

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 251/IV/2004
Rady Miasta Józefowa
z dnia 10.12.2004**

**Lista nieuwzględnionych uwag
wniesionych do projektu miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego**

1. W trakcie wykładania do wglądu publicznego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar miasta Józefowa ograniczony ulicami Polną, Piłsudskiego, Powstańców Warszawy oraz 3 Maja oraz w ciągu 14 dni po zakończeniu wyłożenia wpłynęło 5 pism z uwagami do w/w projektu planu (uwagi wniesione jednym z pism zostały uwzględnione w całości), z czego nie uwzględnia się w części:

1.1.1. Uwagi p. Roberta Kuźmiczuk, złożone 05.10.2004r.

Zgłoszone uwagi dotyczą:

- 1) likwidacji w zapisach projektu planu wydzielenia terenowego 2.2.KP w obrębie jednostki 2.MW;
- 2) naniesienia na rysunek planu granicy wydziałów wewnętrznych pomiędzy 2.1.MW i 2.1.KP w obrębie jednostki 2.MW;
- 3) podania definicji „usług bytowych i handlu”;
- 4) nie dopuszczenia realizacji drobnych obiektów handlowych typu kioski czy też stoiska sezonowe;
- 5) korekt redakcyjnych tekstu projektu uchwały, w tym zastąpienia użytych wyrażeń innymi, np. słowa „zestrojenia” słowem „dostosowania”, słowa „nowowznoszonych” słowem „noworealizowanych”;
- 6) podania definicji „pierzeli ciągłej”;
- 7) odstąpienia od zapisu ustalającego obowiązek zapewnienia na każdej działce miejsca do selektywnej zbiórki odpadów lub ograniczenia jego obowiązywania do noworealizowanej zabudowy;
- 8) obniżenia wysokości stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu – z 30% na 0% dla jednostek terenowych 1.MN-10.MN, 1MW i 2.MW;
- 9) określenia wskaźników intensywności zabudowy, minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy dla jednostek terenowych 1MW i 2.MW.

Nie uwzględnia się uwag wyrażonych w punktach:

- ad. 3) – uzasadnienie: użyte w tekście projektu uchwały określenie „usług bytowych i handlu” jest jednoznaczne i nie powinno rodzić wątpliwości interpretacyjnych.
- ad. 4) – uzasadnienie: drobne obiekty handlowe typu kioski czy też stoiska sezonowe są charakterystycznym elementem zabudowy śródmiejskiej, a ponadto w projekcie planu zadbano by w obrębie przestrzeni publicznych stosowano jeden typ kiosków i ewentualnych sezonowych stoisk handlowo-usługowych, o powierzchni zabudowy jednych i drugich nie większej niż 12 m².
- ad. 5) – uzasadnienie: użyte w tekście projektu uchwały określenia są jednoznaczne i nie powinny rodzić wątpliwości interpretacyjnych.
- ad. 7) – uzasadnienie: ustalenie w planie jakiegokolwiek warunku dla zagospodarowania terenu obowiązuje dopiero w momencie podjęcia działań inwestycyjnych. W przypadku istniejących obiektów dopóty, dopóki

nie będą podjęte działania inwestycyjne w obrębie ich terenów nie mogą być stosowane zapisy planu miejscowego. Ponadto wymóg zapewnienia na każdej działce miejsca do selektywnej zbiórki odpadów nie jest wymaganiem kosztownym. Wystarczy zwiększyć ilość pojemników na śmieci do 3-4 sztuk, przeznaczając każdy z nich na inny rodzaj odpadków.

ad. 8) – uzasadnienie: stwierdzenie już dziś, że nie nastąpi wzrost wartości zabudowanych nieruchomości na skutek uchwalenia planu jest przedwczesny. Wzrost wartości nieruchomości nie musi wiązać się wyłącznie ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych bądź leśnych na cele inwestycyjne. Jeżeli jednak będzie tak, jak przewiduje zgłaszający uwagę, że wzrost wartości nie nastąpi lub będzie bardzo niewielki to i kwota z tego tytułu wyliczona w oparciu o stawkę 30-procentową będzie minimalna lub nie będzie jej wcale.

1.1. 2. Uwagi p. Andrzeja Lewandowicza złożone 12.10.2004r.

Zgłoszone uwagi dotyczą:

- 1) odstąpienia od przeznaczania terenów pod zabudowę wielorodzinną;
- 2) ochrony istniejących drzew i egzekwowania opłat za wycinkę;
- 3) nie dopuszczenia do realizacji sklepów wielkopowierzchniowych;
- 4) odstąpienia od wyznaczania pasażu równoległego do ulic Polnej i Kard. Wyszyńskiego
- 5) poprawy komunikacji pieszej wzdłuż ul. Polnej;
- 6) wybudowania ronda na skrzyżowaniu ul. Polnej z ul. Marsz. Piłsudskiego (miejsce obecnego przejazdu przez linię kolejową).

