

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY CYCÓW
w sprawie uwag dotyczących sposobu zagospodarowania terenu,
wniesionych po wyłożeniach do publicznego wglądu projektu:
Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego
Gminy Cyców

WYŁOŻENIE PUBLICZNE

02 maja 2015 r. do 02 czerwca 2015 r.

Po wyłożeniu projektu zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców wpłynęły 4 uwagi z czego wszystkie rozpatrzone negatywnie .

1. Uwaga Nr 1

CYCÓW (dz. nr 297, 323/11, 321/1, 298, 299,326,71)

Dnia 13 sierpnia 2018 wpłynęła do Urzędu Gminy Cyców w terminie uwaga stanowiąca wniosek o niewyznaczenie terenów pod zabudowę usługową w rejonie ul. Nowej w Cycowie (po obu stronach drogi), oraz o nadanie mu wyłącznie funkcji mieszkaniowej oznaczonej M.

Równocześnie składający uwagę informują, że na mapie w skali 1:10000 na której opracowano projekt zmiany studium nie uwzględniono kilku budynków mieszkalnych i gospodarczych, co może prowadzić do „*mylnego wniosku w zakresie zwartości zabudowy na danym obszarze, a tym samym do stwierdzenia , że zlokalizowanie na nim terenów usługowych będzie utrudniało zamieszkiwanie mniejszej ilości osób niż ma to miejsce w rzeczywistości*”.

Uwaga zawiera również wniosek o precyzyjne określenie możliwości realizacji na działkach o funkcji mieszkalnej programu usługowego poprzez wprowadzenie zapisów t.j. :

- „*że dopiero zrealizowanie na danej nieruchomości funkcji podstawowej tj. mieszkalnej, otwierać będzie możliwość realizacji funkcji uzupełniającej tj. usługowej*
- *wprowadzających bezwzględny zakaz wznoszenia wolnostojących budynków usługowych (powierzchnie usługowe winny być zamknięte w bryle budynku mieszkalnego*”

Uwagę tą złożyły osoby prywatne, które nie są właścicielami działek objętych uwagą.

Rozpatrując sprawę wzięto pod uwagę następujące zagadnienia:

- nikt nie wnioskował o zmianę ustaleń studium dla działek 297, 323/11, 321/1 i w związku z tym utrzymano dla nich funkcję mieszkaniową M
- program usługowy i mieszkalno usługowy uwzględniono w oparciu o konkretne wnioski właścicieli działek tj:
 - na działkach 298 i 299 jest to wniosek o możliwość realizacji usług weterynaryjnych i zootechnicznych, handel paszami i kamami dla zwierząt domowych, oraz sprzedaż artykułów zoologicznych
 - na działkach 326, 325 i sąsiednie uwzględniono wniosek o możliwość dopuszczenia na działkach mieszkaniowych funkcji usługowej w zakresie usług rzemiosła (fryzjer, krawiec, konserwacja sprzętu AGD i RTV itp.)

Zarówno program obsługi weterynaryjnej jak i usług bytowych i rzemiosła wymaga dobrego dostępu do komunikacji i sąsiedztwo drogi krajowej nr 82 to gwarantuje. Lokowanie takich usług bez sprawnego dostępu do komunikacji lub w izolacji od mieszkańców dla których są adresowane nie ma sensu.

- mapy zasadnicze i sytuacyjno-wysokościowe w skali 1:10000 aktualizowane są co kilka lub kilkanaście lat. Brak na nich ostatnio zrealizowanych budynków nie powoduje ich nieprzydatności dla opracowań planistycznych, ponieważ mapa nie jest jedynym źródłem informacji o zainwestowaniu terenu opracowania. Mapa nie zawiera również ewidencji gruntów. Dokument studium jest sporządzany na dużym poziomie ogólności i nie operuje działką, a obszarami dla których wyznacza się w nim przeważającą funkcję. Sposób zagospodarowania tych obszarów i zasady realizacji w nich zabudowy jest później przedmiotem opracowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dlatego na etapie sporządzania studium nie jest możliwe wpisywanie warunków realizacji zagospodarowania na poszczególnych działkach.

Z uwagi na powyższe uwaga nie została uwzględniona.

2. Uwaga Nr 2

CYCÓW (dz. nr 327/6, oraz 297, 323/11, 321/1, 298, 299, 326,71)

Dnia 17 sierpnia 2018 wpłynęła do Urzędu Gminy Cyców w terminie uwaga stanowiąca wniosek o niewyznaczenie terenów pod zabudowę usługową w rejonie ul. Nowej w Cycowie (po obu stronach drogi), oraz o nadanie mu wyłącznie funkcji mieszkaniowej oznaczonej M.

