

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

W czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Gonty, gmina Prabuty, w wyznaczonym terminie wpłynęły następujące uwagi do projektu planu:

WNIOSEK 1.

- 1) wniosek osoby fizycznej z dnia 10.02.2020 r., dotyczący działka nr 73/1, 74, 75/1, 75/3, 75/4, 76, 77/2, 78/2 obręb Gonty, o treści:

1. Ująć w definicji „nieprzekraczalnej linii zabudowy” elementów dodatkowych lub drugorzędnych, których linia ta nie dotyczy: balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy. Określić maksymalny wysięg tych elementów.
2. Dla terenu 7RM zwiększyć wysokość budowli rolniczych do 20,0 m.
3. Dla terenu 7RM zmniejszyć kąt dachu dla budynków gospodarczych i inwentarskich od 15°.
4. Dla terenu 12R zwiększyć intensywność zabudowy do współczynnika 0,3.
5. Dla terenu 12R ująć dojazd przez teren 11R.
6. Dla terenu 12R zmniejszyć kąt dachu dla budynków gospodarczych i inwentarskich od 15°.
7. W zakresie zaopatrzenia w wodę ująć pozyskania wody ze studni głębinowych.

ROZSTRZYGNIĘCIE:

wniosek nie został uwzględniony dla punktów 2, 3, 4, 5 uwagi.

UZASADNIENIE:

Teren 7RM znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej dla której ostateczne wysokości oraz kąty dachów nowo projektowanej zabudowy były objęte uzgodnieniem z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Maksymalna intensywność zabudowy w terenie 12R była przedmiotem uzgodnienia w właściwym Wojewódzkim Konserwatorium Zabytków. Obsługa komunikacyjna terenu 12R zapewniona jest przez tereny rolnicze czyli również teren 11R.

WNIOSEK 2.

- 2) wniosek osoby fizycznej z dnia 10.02.2020 r., dotyczący działka nr 73/2, 82 obręb Gonty, o treści:

1. Przesunąć nieprzekraczalną linię zabudowy do linii wyznaczonej ścianą frontową budynku mieszkalnego na działce nr 73/2 od strony drogi (zmiana ta nie spowoduje przybliżenia nieprzekraczalnej linii zabudowy do odległości bliższej niż 6,0 m, ujętej w ustawie o drogach publicznych).
2. Ująć w definicji „nieprzekraczalnej linii zabudowy” elementów dodatkowych lub drugorzędnych, których linia ta nie dotyczy: balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy. Określić maksymalny wysięg tych elementów.
3. Dla terenu 7RM zwiększyć wysokość budowli rolniczych do 20,0 m.
4. Dla terenu 7RM zmniejszyć kąt dachu dla budynków gospodarczych i inwentarskich od 15°.
5. Dla terenu 12R zwiększyć intensywność zabudowy do współczynnika 0,3.
6. Dla terenu 12R ująć dojazd przez teren 11R.
7. Dla terenu 12R zmniejszyć kąt dachu dla budynków gospodarczych i inwentarskich od 15°.
8. W zakresie zaopatrzenia w wodę ująć pozyskania wody ze studni głębinowych.

ROZSTRZYGNIĘCIE:

wniosek nie został uwzględniony dla punktów 3, 4, 5, 6 uwagi.

UZASADNIENIE:

Teren 7RM znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej dla której ostateczne wysokości oraz kąty dachów nowo projektowanej zabudowy były objęte uzgodnieniem z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Maksymalna intensywność zabudowy w terenie 12R była przedmiotem uzgodnienia w właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Obsługa komunikacyjna terenu 12R zapewniona jest przez tereny rolnicze czyli również teren 11R.

WNIOSEK 3.

3) wniosek osoby fizycznej z dnia 24.02.2020 r., dotyczący obszar opracowania planu miejscowego, o treści:

1. Ująć w definicji „nieprzekraczalnej linii zabudowy” elementów dodatkowych, włączając w nie ganki, o określonej powierzchni.

2. Wprowadzić zapis dotyczący lokalnego korytarza ekologicznego, zezwalający na przebudowę rowu otwartego na rów kryty w przypadku szerokości wody nie przekraczającej 1,5 m, w którym właścicielem rowu jest właściciel działki, na której rów ten się znajduje. Taki stan nie zmieni obowiązku utrzymania w stanie zdatności systemu melioracji i urządzeń wodnych (zgodnie z Prawem Budowlanym).

