

Uwagi nieuwzględnione i częściowo nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Kutno do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ulicy Oporowskiej, Zacisze i drodze krajowej nr 60.

**Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu
od 09 sierpnia 2021 roku do 08 września 2021 roku.**

1. Właściciel działki o numerze ewidencyjnym 1045/4.

Treść uwagi: Brak zgody na realizację drogi na działce objętej uwagą stanowiącej dojazd do działki 1045/3, która posiada wjazd z drogi krajowej nr 60.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie warunków uzgodnienia planu przez GDDKiA w Łodzi. Zgodnie ze stanowiskiem organu bezpośrednia obsługa terenów z drogi krajowej nr 60 nie jest możliwa. Istniejące obecnie wjazdy na drogę krajową stanowią dojazd do nieruchomości do niej przylegających, które w obecnym stanie zagospodarowania stanowią działki rolne lub są elementami zabudowy rozproszonej. Rozwój zagospodarowania terenów z jednoczesnym utrzymaniem zjazdów z drogi krajowej znacząco utrudniłby ruch komunikacyjny na tej drodze. Droga znajduje się poza zarządem miasta i zgodnie z przepisami prawa warunki uzgodnienia planu przedstawione przez Zarządcę drogi są wiążące w procedurze planistycznej.

2. Właściciel działki o numerze ewidencyjnym 1040.

Treść uwagi: Obniżenie stawki renty planistycznej wskazanej dla terenów MNU i MW do 10% (ustalone w projekcie planu na 15%).

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Istotne zmiany zagospodarowania terenów z wysokim prawdopodobieństwem będą skutkowały znacznym wzrostem wartości nieruchomości. Jednocześnie miasto będzie musiało ponieść wysokie koszty na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną oraz urządzenia dróg publicznych obsługujących tereny. Obniżenie stawki procentowej nie ma tym samym uzasadnienia.

3. Właściciel działki o numerze ewidencyjnym 1040.

Treść uwagi: Wyłączenie z opłat związanych z rentą planistyczną zagospodarowanych działek położonych przy ul. Zacisze (brak uzasadnienia do wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu).

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Zmiany sposobu zagospodarowania terenów dotyczą również nieruchomości już zabudowanych. Zmiana profilu użytkowania terenu może również dotyczyć działek zabudowanych, co może skutkować wzrostem wartości nieruchomości. W przypadku utrzymania dotychczasowego zagospodarowania i braku transakcji związanych z nieruchomościami zabudowanymi w ciągu pięciu lat renta planistyczna, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie naliczana.

4. Właściciel działki o numerze ewidencyjnym 1040.

Treść uwagi: doprecyzowanie ustaleń dla terenów objętych brakiem ustalenia wysokości renty planistycznej, tak aby ustalenie to dotyczyło również dróg planowanych.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Ustalenia planu w zakresie nieobowiązywania stawki renty planistycznej wyraźnie wskazują, że dotyczą one wszystkich niewymienionych terenów. Nie ma zatem potrzeby uszczegółowienia ustaleń w tym zakresie.

5. Właściciel działki o numerze ewidencyjnym 1040.

Treść uwagi: zmiana szerokości odcinka drogi na działce nr 1040 położonego pomiędzy drogami 4KDL i 5KDL do 10 m z ustalonego w planie na 12 m wraz ze zmianą klasy drogi na dojazdową.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Przedmiotowa droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej intensywnej zabudowy wielorodzinnej dopuszczonej do realizacji na działce objętej uwagą. Obniżenie klasy technicznej drogi wraz z jej zawężeniem może skutkować utrudnieniami w obsłudze komunikacyjnej budynków wielorodzinnych po ich realizacji.

6. Właściciel działek o numerach ewidencyjnych: 1064/3, 1064/4, 1064/5.

Treść uwagi: Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy na terenie objętym uwagą do 24 m, z ustalonej w projekcie planu na 16 m.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Zmiana nieuzasadniona położeniem przedmiotowego terenu w strefie podmiejskiej miasta. Wnoszona wysokość zabudowy jest charakterystyczna dla zabudowy śródmiejskiej. Zwiększenie wysokości zabudowy do wysokości wskazanej w uwadze prowadziłoby również do powstania konfliktów przestrzennych na granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej zarówno w obszarze sporządzanego planu, jak i na terenach z nim sąsiadujących.

