

Lista nieuwzględnionych uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic: Henrykowskiej i Dożynkowej w Lesznie

§ 1

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1. Uwaga dotyczy dopuszczenia możliwości podziału działki nr 12/4 na działki mniejsze – około 800 m², zgodnie z załącznikiem graficznym.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: W wyniku złożonych uwag wydzielono dwa nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmujące m.in. działki nr 12/4, 12/2 i 12/7, na których ustalono powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m². Wprowadzona zmiana pozwoli na wtórny podział działki nr 12/4 prostopadle do drogi publicznej 15KD-D. Ze względu na fakt, że na załączniku graficznym do uwagi zaproponowano inny podział działki nr 12/4, uwagę należy uznać za uwzględnioną tylko w części.

§ 2

Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

Uwaga dotyczy zarzutu o braku w planie szczegółowych wytycznych dotyczących strefy ochrony wód i strefy archeologicznej oraz sprzeciwu wobec dopuszczeniu w planie budynków pomocniczych oraz podpiwniczenia, które w planie XLIII/454/2002 nie były dopuszczone.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Północno-wschodnia część przedmiotowego planu znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody Zaborowo. Występują tu również dwie studnie głębinowe, dla których wyznaczony został teren ochrony bezpośredniej. Biorąc powyższe pod uwagę, w planie (§ 24 ust. 1 pkt 1) ustalono zagospodarowanie terenu strefy ochrony pośredniej oraz terenów ochrony bezpośredniej studni głębinowych ujęcia wody Zaborowo, których granice wskazano na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z pozostałymi ustaleniami planu. Przepisy odrębne, o których mowa powyżej zawarte zostały w rozporządzeniu Dyrektora RZGW we Wrocławiu z 28 sierpnia 2006 r. (nr 07/2006), ze zmianami z dnia 19 września 2007 r. (nr 09/2007), z dnia 8 kwietnia 2011 r. (nr 3/2011), z dnia 19 czerwca 2012 r. (2/2012) i z dnia 22 sierpnia 2016 r. (nr 10/2016). Wyżej wymienione rozporządzenie na terenie strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej z utworów czwartorzędowych

„Zaborowo” w Lesznie wprowadza szereg zakazów dotyczących zagospodarowania, których przepisywanie w ustaleniach planu miejscowego jest sprzeczne z zasadami prawodawstwa, a tym samym niedopuszczalne, o czym stanowi § 137 *rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”*.

Ze względu na występowanie w granicach planu licznych zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, plan wyznacza dla nich strefy ochrony oraz ustala w § 6 zasady ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi tj. z art. 6 ust. 1 pkt. 3a *ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami*.

Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) dopuszczono lokalizację budynków pomocniczych tj. budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych, a na obszarze całego planu dopuszczono lokalizację kondygnacji podziemnych. Zgodnie z § 3 pkt 2 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, przez zabudowę jednorodziną należy rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Zatem nie ma żadnych podstaw, aby w przedmiotowym planie ograniczać możliwość realizacji na terenach MN budynków pomocniczych. Ponadto nie istnieją żadne przepisy odrębne, które zakazywałyby lub ograniczały na przedmiotowym obszarze realizację kondygnacji podziemnych.

Należy również zaznaczyć, że cytowany przez składającego uwagę miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony Uchwałą Nr XLIII/454/2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 25 kwietnia 2002 r. w sprawie: uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna i zmiany planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Leszno-Zaborowo w rejonie ulic Złotniczej, Chopina i Henrykowskiej (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 29 listopada 2002 r. Nr 144, poz. 3907), powstał na podstawie zupełnie innych założeń i w innych ramach prawnych, dlatego też zawiera inne ustalenia, zakazy i ograniczenia, których nie można implementować do planów sporządzanych w sąsiedztwie.

W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

§ 3

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1. Uwaga dotyczy zwiększenia dopuszczalnego terenu zabudowania dla obszaru 21MN i 24MN, poprzez zmniejszenie na terenie 21MN odległości między nieprzekraczalną linią

zabudowy a granicą nieruchomości do 6 m oraz ograniczenie na terenie 24MN strefy ogrodów do 10 m.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wnioskowana zmiana dopuszczalnego obszaru, w którym można lokalizować przyszlą zabudowę nie ma żadnego uzasadnienia, gdyż zarówno nieprzekraczalne linie zabudowy, jak i strefy ogrodów na terenach 21MN i 24MN zostały wyznaczone w taki sposób, aby w obszarze możliwym do zabudowy można było zrealizować na działce budowlanej, w najmniej korzystnym przypadku, 360 m² powierzchni zajętej przez budynek. Przy czym w pozostałych ustaleniach planu ograniczono powierzchnię zabudowy jednego budynku mieszkalnego do 250 m², zatem pozostaje jeszcze co najmniej 110 m² na ewentualny budynek pomocniczy. Niniejszą uwagę uznaje się zatem za bezzasadną.

