

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ilawy.

Rozstrzygnięcie uwag po I wyłożeniu projektu zamiany planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28 lipca 2014 r. do 27 sierpnia 2014 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu ustaleniami odbyła się 18 sierpnia 2014 r.

W ustalonym terminie tj. do 11 września 2014 r. wpłynęły następujące uwagi :

1. Osoba prywatna

Teren B2, działka nr 165

Treść uwagi : nie zmieniać istniejącej drogi publicznej wzdłuż magistrali kolejowej na drogę awaryjną.

Rozstrzygnięcie : nie uwzględniono

Uzasadnienie :

- obowiązujący plan, tereny wzdłuż magistrali kolejowej, uznał za tereny zieleni izolacyjnej zgodnie z ustaleniami planu z 2002 r.;
- w wyniku wznowienia prac planistycznych, uzgodniono z PKP niezbędny pas na drogę awaryjną,
- wlot tej drogi w ul. Wyszyńskiego nie spełnia żadnych warunków bezpieczeństwa ruchu, dlatego może być wykorzystany wyłącznie przez pojazdy specjalne jak policja, pogotowie, straż pożarna itp.

2. Osoba prywatna

Teren B2, działka nr 185/48

Treść uwagi : zastrzeżenia do lokalizacji zieleni izolacyjnej bezpośrednio przy budynku.

Rozstrzygnięcie : uwzględniono

Uzasadnienia :

- zmienia się zapis §49 ust.3 pkt 8 z „ustala się wykonanie ...” na „ustala się możliwość wykonania ...”,
- zielen izolacyjna wysoka może być także zrealizowana na terenie B2-ZI w odległości minimum 15m od osi toru /§51 ust.4 skorygowany/,

3. Osoba prywatna

Teren B2, część działki nr 185/48

Treść uwagi : nie należy przeznaczać terenu zieleni na teren usługowy.

Rozstrzygnięcie : nie uwzględniono

Uzasadnienie :

- zrealizowany obiekt usługowy powstał w wyniku naruszenia obowiązującego planu miejscowego,

- uchwała Rady Miejskiej o zmianie planu podjęta została dla usankcjonowania obiektu,
- istniejący obiekt w obecnej formie nie jest kolizyjny z trasą głównego ciągu pieszo – rowerowego miasta.

4. Osoba prywatna

Teren B2, działka nr 185/48

Treść uwagi : brak miejsc parkingowych w obrębie działki, zabezpieczonych dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”.

Rozstrzygnięcie : nie uwzględniono

Uzasadnienie :

- zrealizowany budynek wielorodzinny z usługami o wysokości 4 kondygnacji, powstał na terenie przeznaczonym na zabudowę szeregową, mieszkalno – usługowa, wysokości do 3 kondygnacji,
- naruszenie ustaleń planu skutkuje brakiem terenu na miejsca postojowe,
- istnieje możliwość realizacji w pobliżu parkingu na około 50 miejsc postojowych – przyznanie części tego parkingu dla budynku ul. Kopernika 4c, nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego, parking będzie obsługiwał m.in. budynek sądu.

5. Osoba prywatna

Teren B2, działka nr 165

Treść uwagi : niezbędne są dwa rzędy miejsc postojowych od strony terenów kolejowych.

Rozstrzygnięcie : nie uwzględniono

Uzasadnienie :

- nie ma możliwości naruszenia obowiązujących przepisów dotyczących odległości obiektów budowlanych, a takim jest parking, na odległość mniejszą aniżeli 10m od granicy terenu kolejowego oraz mniejszą aniżeli 20 m od osi skrajnego toru /ustawa z 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym art.53 ust.2, tekst jednolity Dz.U.2013.1594 z późn.zm./,
- na terenie określonym w planie oznaczonym symbolem B2-KDD mogą być zrealizowane dwa rzędy miejsc postojowych, łącznie na około 32 miejsca postojowe.

