

Lista nieuwzględnionych uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic: Józefa Chociszewskiego, Aleksandra Fredry, Lipowej i Dożynkowej w Lesznie

1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy zmiany zapisu w §9 pkt 5 lit. a na: „wysokość budynków mieszkalnych – od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 15 m”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego, przy ul. A. Fredry na terenie 2MW/MN, którego dotyczy niniejsza uwaga, w §9 pkt 5 lit. a ustalono „wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m”. Obecnie na terenie 2MW/MN zlokalizowane są budynki mieszkalne jedno- i wielorodzinne o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecia kondygnacja znajduje się w poddaszu. Jeszcze dwie i część trzeciej działki na terenie 2MW/MN posiada możliwość zabudowy. Ponadto po północnej stronie ul. A. Fredry występują budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych. Zatem podwyższenie wysokości do 4 kondygnacji i 15 m stanowiłoby zaburzenie ładu przestrzennego, tym bardziej, że obok istniejącego budynku parterowego mógłby powstać budynek 4-kondygnacyjny. Ponadto przy 4 kondygnacjach nadziemnych i minimalnej wielkości działki 700 m² intensywność zabudowy wzrosłaby do wielkości, dla której mało prawdopodobne będzie spełnienie wymaganego normatywu parkingowego na własnej działce budowlanej, co może rodzić konflikty sąsiedzkie na ul. A. Fredry.

Należy również podkreślić, że zgodnie z poglądami przyjmowanymi w orzecznictwie części sądów administracyjnych oraz rozstrzygnięciach Wojewody jako organu nadzorczego, dopuszczalne jest takie określenie w planie przeznaczenia, które umożliwi realizację na tym samym terenie inwestycji o różnym przeznaczeniu, pod warunkiem, że wzajemnie się one nie wykluczają i nie są ze sobą sprzeczne (wyrok NSA z dnia 3 lutego 2012 r., sygn.. OSK 2551/11). Dopuszczalne jest zatem przyjęcie przeznaczenia mieszanego, jednak pod warunkiem, że przewidziane funkcje nie będą kolidować. Połączenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wielorodzinną (MN/MW) w sytuacji, gdy plan nie wprowadza dla takiego połączonego terenu odmiennych, szczególnych uwarunkowań w zakresie parametrów dla poszczególnych rodzajów zabudowy, które skutkowałyby realizacją zabudowy różniącej się od siebie pod względem gabarytów zewnętrznych np.

wysokości, co mogłoby prowadzić do powstania konfliktów przestrzennych na takim terenie (wyrok WSA w Poznaniu z dnia 28 listopada 2012 r. IV SA/Po 978/12).

Biorąc powyższe pod uwagę, w przypadku terenu 2MW/MN tj. terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy stwierdzić, że funkcje nie kolidują ze sobą i, w przypadku ustalonych parametrów wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m, nie powinno dojść do widocznych różnic w gabarytach budynków. Natomiast, trudno sobie wyobrazić budynek mieszkalny jednorodzinny 4-kondygnacyjny o wysokości aż 15 m. Gdyby taki został zrealizowany, a obok niego budynek jednorodzinny 2-kondygnacyjny np. 8-metrowy, to sąsiadujące budynki w sposób widoczny różniłyby się od siebie pod względem gabarytów zewnętrznych, co zgodnie z orzecnictwem sądów administracyjnych i opinią Wojewody jako organu nadzorczego jest niedopuszczalne.

W związku z powyższym nieuwzględnienie przedmiotowej uwagi uznaje się za zasadne.

I Z-CA PREZYDENTA MIASTA LESZNA

Adam Mytych