7. Właściciel działki o numerze ewidencyjnym 1046.

Treść uwagi: Przeznaczenie działki na cele budowlane (w domyśle mieszkaniowe) a nie usługowe oraz likwidacja dróg wskazanych na działce.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Przeznaczenie części działki na cele zabudowy usługowej wynika z toku opiniowania planu z RDOŚ w Łodzi. Organ ten wskazał na brak możliwości rozbudowy terenów mieszkaniowych w pasie przylegającym do drogi krajowej nr 60 – ze względu na uciążliwość tej drogi. W zakresie wyznaczenia dróg lokalnych i dojazdowych na działce również wynika to z toku uzgodnień projektu planu. Uwzględnienie uwagi w tym zakresie spowodowałoby naruszenie warunków uzgodnienia planu przez GDDKiA w Łodzi. Zgodnie ze stanowiskiem organu bezpośrednia obsługa terenów z drogi krajowej nr 60 nie jest możliwa. Istniejące obecnie wjazdy na drogę krajową stanowią dojazd do nieruchomości do niej przylegających, które w obecnym stanie zagospodarowania stanowią działki rolne lub są elementami zabudowy rozproszonej. Rozwój zagospodarowania terenów z jednoczesnym utrzymaniem zjazdów z drogi krajowej znacząco utrudniłby ruch komunikacyjny na tej drodze. Droga znajduje się poza zarządem miasta i zgodnie z przepisami prawa warunki uzgodnienia planu przedstawione przez Zarządcę drogi są wiążące w procedurze planistycznej.

8. Właściciel działki o numerze ewidencyjnym 1049/1.

Treść uwagi: Przeznaczenie działki na cele mieszkaniowe a nie usługowe oraz likwidacja dróg wskazanych na działce.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

W zakresie przeznaczenia działki na cele mieszkaniowe - przeznaczenie działki na cele zabudowy usługowej wynika z toku opiniowania planu z RDOŚ w Łodzi. Organ ten wskazał na brak możliwości rozbudowy terenów mieszkaniowych w pasie przylegającym do drogi krajowej nr 60 - ze względu na uciążliwość tej drogi. Uwaga w tym zakresie nie może być uwzględniona.

W zakresie likwidacji dróg na działce - na przedmiotowej działce w projekcie planu nie wskazano żadnych projektowanych dróg. Uwaga zatem nie ma uzasadnienia.

9. Właściciel działki o numerze ewidencyjnym 1049/2.

Treść uwagi: przeznaczenie działki na cele mieszkaniowe a nie usługowe oraz likwidacja dróg wskazanych na działce.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Przeznaczenie działki na cele zabudowy usługowej wynika z toku opiniowania planu z RDOŚ w Łodzi. Organ ten wskazał na brak możliwości rozbudowy terenów mieszkaniowych w pasie przylegającym do drogi krajowej nr 60 - ze względu na uciążliwość tej drogi. Uwaga w tym zakresie nie może być uwzględniona.

W zakresie likwidacji dróg na działce - na przedmiotowej działce w projekcie planu nie wskazano żadnych projektowanych dróg. Uwaga zatem nie ma uzasadnienia.

10. Właściciel działki o numerze ewidencyjnym 1049/2.

Treść uwagi: umożliwienie wjazdu na działkę z drogi krajowej nr 60.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Sposób obsługi komunikacyjnej terenów w sąsiedztwie drogi krajowej nr 60 jest skutkiem uzgodnień prowadzonych z GDDKiA. Zgodnie ze stanowiskiem organu bezpośrednia obsługa terenów z drogi krajowej nr 60 nie jest możliwa. Uwzględnienie uwagi w tym zakresie spowodowałoby naruszenie warunków uzgodnienia planu przez GDDKiA w Łodzi.

