

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZELADŹ - „NOWA KOLONIA SATURN”**

Lp.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr LXX/1213/2010 z dnia 29 czerwca 2010 r		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	12.04.2010	Zofia Gajdzik	1. uwzględnienie w ciągu drogi krajowej 1KDGP drogi serwisowej 2. zmiana przeznaczenia terenów 1-4Z trwałych użytków zielonych na zieleń zorganizowaną 3. uwzględnienie w północnym rejonie obszaru 12MW istniejącej działki z zabudową usługową		1KDGP 1 – 4 Z 12 MW	uwagi uwzględnione		uwagi uwzględnione		Wnioski zasadne” Droga serwisowa jest już projektowana. Tereny zielone w środku osiedla to raczej park. Działka usług. to przeoczenie projektanta
2.	12.04.2010	Miejski Konserwator Zabytków	4. uwidocznienie na rysunku planu budynków objętych ochroną konserwatorską znajdujących się w obszarach 12 –13 MW		12 – 13 MW	uwaga uwzględniona		uwagi uwzględnione		Wniosek formalny. Budynki S.A. wymienione w opisie, tera uwidoczniono je na rysunku
3.	06.05.2010	Rafał Kost ul. Składkowskiego 24a/41 41-250 Czeladź	5. ujęcie w planie nieprzekraczalnej linii zabudowy między obszarem 4KG i 2MW; 6. dopisanie w § 7 ust 1 lit a brzmienia „oraz przed elewacją tylną w odległości mniejszej niż 30m”, 7. ujęcie dla terenów o symbolu 1MW/U i		1. 4KG, 2MW; 2. cały obszar objęty planem; 3. 1MW/U, 15mw; 4. 16-20MW, 1-5 MW/U; 5. 4KG, 2MW		wszystkie złożone uwagi zostały odrzucone		wszystkie złożone uwagi zostały odrzucone	uzasadnienie poniżej

			<p>15MW nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu oznaczonego symbolem 2KDLp (obwodnica Piłsudskiego) szerokości 25m z przeznaczeniem „uwolnionego” w ten sposób terenu na tereny zieleni-szwu ekologicznego obszarów zielonych miasta, w tym m.in. szwu ekologicznego dla obszarów planu 1Z, 1UO/Z, a także na potrzeby izolacji zabudowy nowej od istniejącej,</p> <p>8. obniżenie wysokości zabudowy obszarów 16-20MW do III kondygnacji nadziemnych, podobnie dla 1-5MW/U,</p> <p>9. dla obszaru 4KG wnoszę o skreślenie możliwości realizacji garaży wielopoziomowych ze względu na pobliskie usytuowanie zabudowy istniejącej 2MW.</p>						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

Wnioski 1 i 2 złożone do protokołu podczas publicznej dyskusji nad wyłożonym projektem planu

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych na piśmie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czeladź - „Nowa Kolonia Saturn”.

Wniosek nr 3 złożony na piśmie

Ad.1 – Zgodnie z obowiązującymi przepisami linię zabudowy wyznacza się w odniesieniu do istniejących lub projektowanych dróg. Nie ma potrzeby wyznaczania linii zabudowy pomiędzy obszarami o różnym przeznaczeniu innym niż drogi. Odległości pomiędzy istniejącą lub projektowaną zabudową, na dwóch wyznaczonych na rysunku planu obszarach, określają przepisy szczegółowe (m.in. przeciwpożarowe), które należy spełnić na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Ad.2 – Wprowadzenie tego typu zapisu jest nieuzasadnione merytorycznie, ponadto uniemożliwiłoby całkowicie właścicielowi działki o głębokości około 28m wybudowanie garażu lub pomieszczenia gospodarczego. Tego typu zapisów nie można wprowadzać w części tekstowej planu, gdyż nie wynikają one z żadnych

obowiązujących przepisów prawa.

Ad.3 – Projektowana droga 2KDLp1/2 jest drogą lokalną zaprojektowaną do obsługi komunikacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy wielorodzinnej i jak wskazuje jej nazwa jest drogą lokalną mimo, że jej robocza nazwa „obwodnica Piłsudskiego” sugeruje, że jest to droga o znaczeniu ponadlokalnym. Obowiązujące przepisy określają szerokość ulicy linii rozgraniczających dla drogi lokalnej o wartości 12m, a nie 25m. Natomiast odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej wynosi 6m, powiatowej i wojewódzkiej 8m, a krajowej 10m. Zastosowanie pasa o szerokości 25m nie ma potwierdzenia w obowiązujących przepisach jak również wprowadzanie pasa zieleni izolacyjnej do drogi kategorii lokalnej.

Ad.4 – Ustalona wysokość IV kondygnacji nadziemnych dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest najniższą, wynikającą z obowiązujących przepisów, wysokością stosowaną z budownictwie wielorodzinnym, gdyż jest to zabudowa niska. Ponadto zabudowa o wysokości III kondygnacji nadziemnych dotyczy raczej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie ma uzasadnienia ekonomicznego, ograniczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do wysokości maksymalnie III kondygnacji nadziemnych. Z analizy najbliższej istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynika właśnie taka 4-ro kondygnacyjna wysokość.

Ad.5 – Oznaczony na rysunku planu obszar 4KG został ustalony w celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami: 1MW – 12MW, gdyż z przeprowadzonej w terenie wizji lokalnej wynika, że wszystkie w/w obszary nie mają zapewnionej prawidłowej obsługi komunikacyjnej wynikającej z odpowiedniej ilości miejsc parkingowych. Istniejące drogi wewnętrzne pełniące funkcję jedynych dróg pożarowych, a także zapewniające dojazd karet pogotowia, są zastawione samochodami osobowymi mieszkańców osiedla. Jest to sytuacja niebezpieczna, która w przyszłości może doprowadzić do katastrofy. W związku z powyższym na wyznaczonym obszarze 4KG dopuszczono możliwość zabudowy garażu wielopoziomowego, który na małej powierzchni terenu zapewni większą ilość miejsc parkingowych niż nieefektywna i nieefektowna I kondygnacyjna zabudowa garażowa zespołowa. Bardzo bogata oferta materiałów budowlanych oraz technologii pozwala na zaprojektowanie estetycznego, ekologicznego wielopoziomowego garażu.