwagi – głos w dyskusji:

„Czy uwaga z dnia 13.05.2019 r. zostanie uwzględniona w tej procedurze? Czy wniosek o zmianę studium w chwili obecnej zostanie uwzględniony w procedurze zmiany studium? Czy takie działanie zmieni charakter działki przeznaczonej pod UOT na mieszkalny?”

- uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Pytającej została udzielona odpowiedź, iż przedmiotowy projekt planu nie obejmuje w swym zakresie w/w działki, zatem uwaga nie może zostać uwzględniona w niniejszej procedurze. Dodatkowo w obowiązującym studium Uchwała Nr XXXVI/222/2013 z zm. XXXIV/247/2017 z dnia 2013-04-11 teren przeznaczony jest pod tereny usług i produkcji, rzemiosła – wnioskowane przeznaczenie pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną wymaga zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

8) Osoba, która zabrała głos w dyskusji publicznej

Treść uwagi – głos w dyskusji:

„Proszę o informację jakie przeznaczenie w przedmiotowym planie mają następujące działki: 434, 466, 467/4, 6, 7, 122/5, 112/6, 443, 444, 445, 484, 485, 430/2, 428/3, 427/6, 428, 435/1, 435/3, 435/4, 437/3, 436/3, 438, 450, 451/4, 451/6, 451/5, 452, 443/1 (obr. Osiny)?”

- uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Pytającemu została udzielona odpowiedź, iż przedmiotowy projekt planu nie obejmuje w swym zakresie w/w działek.

9) Osoba, która zabrała głos w dyskusji publicznej

Treść uwagi – głos w dyskusji:

„1) Czy można zmienić zapis w tekście dla terenu A_MN4 – wykreślić słowo ‘wolnostojące’ oraz dopuścić przekrycie budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachem płaskim?;

2) Czy można zmienić przeznaczenie dla terenu A_U10 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową?”

- uwagę uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad. 1 – uwzględnia się z uwagi na występowanie budynków o dachach płaskich na terenie A_MN4. Wykreślono słowo „wolnostojące”.

Ad. 2 – uwzględnia się.

Proponowane zmiany nie wykraczają poza zakres unormowań objętych zapisami planu oraz nie naruszają obowiązujących przepisów. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej z usługową również nie zaburza ładu przestrzennego, ani nie godzi w interes prawny osób trzecich. Proponuje się zatem zmianę w treści uchwały oznaczenie terenu z A_U10 na

A_MN/U9. Dodaje się zapis dotyczący obsługi komunikacyjnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie od ulicy Pogodnej, ponieważ obsługa komunikacyjna zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z pozostałych przyległych terenów komunikacyjnych mogłoby powodować zagrożenie w ruchu drogowym oraz być uciążliwa dla potencjalnych mieszkańców. W związku z faktem, iż możliwe jest zapewnienie dostępu komunikacyjnego z ulicy Pogodnej postanowiono jak wyżej.

10) Osoba, która zabrała głos w dyskusji publicznej

Treść uwagi – głos w dyskusji:

„Kiedy wniosek złożony w dniu 10.05.2019 r. na zmianę przeznaczenia na działkach nr 720/2, 720/4 może zostać rozpatrzony?”

- uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Przedmiotowy projekt planu nie obejmuje w swym zakresie w/w działek. Przedmiotowy wniosek zostanie rozpatrzony przy następnej procedurze.