

## **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy.**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony był 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 przez pojazdy specjalne jak policja, pogotowie, straż pożarna itp.
- Uzupełnieniem jest §6, §53 ust.2

### **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 mogą być zrealizowane dwa rzędy miejsc postojowych, łącznie na około 32 miejsca postojowe, część na działce 165 i część na działce 185/48.

## 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** : uwzględniano 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/,

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** :

- zieleń 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/,
- zieleń 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.

**6/ Treść uwagi :** w projekcie planu uwzględnić możliwość lokalizacji parkingów na terenie A1-Z1.

**Rozstrzygnięcie :** nie uwzględniono

**Uzasadnienie :** możliwość realizacji parkingów na terenie A1-Z1, rozstrzygają zapisy §28 ust.2 i §30 ust.5.

**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.