

ROZSTRZYGNIĘCIE PREZYDENTA MIASTA JAWORZNA

W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „PSZCZELNIK II” W JAWORZNIE WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W OKRESIE OD 3 SIERPNIA DO 9 WRZEŚNIA 2011 ROKU

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa oraz adres zgłaszającego uwagi, a także oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (treść w niektórych przypadkach skrócona do zakresu odnoszącego się do przedmiotu ustaleń planu, bez pełnych treści uzasadnień, komentarzy i wyjaśnień – oryginał uwagi znajduje się w dokumentacji prac planistycznych)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Jaworzna	Uzasadnienie rozstrzygnięcia (treść punktów pod tabelą)
1	07.09. 2011 r.	działka 161/1 i 83; obręb 252	W zakresie obszaru 1MU wnoszę o zapisy:	1MU - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej (fragm. 1KDL i 2KDL)	uwaga nieuwzględniona	<u>1.</u>
			1. § 6 pkt.2.1 minimalna szerokość frontu działki dla budynku jednorodzinnego 16 m;		uwaga nieuwzględniona	<u>1.</u>
			2. § 6 pkt.2.2 minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej 450 m ² ;		uwaga częściowo nieuwzględniona	<u>2.</u>
			3. § 13 pkt.3.1 powierzchnia zabudowy 40%;			
2	07.09. 2011 r.	działki: 128/3, 129/3, 53/1, 131, 52/1; obręb 252	Będąc właścicielem oraz współwłaścicielem w/w działek nie wyrażam zgody na poszerzenie ul. Żywicznej, gdyż poszerzenie będzie ingerencją w moje działki. (...)	4KDD - teren drogi publicznej, 1MU - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, 3U – teren usług (fragm. 3KDL)	uwaga nieuwzględniona	<u>3.</u>
3	19.09. 2011 r.	działki 107/3, 107/6, 107/7, obręb 252	Jako współwłaściciele drogi 3KDW (ul. Hibnera) prosimy o likwidację łącznika 1KDW oraz 2KDW.	3KDW - teren drogi wewnętrznej, 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	uwaga nieuwzględniona	<u>4.</u>
4	20.09. 2011 r.	działka 74/10, obręb 252	Jako współwłaściciel drogi 3KDW (ul. Hibnera) proszę o likwidację łącznika 1KDW oraz 2KDW.	3KDW - teren drogi wewnętrznej, 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	uwaga nieuwzględniona	<u>4.</u>
5	20.09. 2011 r.	działka 74/7, obręb 252	Jako współwłaściciel drogi 3KDW (ul. Hibnera) proszę o likwidację łącznika 1KDW oraz 2KDW.	3KDW - teren drogi wewnętrznej, 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	uwaga nieuwzględniona	<u>4.</u>
6	21.09. 2011 r.	działka 171, 21, obręb 252	Prosimy o ponowne rozpatrzenie planowanego połączenia ulicy Szelonka z ulicą Piaskową. Planowana droga przechodzi przez nasze dwie działki nr 171, 21 obręb 252, co nie umożliwia wybudowanie (planowanego) w przyszłości domu. <i>/uwaga zawiera załącznik graficzny z własną propozycją przebiegu drogi/</i>	1KDL - teren drogi publicznej, 7MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 4MU - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, (fragm. 2KDP)	uwaga częściowo nieuwzględniona	<u>5.</u>
7	21.09. 2011 r.	działka 74/10, obręb 252	Jako współwłaściciel drogi 3KDW (ul. Hibnera) proszę o likwidację łącznika 1KDW oraz 2KDW.	3KDW - teren drogi wewnętrznej, 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	uwaga nieuwzględniona	<u>4.</u>
8	21.09. 2011 r.	działka 74/12, obręb 252	Jako współwłaściciel drogi 3KDW (ul. Hibnera) proszę o likwidację łącznika 1KDW oraz 2KDW.	3KDW - teren drogi wewnętrznej, 1MN - teren zabudowy	uwaga nieuwzględniona	<u>4.</u>