2. Uwaga dotyczy umiejscowienia drogi 6KD-L w lokalizacji, w której nie tworzyłaby skrzyżowania z drogą 3KD-Z w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 8.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Droga klasy lokalnej 6KD-L oddziela tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) od części terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Wyznaczona została w odległości 200 m od terenu szkoły (UO), czyli w odległości, w której ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna dopuszczają na terenach MN* (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie zespołów willi miejskich. Zatem jej konkretny przebieg ma realne uzasadnienie. Istotny jest również fakt, że obecnie działka nr 8 jest niezabudowana i wzdłuż jej granic na drodze 3KD-Z zaplanowano szpaler drzew, który będzie ją odgradzał od uciążliwości tej ulicy. Dodatkowo nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 21MN, w ramach którego położona jest wnioskowana część działki nr 8, odsunięta została od linii rozgraniczającej drogi 3KD-Z o 15 m. W tej przestrzeni można również zrealizować nasadzenia zieleni wysokiej.

Ponadto należy podkreślić, że potencjalne przesunięcie skrzyżowania dróg 6KD-L i 3KD-Z zawsze będzie zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie czyjejś działki i wtedy nie znajdzie takiego uzasadnienia, jak w omawianym przypadku.

3. Uwaga dotyczy odsunięcie obszaru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z bezpośredniego sąsiedztwa działki nr 8.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Należy podkreślić, że planowany teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2MW oddzielony został od wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej (MN) planowanymi drogami publicznymi (6KD-L i 3KD-Z). W przypadku działki nr 8 odległość przedmiotowej działki od terenu 2MW wynosi 22 m, zatem nie można uznać, że położona jest ona w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej. Ponadto w drodze 3KD-Z nakazano lokalizację podwójnego szpaleru drzew, który dodatkowo oddziela dwa typy zabudowy mieszkaniowej.

§ 4

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1. Uwaga dotyczy konieczności całkowitej rezygnacji z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub odsunięcia od ul. Henrykowskiej terenów przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu miejscowego zakłada powstanie w rejonie ulic Henrykowskiej i Dożynkowej nowej dzielnicy mieszkaniowej Leszna. Bliskość istniejącej szkoły podstawowej i planowanego przedszkola oraz istniejącego i planowanego układu komunikacyjnego przesądziła o tym, że grunty najbliższej szkoły tj. w promieniu 200 m od jej terenu przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Jednak należy podkreślić, że mogą tu powstać wyłącznie budynki wielorodzinne typu „willa miejska” o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższe niż 12 m oraz o powierzchni zabudowy jednego budynku nie większej niż 300 m², zatem budynki, które gabarytami zbliżone będą do domów jednorodzinnych.

Sugestia zawarta w uwadze dotycząca odsunięcia od ul. Henrykowskiej terenów przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne jest częściowo bezzasadna, gdyż planowany teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (2MW) graniczy od strony ul. Henrykowskiej z terenem zabudowy usługowej – usług oświaty (UO), przez co oddalony jest od ul. Henrykowskiej na odległość od 75 m do 135 m. Jedynie teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1MW) przylega do ul. Henrykowskiej na odcinku 160 m. W związku z inną złożoną uwagą, w projekcie planu przesunięto natomiast nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie 1MW poza strefę ograniczeń od kolektora kanalizacji ogólnospławnej oraz wprowadzono obowiązek nasadzeń szpaleru drzew od strony ul. Henrykowskiej. Ponadto na obszarze między przesuniętą nieprzekraczalną linię zabudowy a ul. Henrykowską ustalono strefę zieleni izolacyjnej.