Nie uwzględnia się uwag wyrażonych w punktach:

ad. 1) – uzasadnienie: w projekcie planu na niektórych terenach ścisłego centrum wyznaczono tereny pod usługi centrotwórcze z zabudową mieszkaniową wielorodzinną małogabarytową – a więc nie „blokową”, przeciwko której opowiada się Komitet. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną małogabarytowa – to zgodnie z podaną w tekście projektu planu definicją - zabudowa składająca się z budynków wolnostojących, segmentów bliźniaczych bądź szeregowych, mieszczących po 2÷6 mieszkań, o kubaturze pojedynczego budynku lub segmentu, zbliżonej do kubatury budynków w zabudowie jednorodzinnej - tj. rzędu 1000-1800 m³ dla 1 budynku wolnostojącego lub 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej. Z definicji tej oraz z innych wskaźników ustalonych dla terenów zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej (maks. 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe, wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1 oraz min. 30% powierzchni biologicznie czynnej) wynika, że nie będzie to „blokowisko”.

ad. 3) – uzasadnienie: w projekcie planu nie przewiduje się możliwości realizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych, tj. o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², gdyż tej wielkości obiekty wymagają, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazania konkretnych terenów dla ich realizacji, najpierw w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a następnie w planie miejscowym. Ani w studium, ani też w planie miejscowym nie wskazuje się takich terenów. Natomiast proponowane ustalenia planu nie wykluczają możliwości realizacji obiektów o powierzchni sprzedaży do 2000 m². To, czy powstaną obiekty o powierzchniach zbliżonych do górnej granicy, zależy będzie od uwarunkowań lokalnego rynku. Utrzymywanie dotychczasowych form handlu w centrum miasta byłoby błędem.

Ich pawilonowo - budkowy wygląd jest nie do przyjęcia na przyszłość.

Szansą dla drobnego handlu jest wspólna inwestycja we wspólny większy obiekt lub przeniesienie działalności w partery budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych, których realizację na obszarze centrum zakłada projekt planu.

ad. 4) – uzasadnienie: w projekcie planu wyznaczony równolegle do ulic Polnej i Kard. Wyszyńskiego pasaż ma na celu aktywizację terenów stanowiących aktualnie tyły działek oraz terenu obecnego targowiska. Teren targowiska „schowany” w stosunku do głównych ciągów komunikacyjnych nie ma szans na rozwój, o czym świadczy jego obecny stan. Realizacja projektowanego ciągu pieszego uatrakcyjni inwestycyjnie ten teren, co umożliwi realizację na nim obiektu bądź obiektów o zdecydowanie wyższym standardzie użytkowym i wizualnym w stosunku do istniejących pawilonów. Też nie bez znaczenia jest rozdzielenie ruchu pieszego od kołowego na obszarze z dużą ilością usług (a takie są założenia rozwoju obszaru centrum miasta). Ponadto dla terenu ciągu pieszego proponuje się ustalić planie obowiązek zachowania co najmniej 60% powierzchni biologicznie czynnej oraz obowiązek urządzenia szpalerów drzew, co w praktyce oznacza, że nie będzie to wyłącznie ciąg o utwardzonej nawierzchni lecz zielona aleja z urządzonymi siedziskami.

ad. 5, 6) – uzasadnienie: dotyczą one zagadnień z zakresu polityki inwestycyjnej Samorządu Miasta Józefowa nie ustaleń planu miejscowego. Ponadto ustalenia projektu planu nie ograniczają możliwości zarówno poprawy komunikacji pieszej wzdłuż ul. Polnej jak i wybudowania ronda na skrzyżowaniu ul. Polnej z ul. Marsz. Piłsudskiego.

oraz nie uwzględnia się w całości:

1.2.1. Uwaga Ochotniczej Straży Pożarnej złożona 02.11.2004r

Uwaga dotyczy braku zapisu odnoszącego się do obiektu OSP przy ul. Polnej. Z całej treści uwagi wynika, że zgłaszającemu ją chodzi o ustalenie w planie adaptacji istniejącej remizy OSP.

Uzasadnienie: lokalizacja remizy OSP w ścisłym centrum miasta nie jest właściwa. Jest to rejon natężonego ruchu samochodowego i pieszego, miejsce lokalizacji istniejących i planowanych obiektów usługowych. W obowiązującym do końca 2002 roku miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta, na cele budowy nowej remizy OSP (w miejsce dotychczasowej przy ul. Polnej) przeznaczony był teren przy ul. Wawerskiej, stanowiący własność komunalną. Władze miasta podtrzymują to rozwiązanie.

1.2.2. Uwagi p. Krzysztofa Gołąb złożone 02.11.2004r.

Zgłoszone uwagi dotyczą odstąpienia od przeznaczania terenu u zbiegu ulic Polnej, Marsz. Piłsudskiego i Kard. Wyszyńskiego pod budowę centrum handlowego i zachowania go jako rezerwy pod budowę ratusza lub innych obiektów użyteczności publicznej.

Uzasadnienie: wskazany w uwadze teren nie jest przeznaczany pod centrum handlowe. Obiekt, który mógłby tam powstać w oparciu o ustalenia opracowywanego planu nie koniecznie musiałby być handlowy, a na pewno nie w całości. W ustaleniach planu mowa jest o usługach centrotwórczych, których definicję podano w par. 5 tekstu projektu uchwały. Zgodnie z definicją poprzez usługi centrotwórcze należy rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność o istotnym znaczeniu dla miasta jako ośrodka administracyjnego, handlowego,

kulturalnego, turystycznego itp. A zatem można omawiany teren przeznaczyć i pod obiekt użyteczności publicznej i pod ratusz, a można też na cele usług komercyjnych. Można także w oparciu o proponowane ustalenia zrealizować obiekt wielofunkcyjny mieszczący zarówno usługi komercyjne jak i użyteczności publicznej. Decyzja należeć będzie do władz miasta będącego właścicielem terenu.

Przewodniczący
Rady Miasta Józefowa

Cezary Łukaszewski