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa oraz adres zgłaszającego uwagi, a także oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (treść w niektórych przypadkach skrócona do zakresu odnoszącego się do przedmiotu ustaleń planu, bez pełnych treści uzasadnień, komentarzy i wyjaśnień – oryginał uwagi znajduje się w dokumentacji prac planistycznych)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Jaworzna	Uzasadnienie rozstrzygnięcia (treść punktów pod tabelą)
				mieszkańciowej jednorodzinnej		
9	22.09. 2011 r.	działka 74/12, obręb 252	Jako współwłaściciel drogi 3KDW (ul. Hibnera) proszę o likwidację łącznika 1KDW oraz 2KDW.	3KDW - teren drogi wewnętrznej, 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	uwaga nieuwzględniona	<u>4.</u>
10	22.09. 2011 r.	działki 54/16, obręb 252	Jako właściciele działki numer 54/16 obręb 252 przy ul. Piaskowej, nie wyrażamy zgody na ingerowanie w granice naszej posesji, w czasie prac związanych z budową drogi 4KDD (ul. Żywiczna).	2MU - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, (fragm. 3KDL)	uwaga nieuwzględniona	<u>6.</u>
11	23.09. 2011 r.	działka 74/11, obręb 252	Jako współwłaściciel drogi 3KDW (ul. Hibnera) proszę o likwidację łącznika 1KDW oraz 2KDW.	3KDW - teren drogi wewnętrznej, 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	uwaga nieuwzględniona	<u>4.</u>
12	23.09. 2011 r.	działka 74/11, obręb 252	Jako współwłaściciel drogi 3KDW (ul. Hibnera) proszę o likwidację łącznika 1KDW oraz 2KDW.	3KDW - teren drogi wewnętrznej, 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	uwaga nieuwzględniona	<u>4.</u>
13	23.09. 2011 r.	działki 107/4 i 107/5, obręb 252	Jako współwłaściciel drogi 3KDW (ul. Hibnera) proszę o likwidację łącznika 1KDW oraz 2KDW.	3KDW - teren drogi wewnętrznej, 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	uwaga nieuwzględniona	<u>4.</u>
14	26.09. 2011 r.	działka 36/5, obręb 252	Działka 36/5, której jesteśmy właścicielami od 1995 roku jest otoczona ogrodzeniem z podmurówką, a brama wjazdowa jest usytuowana od strony działki 35/2 i jest to zaznaczone na mapie zasadniczej. W poprzednim piśmie dotyczącym wniosków do w/w planu prosiliśmy o wytyczenie drogi dojazdowej do naszej posesji, co nie zostało uwzględnione. Natomiast zaplanowane połączenie ulicy Rutkowskiego z ulicą Szelonka przebiega obok naszej działki, ale od strony, na której nie możemy usytuować wjazdu na naszą posesję ze względu na sposób zagospodarowania naszej działki. Oprócz tego, w planie, granica zabudowy działki zachodzi w dość znaczny sposób na naszą posesję, mimo to, że działka sąsiadująca jest niezabudowaną własnością Skarbu Państwa i planując budowę drogi można z tego skorzystać, a nie ingerować w naszą działkę.	2MWN - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej	uwaga nieuwzględniona	<u>7.</u>

Uwaga: uwagi zamieszczone w wykazie znajdują się w dokumentacji prac planistycznych.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia (zgodnie z punktami przywołanymi dla każdej uwagi w tabeli):