6. Osoba prywatna

Teren A1

Działki nr 102/2, 103,104, 105, 106, 107, 108, 109/1, 109/2, 109/3, 110, 111, 112/2

1/ Treść uwagi : zlikwidować linie rozgraniczające poszczególne funkcje dla uelastycznienia kształtowania przestrzeni.

Rozstrzygnięcie : uwzględniono *częściowo*.

Uzasadnienia :

- likwidacja podziału funkcji niezgodna z zasadami opracowania planu miejscowego,
- *dopuszcza się możliwość korekty przebiegu linii rozgraniczających pomiędzy A1-MW, A1-ZP i A1-UT dla umożliwienia elastycznej kompozycji zabudowy, bez prawa ograniczania ustalonej szerokości pasa zieleni parkowej /korekta §23 ust.2 – dopisano pkt 3/,*
- tekst jak wyżej stał się nieaktualny wobec rozstrzygnięcia wyrokiem WSA w Olsztynie z dnia 19 marca 2015 roku, Sygn.akt IISA/OI70/15.

2/ Treść uwagi : ustalić wskaźnik dla zabudowy wielorodzinnej w wysokości 1/3 obszaru inwestycyjnego.

Rozstrzygnięcie : nie uwzględniono.

Uzasadnienie : przyjęta powierzchnia terenu A1-MW stanowi 25% całego obszaru pomiędzy brzegami jeziora, rzeki oraz ulicami i jest obowiązująca.

3/ Treść uwagi : zlikwidować nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz obszaru do zabudowy.

Rozstrzygnięcie : uwzględniono.

Na rysunku zlikwidowano nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz obszaru.

4/ Treść uwagi : nie określać zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu.

Rozstrzygnięcie : nie uwzględniono.

Uzasadnienie :

- zieleni pomiędzy terenami A1-MW i terenami A1-UT2 i A1-UT3 pełni funkcję zieleni urządzonej A1-ZP, która otaczać będzie i wydzieli zespół zabudowy mieszkaniowej /wspólnoty mieszkaniowej/,
- zieleni izolacyjna od strony ulic stanowi wymóg konserwatora zabytków i jest jednocześnie barierą akustyczną od hałasu drogowego.

5/ Treść uwagi : zlikwidować strzałki zjazdów na poszczególne tereny.

Rozstrzygnięcie : częściowo uzasadnione.

Uzasadnienie :

- *strzałki określają zasadę organizacji dojazdów, nie są zatem precyzyjną ich lokalizacją, co określa uzupełniony §12 ust.8,*
- *dla uelastycznienia dojazdów do terenu A1-MW na rysunku planu A1 określono możliwość dojazdu poprzez teren zieleni parkowej A1-ZP z terenów A1-UT2 i A1-UT3,*
- w wyniku rozstrzygnięć wyrokiem WSA w Olsztynie z dnia 19 marca 2015 roku, Sygn.akt IISA/OI70/15 – strzałki zlikwidowano.

6/ Treść uwagi : w projekcie planu uwzględnić możliwość lokalizacji parkingów na terenie A1-ZI.

Rozstrzygnięcie : nie uwzględniono

Uzasadnienie : możliwość realizacji parkingów na terenie A1-ZI, rozstrzygają zapisy §28 ust.3 i §30 ust.4.

7/ Treść uwagi : dopuścić na terenie A1-UT2 szerszy zakres usług i funkcje mieszkaniowe

Rozstrzygnięcie : uwzględniono częściowo

Uzasadnienie :

- w §25 ust.2 pkt 2 otrzymuje brzmienie : „dopuszcza się realizację obiektów handlowych oraz różnych form obsługi funkcji turystycznych i rekreacyjnych”.
- funkcje mieszkaniowe w tej części nie są przewidziane w Studium.

8/ Treść uwagi : zrezygnować z określenia rzędnych parterów budynków w związku z ustaleniem wysokości budynków i rzędnej górnej krawędzi dachów.

Rozstrzygnięcie : nie uwzględniono

Uzasadnienie :

- rzędne posadzki parterów dla budynków na poziomie 104,0 m npm oraz górnej krawędzi dachów 116,8 m npm zostały ustalone przez Konserwatora Zabytków, jako warunek dopuszczenia zabudowy wysokości 4 kondygnacji.