Równocześnie składający uwagę informują, że na mapie w skali 1:10000 na której opracowano projekt zmiany studium nie uwzględniono kilku budynków mieszkalnych i gospodarczych.

Uwaga zawiera również wniosek o precyzyjne określenie możliwości realizacji na działkach o funkcji mieszkalnej programu usługowego poprzez wprowadzenie zapisów t.j. :

- *„że dopiero zrealizowanie na danej nieruchomości funkcji podstawowej tj. mieszkalnej, otwierać będzie możliwość realizacji funkcji uzupełniającej tj. usługowej*
- *wprowadzających bezwzględny zakaz wznoszenia wolnostojących budynków usługowych (powierzchnie usługowe winny być zamknięte w bryle budynku mieszkalnego”*

Składająca uwagę nie zgadza się również na realizację w sąsiedztwie należącej do niej działki nowej drogi gminnej, która łączyć się będzie z ulicą Nową. Droga ta stanowić będzie dodatkowa uciążliwość.

Uwagę tą złożyła osoba prywatna, która jest właścicielką działki 327/6

Rozpatrując sprawę wzięto pod uwagę następujące zagadnienia:

- nikt nie wnioskował o zmianę ustaleń studium dla działek 297, 323/11, 321/1 i w związku z tym utrzymano dla nich funkcję mieszkaniową M
- program usługowy i mieszkalno usługowy uwzględniono w oparciu o konkretne wnioski właścicieli działek tj:
 - na działkach 298 i 299 jest to wniosek o możliwość realizacji usług weterynaryjnych i zootechnicznych, handel paszami i kamami dla zwierząt domowych, oraz sprzedaż artykułów zoologicznych
 - na działkach 326, 325 i sąsiednie uwzględniono wniosek o możliwość dopuszczenia na działkach mieszkaniowych funkcji usługowej w zakresie usług rzemiosła (fryzjer, krawiec, konserwacja sprzętu AGD i RTV itp.)

Zarówno program obsługi weterynaryjnej jak i usług bytowych i rzemiosła wymaga dobrego dostępu do komunikacji i sąsiedztwo drogi krajowej nr 82 to gwarantuje. Lokowanie takich usług bez sprawnego dostępu do komunikacji lub w izolacji od mieszkańców dla których są adresowane nie ma sensu.

- mapy zasadnicze i sytuacyjno-wysokościowe w skali 1:10000 aktualizowane są co kilka lub kilkanaście lat. Brak na nich ostatnio zrealizowanych budynków nie powoduje ich nieprzydatności dla opracowań planistycznych, ponieważ mapa nie jest jedynym źródłem informacji o zainwestowaniu terenu opracowania. Mapa nie zawiera również ewidencji gruntów. Dokument studium jest sporządzany na dużym poziomie ogólności i nie operuje działką, a obszarami dla których wyznacza się w nim przeważającą funkcję. Sposób zagospodarowania tych obszarów i zasady realizacji w nich zabudowy jest później przedmiotem opracowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dlatego na etapie sporządzania studium nie jest możliwe wpisywanie warunków realizacji zagospodarowania na poszczególnych działkach.

Projektowana droga gminna niezbędna jest dla zapewnienia dojazdu do terenów mieszkaniowych położonych w głębi obszaru, a jej parametry techniczne jako drogi dojazdowej sprawiają, że nie powinna generować uciążliwości większych niż wynika to z ruchu lokalnego.

Z uwagi na powyższe uwaga nie została uwzględniona.

3. Uwaga Nr 3

CYCÓW (dz. nr 681/1, oraz 297, 323/11, 321/1, 298, 299, 326,71)

Dnia 22 sierpnia 2018 do Urzędu Gminy Cyców w terminie uwaga stanowiąca wniosek o niewyznaczenie terenów pod zabudowę usługową w rejonie ul. Nowej w Cycowie (po obu stronach drogi), oraz o nadanie mu wyłącznie funkcji mieszkaniowej oznaczonej M.

Równocześnie składający uwagę informują, że na mapie w skali 1:10000 na której opracowano projekt zmiany studium nie uwzględniono kilku budynków mieszkalnych i gospodarczych.