Zgodnie z art. 71 ust. 1 Prawo Wodne, rowy melioracyjne są urządzeniami wodnymi, które jeżeli służą do regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby oraz ułatwiania jej uprawy, zaliczane są do urządzeń melioracji wodnych podstawowych. Ponadto zgodnie z ustawą Prawo Wodne rów melioracyjny definiowany jest jako: „...sztucznie, ręcznie lub mechanicznie wykonywane zagłębienie w ziemi, o szerokości dna mniejszej niż 1,5 m...”, co w tym przypadku świadczy o tym, że służy on jako urządzenie melioracyjne, a możliwość jego przykrycia nie zmieni charakterystyki działania i funkcji jaką pełni.

3. W obrębie terenu 11R, jako tereny zieleni towarzyszącej zabudowie wiejskiej, wprowadzić zapis pozwalający na lokalizowanie zwartej zieleni izolacyjnej, w tym zieleni wysokiej, na terenie przylegającym do gospodarstw prowadzących chów i hodowlę zwierząt.

4. Przesunąć granicę obszaru zabudowy inwentarskiej do granicy lokalnego korytarza ekologicznego. Z uwagi na perspektywy rozwoju gospodarstwa, zarówno w kierunku produkcji roślinnej, jak i chowu oraz hodowli zwierząt. Przesunięcie granicy wpłynie korzystnie na rozwój oraz kondycję ekonomiczną gospodarstwa poprzez ograniczenie kosztów budowy infrastruktury dojazdowej, doprowadzenia mediów oraz możliwości kontroli budynków umiejscowionych w strefie inwestycji inwentarskich, według pierwotnego założenia ponad 600,0 m od budynków w miejscowości Gonty. Przesunięcie granicy nie wpłynie na zmniejszenie odległości poniżej 400,0 m (zwykle zakładanych jako strefa oddziaływania przy uzyskiwaniu Decyzji Środowiskowej), potencjalnie planowanych budynków inwentarskich od budynków ścisłej zabudowy w miejscowości Gonty. Ponadto nie wpłynie to negatywnie na punkty widokowe, ograniczenie widzialności z tych punktów, ani dostępu do nich.

ROZSTRZYGNIĘCIE:

wniosek nie został uwzględniony dla punktów 3, 4 uwagi.

UZASADNIENIE:

Nie znajduje się uzasadnienia o konieczności wprowadzania zapisu regulującego wprowadzanie zieleni izolacyjnej. Zagospodarowanie działki zielenią w przypadku lokalizacji zabudowy inwentarskiej nie wymaga regulacji zawartych w planie miejscowym, jeśli bowiem właściciel stwierdzi taką konieczność będzie mógł dokonać stosownego nasadzenia zieleni. Obszar dla rozwoju zabudowy inwentarskiej oraz jego kształt i położenie był szeroko konsultowany z mieszkańcami wsi. Rozwój wielkopowierzchniowych obiektów inwentarskich wiąże się bowiem z uciążliwościami i w tym zakresie przeprowadzane były konsultacje społeczne.

WNIOSEK 4.

4) wniosek osoby fizycznej z dnia 24.02.2020 r., dotyczący obszar opracowania planu miejscowego, o treści:

1. Ująć w definicji „nieprzekraczalnej linii zabudowy” elementów dodatkowych, włączając w nie ganki, o określonej powierzchni.

2. Wprowadzić zapis dotyczący lokalnego korytarza ekologicznego, zezwalający na przebudowę rowu otwartego na rów kryty w przypadku szerokości wody nie przekraczającej 1,5 m, w którym właścicielem rowu jest właściciel działki, na której rów ten się znajduje. Taki stan nie zmieni obowiązku utrzymania w stanie zdatności systemu melioracji i urządzeń wodnych (zgodnie z Prawem Budowlanym).