7. Osoba prywatna

Teren A3 , działka nr 102/1

1/ Treść uwagi : możliwość nadbudowy budynku o jeszcze jedną kondygnację /w chwili obecnej budynek dwukondygnacyjny/

Rozstrzygnięcie : nie uwzględniono

Uzasadnienie :

- budynek znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dużego pawilonu handlowo – usługowego; odległości od granicy działki od strony północnej i wschodniej nie są normatywne,
- lokalizacja nie spełnia warunków na rozbudowę funkcji mieszkaniowej,
- wg obowiązującego planu miejscowego na drugiej kondygnacji budynku można wprowadzić funkcje mieszkaniową, jeżeli stosowne pozwolenia na budowę będzie prawomocne – przed uprawomocnieniem zmiany planu,
- budynek jest adaptacją obiektu o funkcjach technicznych,

2/ Treść uwagi : ustanowienie dojazdu do w.w. działki przez działkę miejską nr 100/23.

Rozstrzygnięcie : nie uwzględniono

Uzasadnienie : zapisy planu umożliwiają realizację dojazdu do terenu A3-U1 z drogi dojazdowej A3-KDD1 /§39 ust.7 pkt1/ w ramach rozstrzygnięć administracyjnych.

8. Osoby prywatne

Teren A3, działka nr 102/1

Treść uwagi : wniosek o ustanowienie dojazdu do działki 102/1 przez działkę gminną 100/23 jako niezbędnego do korzystania z nieruchomości.

Rozstrzygnięcie : nie uwzględniono

Uzasadnienie : zapisy planu umożliwiają realizację dojazdu do terenu A3-U1 z drogi dojazdowej A3-KDD1 /§39 ust.7 pkt1/ w ramach rozstrzygnięć administracyjnych.

Rozstrzygnięcie uwag po II wyłożeniu projektu zamiany planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 7 maja 2015 r. do 8 czerwca 2015 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu ustaleniami odbyła się 28 maja 2015 r.

W ustalonym terminie tj. do 26 czerwca 2015 r. wpłynęły następujące uwagi :

1. Osoba prywatna

Teren B2-KDa, działka nr 165

Treść uwagi : nie zmieniać istniejącej drogi publicznej na drogę awaryjną, wykreślić zapis §6 pkt 41

Rozstrzygnięcie : nie uwzględniono

Uzasadnienie :

- uwaga zawiera te same wnioski jak rozstrzygnięta negatywnie uwaga nr 1 do pierwszego wyłożenia,
- droga nie była i nie może być drogą publiczną, ponieważ nie spełnia wymagań określonych w przepisach odrębnych,
- wykreślenie §6 pkt 41 nie może nastąpić, ponieważ określa nietypową sytuację wynikającą ze stanu zastanego w obszarze zmian planu, który musi być w niezbędnym stopniu zdefiniowany, dla zapewnienia istniejącej zabudowie drugostronnego powiązania drogowego dla pojazdów specjalnych,
- jednocześnie §6 pkt 41 definiujący pojęcie drogi awaryjnej na potrzeby rozwiązań planu służy również przyjętym ustaleniom dla terenu A3-KDa.

2. Osoba prywatna

Teren B2-ZI, działka nr 165

Treść uwagi : dla terenu B2-ZI wprowadzić zakaz zabudowy

Rozstrzygnięcie : nie uwzględniono

Uzasadnienie :

- zakaz zabudowy określa jednoznacznie §7 ust.2, który ustala, że funkcje nie podane dla poszczególnych terenów są funkcjami wykluczonymi,
- ustalenie jak wyżej dotyczy wszystkich terenów, na których w dziale III planu nie przewiduje się funkcji związanych z zabudową.