Uwaga zawiera również wniosek o precyzyjne określenie możliwości realizacji na działkach o funkcji mieszkalnej programu usługowego poprzez wprowadzenie zapisów t.j. :

- „*że dopiero zrealizowanie na danej nieruchomości funkcji podstawowej tj. mieszkalnej, otwierać będzie możliwość realizacji funkcji uzupełniającej tj. usługowej*
- *wprowadzających bezwzględny zakaz wznoszenia wolnostojących budynków usługowych (powierzchnie usługowe winny być zamknięte w bryle budynku mieszkalnego*”

Składająca uwagę nie zgadza się również na realizację w sąsiedztwie należącej do niej działki nowej drogi gminnej, która łączyć się będzie z ulicą Nową. Droga ta stanowić będzie dodatkowa uciążliwość.

Uwagę tą złożyła osoba prywatna, która jest właścicielką działki 681/1

Rozpatrując sprawę wzięto pod uwagę następujące zagadnienia:

- nikt nie wnioskował o zmianę ustaleń studium dla działek 297, 323/11, 321/1 i w związku z tym utrzymano dla nich funkcję mieszkaniową M
- program usługowy i mieszkalno usługowy uwzględniono w oparciu o konkretne wnioski właścicieli działek tj:
 - na działkach 298 i 299 jest to wniosek o możliwość realizacji usług weterynaryjnych i zootechnicznych, handel paszami i kamami dla zwierząt domowych, oraz sprzedaż artykułów zoologicznych
 - na działkach 326, 325 i sąsiednie uwzględniono wniosek o możliwość dopuszczenia na działkach mieszkaniowych funkcji usługowej w zakresie usług rzemiosła (fryzjer, krawiec, konserwacja sprzętu AGD i RTV itp.)

Zarówno program obsługi weterynaryjnej jak i usług bytowych i rzemiosła wymaga dobrego dostępu do komunikacji i sąsiedztwo drogi krajowej nr 82 to gwarantuje. Lokowanie takich usług bez sprawnego dostępu do komunikacji lub w izolacji od mieszkańców dla których są adresowane nie ma sensu.

- mapy zasadnicze i sytuacyjno-wysokościowe w skali 1:10000 aktualizowane są co kilka lub kilkanaście lat. Brak na nich ostatnio zrealizowanych budynków nie powoduje ich nieprzydatności dla opracowań planistycznych, ponieważ mapa nie jest jedynym źródłem informacji o zainwestowaniu terenu opracowania. Mapa nie zawiera również ewidencji gruntów. Dokument studium jest sporządzany na dużym poziomie ogólności i nie operuje działką, a obszarami dla których wyznacza się w nim przeważającą funkcję. Sposób zagospodarowania tych obszarów i zasady realizacji w nich zabudowy jest później przedmiotem opracowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dlatego na etapie sporządzania studium nie jest możliwe wpisywanie warunków realizacji zagospodarowania na poszczególnych działkach.

Projektowana droga gminna niezbędna jest dla zapewnienia dojazdu do terenów mieszkaniowych położonych w głębi obszaru, a jej parametry techniczne jako drogi dojazdowej sprawiają, że nie powinna generować uciążliwości większych niż wynika to z ruchu lokalnego.

Z uwagi na powyższe uwaga nie została uwzględniona.

4. Uwaga Nr 4

GARBATÓWKA KOLONIA (dz. nr 231/1, 231/2, 231/3, 23/4, 231/5)

Dnia 27 sierpnia 2018 wpłynęła do Urzędu Gminy Cyców w terminie składania uwag do studium uwaga dotycząca ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców. Ponieważ wpłynęła ona w terminie uwag do studium potraktowano ją jako również uwagę do studium. Uwaga dotyczy objęcia zmianą planu tylko części terenu będącego własnością wnioskodawcy tj działki 231/1 i części działki 231/2.

Uwagę tą złożyła osoba prywatna.

Rozpatrując sprawę wzięto pod uwagę następujące zagadnienia:

- Teren będący przedmiotem uwagi jest to teren wchodzący częściowo w ciąg zabudowy szerokości ok. 100,0 m wzdłuż drogi powiatowej relacji północ – południe. W tej części wniosek o przekształcenie terenu rolnego na teren budowlany został uwzględniony.
- Dalsze wchodzenie terenem budowlanym w głąb terenów rolnych pomimo, że działki przylegają do drogi gminnej byłoby przestrzennym dzieleniem jednolitego areалу rolnego, tym bardziej, że wzdłuż tej drogi brak na tym odcinku tradycji budowlanych.

Z uwagi na powyższe uwaga nie została uwzględniona.

Wójt Gminy Cyców