Zgodnie z art. 71 ust. 1 Prawo Wodne, rowy melioracyjne są urządzeniami wodnymi, które jeżeli służą do regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby oraz ułatwiania jej uprawy, zaliczane są do urządzeń melioracji wodnych podstawowych. Ponadto zgodnie z ustawą Prawo Wodne rów melioracyjny definiowany jest jako: „...sztucznie, ręcznie lub mechanicznie wykonywane zagłębienie w ziemi, o szerokości dna mniejszej niż 1,5 m...”, co w tym przypadku świadczy o tym, że służy on jako urządzenie melioracyjne, a możliwość jego przykrycia nie zmieni charakterystyki działania i funkcji jaką pełni.

3. W obrębie terenu 11R, jako tereny zieleni towarzyszącej zabudowie wiejskiej, wprowadzić zapis pozwalający na lokalizowanie zwartej zieleni izolacyjnej, w tym zieleni wysokiej, na terenie przylegającym do gospodarstw prowadzących chów i hodowlę zwierząt.

4. Przesunąć granicę obszaru zabudowy inwentarskiej do granicy lokalnego korytarza ekologicznego. Z uwagi na perspektywy rozwoju gospodarstwa, zarówno w kierunku produkcji roślinnej, jak i chowu oraz hodowli zwierząt. Przesunięcie granicy wpłynie korzystnie na rozwój oraz kondycję ekonomiczną gospodarstwa poprzez ograniczenie kosztów budowy infrastruktury dojazdowej, doprowadzenia mediów oraz możliwości kontroli budynków umiejscowionych w strefie inwestycji inwentarskich, według pierwotnego założenia ponad 600,0 m od budynków w miejscowości Gonty. Przesunięcie granicy nie wpłynie na zmniejszenie odległości poniżej 400,0 m (zwykle zakładanych jako strefa oddziaływania przy uzyskiwaniu Decyzji Środowiskowej), potencjalnie planowanych budynków inwentarskich od budynków ścisłej zabudowy w miejscowości Gonty. Ponadto nie wpłynie to negatywnie na punkty widokowe, ograniczenie widzialności z tych punktów, ani dostępu do nich.

ROZSTRZYGNIECIE:

wniosek nie został uwzględniony dla punktów 3, 4 uwagi.

UZASADNIENIE:

Nie znajduje się uzasadnienia o konieczności wprowadzania zapisu regulującego wprowadzanie zieleni izolacyjnej. Zagospodarowanie działki zielenią w przypadku lokalizacji zabudowy inwentarskiej nie wymaga regulacji zawartych w planie miejscowym, jeśli bowiem właściciel stwierdzi taką konieczność będzie mógł dokonać stosownego nasadzenia zieleni. Obszar dla rozwoju zabudowy inwentarskiej oraz jego kształt i położenie był szeroko konsultowany z mieszkańcami wsi. Rozwój wielkopowierzchniowych obiektów inwentarskich wiąże się bowiem z uciążliwościami i w tym zakresie przeprowadzane były konsultacje społeczne.

WNIOSEK 5.

5) wniosek osoby fizycznej z dnia 24.02.2020 r., dotyczący obszar opracowania planu miejscowego, o treści:

Prośba o ponowne przeprowadzenie głosowania dot. MPZP dla terenu w miejscowości Gonty, nad przesunięciem granicy strefy 12R od granic rowu melioracyjnego.

Głosowanie przeprowadzone po wstępnym omówieniu MPZP zostało przeprowadzone z naruszeniem zasadach, gdyż w głosowaniu tym uczestniczyły osoby niezwiązane z obszarem objętym MPZP, których działki znajdują się poza terenem objętym MPZP.

ROZSTRZYGNIECIE:

wniosek nie został uwzględniony.

UZASADNIENIE:

Obszar dla rozwoju zabudowy inwentarskiej oraz jego kształt i położenie był szeroko konsultowany z mieszkańcami wsi. Rozwój wielkopowierzchniowych obiektów inwentarskich wiąże się bowiem z uciążliwościami i w tym zakresie przeprowadzane były konsultacje społeczne. Przeprowadzone spotkania na etapie opracowania planu miejscowego pozwoliły organowi opracowującemu na zebranie opinii i wniosków zainteresowanych stron. Omawiane na konsultacjach społecznych zagadnienia pozwoliły na wypracowanie rozwiązania będącego w opinii organu najkorzystniejszym z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego z uwzględnieniem wymagań społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych i kompozycyjno-estetycznych.