11. Właściciel działki o numerze ewidencyjnym 1049/2.

Treść uwagi: wykreślenie z projektu planu ustaleń w zakresie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ze względu na brak zgody na realizację na działce ekranów akustycznych.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Kwalifikacja terenów w obszarze planu do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jest delegacją prawną do zakresu planu miejscowego wskazaną w obowiązujących przepisach prawa. Usunięcie ustaleń w tym zakresie spowodowałoby istotne naruszenie tych przepisów. W przywoływanych w uwadze ustaleniach projektu planu nie wskazuje się obowiązku realizacji ekranów akustycznych. Uwaga w tym zakresie jest bezprzedmiotowa.

12. Właściciel działek o numerach ewidencyjnych 1069/1, 1068/1, 1070/1.

Treść uwagi: obniżenie wysokości zabudowy wielorodzinnej na działkach objętych uwagą do 12 m (z ustalonej w planie na 16 m).

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Zmiana nie ma uzasadnienia funkcjonalnego i przestrzennego. Ograniczenie wysokości zabudowy znacząco utrudniłoby realizację obiektów wielorodzinnych.

13. Właściciel działek o numerach ewidencyjnych 1069/1, 1068/1, 1070/1.

Treść uwagi: zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy na działce objętej uwagą (w domyśle działce 1069/1 przeznaczonej na cele zabudowy jednorodzinnej i usługowej) do 70% powierzchni działki (z ustalonej w projekcie planu na 50%).

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Zmiana nie ma uzasadnienia w przyjętym przeznaczeniu terenów. Zmiana mogłaby prowadzić do naruszenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kutna, przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz powodowałaby zmianę przeznaczenia terenów w kierunku intensywnej zabudowy śródmiejskiej.

14. Właściciel działki o numerze ewidencyjnym 1074/1.

Treść uwagi: Uwzględnienie w projekcie planu istniejących ulic Sendlerowej i Karskiego jako ulic miejskich, z zachowaniem wyznaczonych geodezyjnie granic dróg.

Prezydent Miasta Kutno częściowo nie uwzględnił wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Ulica Karskiego stanowi część drogi publicznej, miejskiej oznaczonej symbolem 5KDL. W tym zakresie uwaga jest uwzględniona. Kontynuacja ulicy Karskiego w szerokości wyznaczonej na istniejącym odcinku drogi oraz włączenie ulicy Sendlerowej (część terenu 1MW) wykracza poza zapotrzebowanie miasta na tereny publiczne, niezbędne do obsłużenia komunikacyjnego obszaru planu.

15. Właściciel działek o numerach ewidencyjnych 1049/1, 1049/2, 1053/2, 1055/2, 1071.

Treść uwagi: przeznaczenie działki 1053/2 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a nie usługowej oraz dopuszczenie wjazdu na działkę z drogi krajowej nr 60.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Przeznaczenie działki na cele zabudowy usługowej wynika z toku opiniowania planu z RDOŚ w Łodzi. Organ ten wskazał na brak możliwości rozbudowy terenów mieszkaniowych w pasie przylegającym do drogi krajowej nr 60 – ze względu na uciążliwość tej drogi. Uwaga w tym zakresie nie może być uwzględniona. Sposób obsługi komunikacyjnej terenów w sąsiedztwie drogi krajowej nr 60 jest skutkiem uzgodnień prowadzonych z GDDKiA. Zgodnie ze stanowiskiem organu bezpośrednia obsługa terenów z drogi krajowej nr 60 nie jest możliwa. Uwzględnienie uwagi w tym zakresie spowodowałoby naruszenie warunków uzgodnienia planu przez GDDKiA w Łodzi.

16. Właściciel działek o numerach ewidencyjnych 1049/1, 1049/2, 1053/2, 1055/2, 1071.

Treść uwagi: dopuszczenie przybliżenia nieprzekraczalnej linii zabudowy do drogi krajowej nr 60 na odległość 10 m za zgodą zarządcy dróg.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Odległość linii zabudowy od drogi krajowej nr 60 jest wynikiem uzgodnień z GDDKiA w Łodzi. Wprowadzanie do ustaleń planu warunków umożliwiających ich zmianę w skutek dodatkowych, indywidualnych uzgodnień stanowi natomiast naruszenie obowiązującej techniki prawodawczej. Akt prawny powinien jednoznacznie określać warunki zagospodarowania terenów, co zostało ugruntowane w orzecznictwie sądowym.