2. Uwaga dotyczy kwestionowania zasadności przeznaczenia pod zabudowę jednorodzinną terenów 7MN i 9MN oraz obsługującej je drogi wewnętrznej 2KDW.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Właścicielem terenu na północ i na wschód od zabudowy mieszkaniowej przy ul. Źródlanej jest Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., które złożyło wniosek do planu o przeznaczenie części tego terenu na cele mieszkalno-usługowe. Ze względu na zgodność proponowanych funkcji z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna oraz możliwość dokończenia założenia urbanistycznego osiedla mieszkaniowego między ul. Rzemieślniczą a ul. Źródlaną, wniosek ten został uwzględniony przez Prezydenta w projekcie planu. Na tej podstawie wyznaczono dwa tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (7MN i 9MN), teren zabudowy usługowej (2U) oraz obsługujące je drogi wewnętrzne (1KDW i 2KDW). Zaproponowany w planie sposób zagospodarowania nie narusza zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej z utworów czwartorzędowych „Zaborowo” ustalonych na mocy *rozporządzenia Dyrektora RZGW we Wrocławiu z 28 sierpnia 2006 r. (nr 07/2006)*, ze zmianami.

Należy podkreślić, że zaproponowany sposób zabudowy i zagospodarowania ww. obszaru w żaden sposób nie narusza zasad ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania przestrzenią w tej części miasta, zatem uwagę uznaje się za bezzasadną.

§ 5

Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

1. Uwaga dotyczy zarzutu o nierzetelne i subiektywne sporządzenie Prognozy oddziaływania na środowisko oraz błędne wnioski, szczególnie dotyczące analizy wpływu nowej zabudowy wielorodzinnej na środowisko.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Prognoza oddziaływania na środowisko do przedmiotowego planu sporządzona została zgodnie z wymogami art. 51 ust. 2 *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko*. Projekt planu miejscowego wraz z Prognozą został przekazany, zgodnie z ww. ustawą, do zaopiniowania m.in. przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego. Oba wymienione organy zaopiniowały pozytywnie Prognozę oddziaływania na środowisko. Ponadto składający uwagę sami cytują fragmenty Prognozy, które odnoszą się i uzasadniają ich tezy, zatem niezrozumiałe jest kwestionowanie zapisów Prognozy dotyczących wpływu ustaleń planu na klimat, powietrze, komfort akustyczny, czy zmianę stosunków gruntowo-

wodnych. Biorąc powyższe pod uwagę, do Prognozy oddziaływania na środowisko nie wprowadzono żadnych zmian.

2. Uwaga dotyczy ograniczenia wysokości zabudowy wielorodzinnej do nie większej niż 10 m i trzech kondygnacji nadziemnych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) ustalono bardzo szczegółowe parametry budynków. Przyjęto maksymalną wysokość budynków do 12 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne oraz powierzchnię zabudowy nie większą niż 300 m² dla jednego budynku. Dzięki takim ograniczeniom na terenach MW mogą powstać jedynie budynki wielorodzinne typu „willa miejska”, które gabarytami zbliżone będą do budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Proponowane obniżenie wysokości budynków do 10 m, przy jednoczesnym pozostawieniu maksymalnie 3 kondygnacji jest niewystarczające, jeśli przyjąć wysokość attyki oraz dopuszczoną w planie funkcję usługową w parterze budynku. Ponadto należy podkreślić, że, zgodnie z *rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, które w celu określenia wymagań technicznych i użytkowych wprowadza podział budynków na grupy wysokości, budynki do 12 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie to budynki niskie (N).

3. Uwaga dotyczy zarzutu o niezaprojektowanie wyglądu i usytuowania działek tak, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) na rysunku planu miejscowego wrysowano proponowany podział na działki budowlane. Jednak należy podkreślić, że jest to tylko i wyłącznie podział proponowany, gdyż ustalenia *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, na podstawie której sporządza się każdy plan miejscowy, nie pozwalają na tak daleko idące ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. ustawą w planie miejscowym można tylko fakultatywnie określić minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, co zostało wykorzystane w ustaleniach planu, zarówno na terenach MN, jak również MW. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na poziomie nie mniejszym niż 1000 m² i nie widzi się potrzeby wskazywania przyszłego proponowanego podziału na działki, tak jak w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