1. Określone w planie parametry działek będą miały zastosowanie wyłącznie w specjalnej procedurze scalenia i podziału nieruchomości, podjętej na podstawie uchwały rady gminy, na wniosek grupy właścicieli posiadających powyżej 50% udział własnościowy w obrębie terenu objętego scaleniem. Ta specjalna procedura nie dotyczy indywidualnych czy zgodnych z zamierzeniami inwestorów podziałów. Zaproponowane parametry działek są typowymi minimalnymi wielkościami niezbędnymi do właściwej i spełniającej standardy użytkowe zabudowy i zagospodarowania terenu – pozostawia się ustalenia planu w tym zakresie bez zmian. Mniejsze działki budowlane przekładają się na małe powierzchnie użytkowe budynków, zacieśnianie przestrzeni między budynkami, a tym samym niski udział zieleni przydomowej i rekreacyjnej, oraz brak powierzchni parkingowych - nie gwarantuje to odpowiednich standardów użytkowych i pogarsza warunki mieszkaniowe.
2. Zaproponowane w planie wskaźniki w zakresie udziału powierzchni zabudowy są adekwatne do charakteru obszaru związanego z typowo mieszkaniową dzielnicą miasta w której dominuje uspokojona zabudowa o niskiej intensywności. Ustalenie parametrów i wskaźników urbanistycznych nie wpływa wyłącznie na indywidualne, pojedyncze funkcjonowanie danej działki, ale oddziałuje silnie na nieruchomości sąsiednie i cały obszar planu. Mając na uwadze ochronę warunków mieszkaniowych i zadbanie o sprzyjającą jakość życia, w tym podnoszenie standardów funkcjonalnych i estetycznych, związanych z zagospodarowaniem terenu ocenia się zaproponowaną w uwadze zmianę za negatywną. Zwiększenie powierzchni zabudowy do współczynnika 40%, spowoduje zacieśnienie przestrzeni między budynkami pogarszając warunki wzajemnego sąsiedzkiego komfortu użytkowego, zwłaszcza dla funkcji mieszkaniowej która w terenach MU ma pierwszeństwo w stosunku do usług. Jednocześnie nadmierny przyrost powierzchni sztucznych (zabudowanych, utwardzonych) niekorzystnie wpływa na środowisko. Uznaje się, iż udział powierzchni zabudowy mógłby być nieznacznie zwiększony do poziomu nie większego niż 35% dla terenów MU i taką korektę wprowadza się w tekście planu.
3. Teren drogi publicznej oznaczony symbolem 4KDD uznaje się za istotny element układu drogowego wymagający utrzymania w całości zgodnie z wyznaczonym przebiegiem – droga ta wzmocnia istniejącą obsługę komunikacyjną, która ze względu na potencjalny przyrost użytkowników związany z rozwojem zabudowy w terenach 6MN, 7MN, 2MU i 3U przeznaczonych pod zabudowę (w tym znaczna część dotychczas niezabudowana), może okazać się niewystarczająca i niedrożna. Odcinek drogi 4KDD przebiegający na przedłużeniu ul. Żywicznej do ul. Piaskowej (3KDL) jest istotnym dla tak dużego obszaru

połączeniem ulic Piaskowej i Szelonka, usprawniającym wzajemne przemieszczanie się w obszarze dzielnicy stanowiąc alternatywę dla niewielkiej możliwości wydostania się z terenów 6MN, 7MN, 2MU i 3U. Przy takim znaczącym przyroście terenów budowlanych, w tym dopuszczających usługi w terenach 2MU i 3U, generujących znacznie większe natężenie ruchu niż funkcje mieszkaniowe, nie jest właściwym pozostawienie wewnętrznej obsługi komunikacyjnej przedmiotowych nieruchomości wyłącznie od strony ul. Piaskowej. Realizacja drogi publicznej 4KDD jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu gminnym, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, i jako element większego układu drogowego zapewnia swobodne i bezpieczne poruszanie się w obrębie całej dzielnicy, co jest działaniem w interesie publicznym zaspokajającym potrzeby lokalnej społeczności. Tym samym droga 4KDD nie służy wyłącznie do obsługi nieruchomości przyległych, ale zaspokaja publiczne potrzeby związane z rozbudową układu drogowego w skali dzielnicy. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości - droga 4KDD przebiega przez własności prywatne, co zostanie uwzględnione przy regulacji stanu własnościowego przed realizacją drogi.