17. Właściciel działek o numerach ewidencyjnych 1049/1, 1049/2, 1053/2, 1055/2, 1071.

Treść uwagi: wprowadzenie dodatkowej drogi na granicy działek 1053/2 i 1055/2 o szerokości 8 m na odcinku od drogi 4KDL do 7KDL.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Przedmiotowa droga stanowiłaby część układu wewnętrznego obsługującego parcele wydzielone na cele budowlane. Projekt planu umożliwi wytyczenie takich dojazdów. Droga może być zatem zrealizowana przy porozumieniu zainteresowanych stron. Wyznaczenie drogi w procedurze planistycznej mogłoby natomiast stanowić naruszenie interesu prawnego pozostałych właścicieli nieruchomości, którzy nie zgłosili uwagi w tym zakresie.

18. Właściciel działek o numerach ewidencyjnych 1049/1, 1049/2, 1053/2, 1055/2, 1071.

Treść uwagi: zmiana przeznaczenia działki 1072/1 na cele zabudowy mieszkaniowo usługowej z przyjętego przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Zmiana niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kutna. Działka znajduje się w strefie funkcjonalno – przestrzennej MW – tereny zabudowy wielorodzinnej.

19. Właściciel działek o numerach ewidencyjnych 1049/1, 1049/2, 1053/2, 1055/2, 1071.

Treść uwagi: brak zgody na realizację na działce 1072/1 drogi 5KDL i zmianę jej przebiegu wzdłuż rowu melioracyjnego.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Przedmiotowa droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej znacznego obszaru nowych terenów inwestycyjnych i powiązania ze sobą elementów projektowanego układu komunikacyjnego w tym obszarze. Likwidacja drogi lub jej przeniesienie spowodowałoby brak połączenia funkcjonalnego dróg w obszarze planu oraz znacząco utrudniłoby obsługę komunikacyjną terenów inwestycyjnych.

20. Właściciel działek o numerach ewidencyjnych 1049/1, 1049/2, 1053/2, 1055/2, 1071.

Treść uwagi: zmiana szerokości odcinka drogi 5KDD do 8 m z ustalonego w planie na 10 m wraz ze zmianą klasy drogi na dojazdową oraz wytyczenie nowej drogi o szerokości 6 – 8 m na granicy działek 1071/1, 1072/1.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Przedmiotowa droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej intensywnej zabudowy wielorodzinnej dopuszczonej do realizacji na działce objętej uwagą. Obniżenie klasy technicznej drogi wraz z jej

zawężeniem może skutkować utrudnieniami w obsłudze komunikacyjnej budynków wielorodzinnych po ich realizacji. Realizacja dodatkowej drogi nie ma uzasadnienia formalnego. Wyznaczenie drogi w procedurze planistycznej mogłoby natomiast stanowić naruszenie interesu prawnego pozostałych właścicieli nieruchomości, którzy nie zgłosili uwagi w tym zakresie.

21. Właściciel działek o numerach ewidencyjnych 1049/1, 1049/2, 1053/2, 1055/2, 1071.

Treść uwagi: zapewnienie odpowiedniej infrastruktury związanej z odprowadzeniem wód opadowych, powierzchniowych (infrastruktury melioracyjnej) na działkach 1053/2 i 1072/1.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Projekt planu wskazuje zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych. Wprowadzone ustalenia wyczerpują ustanowiony prawnie zakres planu miejscowego. Realizacja urządzeń infrastruktury technicznej nastąpi po wejściu w życie ustaleń planu na podstawie istniejącego zapotrzebowania oraz szczegółowych projektów technicznych.

22. Właściciel działek o numerach ewidencyjnych 1049/1, 1049/2, 1053/2, 1055/2, 1071.

Treść uwagi: oznaczenie drogi 4KDD odpowiednim kolorem.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

UZASADNIENIE:

Nie stwierdza się błędu w oznaczeniu przedmiotowej drogi.