4. Uwaga dotyczy wprowadzenia strefy buforowej na odcinku osiedla mieszkaniowego, w której powstałaby zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub tereny zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga jest w zdecydowanej większości bezzasadna, gdyż istniejące osiedle mieszkaniowe po wschodniej stronie ul. Henrykowskiej, zlokalizowane między ulicami Rzemieślniczą i Źródlaną oddzielone jest od planowanego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (2MW) – po pierwsze ul. Henrykowską, po drugie terenem zabudowy usługowej – usług oświaty (UO), na którym istnieje szkoła podstawowa i planowane jest przedszkole. Biorąc powyższe pod uwagę, odległość istniejącego osiedla mieszkaniowego od planowanego terenu 2MW wynosi od 102 m do 160 m. Nie widzi się zatem zasadności, ani potrzeby ustalania dodatkowej „strefy buforowej”, o której napisano w uwadze. Jedynie na niewielkim 44-metrowym fragmencie kwartał istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zlokalizowanej na północ od ul. Źródlanej, graniczy z planowanym terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1MW) tylko przez ul. Henrykowską, która ma szerokość aż 25 m. W związku ze złożoną uwagą, w projekcie planu przesunięto natomiast nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie 1MW poza strefę ograniczeń od kolektora kanalizacji ogólnospławnej oraz wprowadzono obowiązek nasadzenia szpaleru drzew od strony ul. Henrykowskiej. Ponadto na obszarze między przesuniętą nieprzekraczalną linią zabudowy a ul. Henrykowską ustalono strefę zieleni izolacyjnej. W związku z powyższym, uznaje się, że uwaga została częściowo uwzględniona.

5. Uwaga dotyczy umieszczenia szpalerów drzew i stref zieleni wzdłuż ul. Henrykowskiej i domów już wybudowanych.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: Należy podkreślić, że ul. Henrykowska w całości na odcinku graniczącym z istniejącym osiedlem mieszkaniowym, o którym mowa w uwadze, znajduje się poza granicami przedmiotowego planu miejscowego, dlatego ze względów formalno-prawnych niemożliwe jest wprowadzenie jakichkolwiek ustaleń dotyczących zagospodarowania ul. Henrykowskiej na tym odcinku w planie miejscowym. Jednakże, chcąc w jak największym stopniu uwzględnić złożoną uwagę, w projekcie planu wprowadzono obowiązek nasadzenia szpaleru drzew między nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą na terenie 1MW, od strony ul. Henrykowskiej. Ponadto na obszarze między nieprzekraczalną linią zabudowy a ul. Henrykowską ustalono strefę zieleni izolacyjnej. W związku z powyższym, uznaje się, że uwaga została częściowo uwzględniona.

6. Uwaga dotyczy zarzutu o dysproporcję pomiędzy obecnym projektem, który nie spełnia tak rygorystycznych warunków jak te ustalone planem XLIII/454/2002.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga nie dotyczy przedmiotowego planu. Należy ją potraktować jako wniosek o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIII/454/2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 25 kwietnia 2002 roku w sprawie: uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna i zmiany planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Leszno-Zaborowo w rejonie ulic Złotniczej, Chopina i Henrykowskiej (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 29 listopada 2002 r. Nr 144, poz. 3907).

Ponadto, należy podkreślić, że cytowany przez składającego uwagę miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony Uchwałą Nr XLIII/454/2002 Rady Miejskiej Leszna, powstał na podstawie zupełnie innych założeń i w innych ramach prawnych, dlatego też zawiera inne ustalenia, zakazy i ograniczenia, których nie można implementować do planów sporządzanych w sąsiedztwie.

§ 6

Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

1. Uwaga dotyczy dopuszczenia na terenie 1MN dla naszych działek (nr 1/11 i 1/13) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej, z jednoczesnym dopuszczeniem wjazdu od ul. Dożynkowej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Podstawową zasadą, którą należy stosować przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* są wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Należy podkreślić, że w najbliższym sąsiedztwie działek nr 1/11 i 1/13 nie występuje ani zabudowa bliźniacza ani zabudowa szeregowa. Zatem dopuszczenie tego typu zabudowy byłoby naruszeniem ładu przestrzennego w omawianym fragmencie miasta Leszna. Ponadto, zgodnie z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna z 2018 r. teren, na którym zlokalizowane są przedmiotowe działki oznaczony został symbolem MN*, na którym ustalono kierunek przeznaczenia – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie wolno stojącej. W związku z powyższym, dopuszczenie na terenie 1MN zabudowy bliźniaczej lub szeregowej byłoby sprzeczne z polityką przestrzenną miasta.

Ulica Dożynkowa została wskazana w Studium jako jedna z ulic podstawowego układu komunikacyjnego Leszna, a co za tym idzie w planie miejscowym ustalono dla niej klasę techniczną zbiorczą (KD-Z). Zgodnie z wytycznymi zawartymi w § 9 ust. 1 pkt 5 *rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie*, na drodze klasy Z (zbiorczej) należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę. Biorąc powyższe pod uwagę, w celu zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego niepożądanym jest dopuszczanie nowych bezpośrednich zjazdów z ul. Dożynkowej na działki budowlane.

***I Z-CA PREZYDENTA
MIASTA LESZNA***

Adam Mytych