4. Wyznaczone w planie tereny dróg wewnętrznych KDW są alternatywą w stosunku do ustalania przebiegów dróg publicznych o znacznie większych parametrach (min. szer. 10 m). Obecne zainwestowanie obszaru ogranicza możliwości wyznaczenia nowego przebiegu drogi publicznej obsługującej teren 1MN, posiadającej wloty od strony ul. Hibnera i ul. Pszczelnik (droga przelotowa a nie sięgacz). Ze względu również na niechęć właścicieli do szerokich pasów drogowych przebiegających przez tereny prywatne, zaproponowano w planie niezbędne dla obsługi działek w tak dużym terenie 1MN przebiegi nowych dróg wewnętrznych w nawiązaniu do istniejącej drogi dojazdowej w śladzie terenu 3KDW. Oczywiście możliwość wspólnego korzystania wszystkich użytkowników z dojazdu drogami 1KDW - 4KDW zależy wyłącznie od samych właścicieli i nie jest przedmiotem ustaleń planistycznych. Wydaje się jednak oczywistym, iż im więcej zainteresowanych dojazdem do działki tym większe będą nakłady na utrzymanie dróg. Mając na uwadze, iż sami właściciele nieruchomości, przez które przebiegają drogi 1KDW i 2KDW, nie zgłosili uwag w procedurze wyłożenia planu miejscowego, pozostawia się ustalenia planu w tym zakresie bez zmian.
5. Zaproponowana w uwadze, w sposób graficzny, zmiana przebiegu terenu drogi publicznej 1KDL przez nieruchomości, co do których złożono uwagę, znacznie ingeruje w sąsiednie nieruchomości, co do których nie zgłoszono uwag w tym zakresie. Mając na uwadze interes osób trzecich nie można przedmiotowego problemu rozwiązywać w sposób niekorzystny dla innych właścicieli – z tego względu uwaga nie może być uznana za możliwą do uwzględnienia. Uznaje się jednak, iż przebieg terenu drogi publicznej 1KDL może zostać nieznacznie skorygowany na styku sąsiadujących nieruchomości, biorąc pod uwagę, iż w obszarze przestrzeni w rejonie przebiegu napowietrznej linii energetycznej wysokich napięć użytkowe wykorzystanie terenu przez właścicieli i tak jest ograniczone, a może zostać wykorzystane na przebieg drogi i taką nieznaczną korektę wprowadza się w rysunku planu.
6. Plan nie zajmuje się określaniem warunków samej realizacji danej inwestycji, w tym przypadku budowy drogi – uznaje się, iż uwaga w tym zakresie jest bezprzedmiotowa. Przebieg drogi 4KDD w liniach rozgraniczających terenu wyznaczonego w planie nie ingeruje w nieruchomości, co do których zgłoszono uwagę.
7. Ukształtowany w planie układ drogowy został wyznaczony w oparciu o istniejące ulice gminne oraz mając na uwadze zapewnienie niezbędnych podstawowych potrzeb powiązania istniejącego układu drogowego nowymi odcinkami, łącznikami dróg publicznych o klarownym geometrycznym układzie przestrzennym. Nie jest możliwe w planie zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej każdej działce budowlanej, zwłaszcza że obowiązujące przepisy dopuszczają indywidualną możliwość dostępu do drogi publicznej poprzez prywatne drogi dojazdowe lub służebność przejazdu – pozostawia się ustalenia planu w tym zakresie bez zmian. Jeśli aktualny dojazd do przedmiotowej nieruchomości spełnia prawne warunki korzystania z przejazdu po nieruchomościach sąsiednich, to powinno zostać to uwzględnione przy realizacji inwestycji w terenie 2MWN. Istnieje również możliwość zapewnienia przedmiotowego dojazdu od strony terenu drogi 1KDD. Ponadto nie stwierdzono jaka „*granica zabudowy działki*”, o której mowa w uwadze, i w którym miejscu „*zachodzi w dość znaczący sposób*” na posesję zgłaszających uwagę – uznaje się, iż uwaga w tym zakresie jest bezprzedmiotowa.

.....
(podpis Prezydenta Miasta)