3. Osoba prywatna

Teren B2-U

Treść uwagi : teren B2-U przeznaczyć na B2-ZP2 z prawem realizacji miejsc postojowych na „zielonej” nawierzchni

Rozstrzygnięcie : nie uwzględniono

Uzasadnienie :

- teren B2-U ma nawierzchnię o powierzchni około 180m², na której można zmieścić 5-7 samochodów, ale bez warunków bezpiecznego dojazdu – wokół terenu są ciągi piesze,
- w przypadku wyegzekwowania rozbiórki istniejącego obiektu usługowego, słusznym będzie realizacja nowego obiektu, ze względu na fakt, że jest to teren w obszarze centrum miasta,
- możliwość realizacji miejsc postojowych określono przy rozpatrzeniu uwag nr 4 i 5 z pierwszego wyłożenia.

4. Osoba prywatna**Teren A1**

Działki nr 102/2, 103,104, 105, 106, 107, 108, 109/1, 109/2, 109/3, 110, 111, 112/2

4.1. Treść uwagi : w §23 ust 7 dopisać treść:

„ustala się możliwość bilansowania miejsc postojowych na terenach A1-UT2, A1-UT3, A1-ZI będących w dyspozycji inwestora”,

Rozstrzygnięcie : nie uwzględniono

Uzasadnienie :

- wnioskowane tereny stanowią otoczenie terenu A1-MW, do którego w §23 ust 7 pkt 1 plan ustala dojazd przez ich obszar. Wzajemne uzupełnienie miejsc wprowadza kolizję funkcji.

4.2. Treść uwagi : w §24 ust 7 dopisać treść:

„ustala się możliwość bilansowania miejsc postojowych na terenach A1-UT3, A1-ZI będących w dyspozycji inwestora”,

Rozstrzygnięcie : uwzględniono

Uzasadnienie :

- tereny A1-UT3 i A1-ZI powiązane są z terenem hotelu „Port 110”, częściowo istniejącymi miejscami postojowymi,

4.3. Treść uwagi : w §25 ust 7 dopisać treść:

„ustala się możliwość bilansowania miejsc postojowych na terenach A1-ZI będących w dyspozycji inwestora”,

Rozstrzygnięcie : uwzględniono

Uzasadnienie :

- w zależności od formy usług turystycznych, które powstaną na terenie A1-UT2, zapotrzebowanie na miejsca postojowe może być różne. Zgodnie z §28 ust 3 w pasie zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację miejsc postojowych z nawierzchnią ażurową trawiastą w powiązaniu z ulicą A1-KDW.

4.4. Treść uwagi : w §26 ust 7 dopisać treść:

- „ustala się możliwość bilansowania miejsc postojowych na terenach A1-ZI będących w dyspozycji inwestora”,
- „ustala się możliwość realizacji ażurowego parkingu dwupoziomowego bez zadaszenia”

Rozstrzygnięcie : uwzględniono częściowo**Uzasadnienie :**

- możliwość bilansowania miejsc postojowych na terenie A1-Z1 jest formalnym potwierdzeniem, że dopuszczone w §28 ust 3 realizacje tych miejsc w sąsiedztwie terenu A1-UT3 mogą być wliczone do jego bilansu,
- budowa parkingu dwupoziomowego narusza zasady ładu przestrzennego w strefie powiązanej z obszarem Starego Miasta.

5. Osoba prywatna**Teren A3, działka 102/1****Treść uwagi :** ustanowić dojazd dla działki 102/1 przez działkę miejską nr 100/23**Rozstrzygnięcie :** nie uwzględniono**Uzasadnienie :**

- dojazd do pojedynczego budynku ustala się w oparciu o przepisy odrębne.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, w stosunku do terenów objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ilawy.

Do zadań podstawowych na obszarze zmiany planu należy realizacja i modernizacja układu drogowego wraz z niezbędną przebudową sieci infrastruktury technicznej.

Rozstrzygnięcie.

- realizację w.w inwestycji należy włączyć do wieloletniego programu zadań inwestycyjnych w ramach kolejnych budżetów gminy,
- należy podjąć działania na rzecz pozyskania partnerów do realizacji zadań inwestycyjnych oraz środków pomocowych w tym w ramach różnorodnych programów unijnych.

