

Uwagi nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Kutno do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie pomiędzy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego i ul. Oporowską

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie pomiędzy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego i ul. Oporowską był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu tj. w okresie od 6 czerwca 2022 roku do 5 lipca 2022 roku oraz od 12 września 2022 roku do 12 października 2022 roku.

I. Pierwsze wyłożenie w okresie od 6 czerwca 2022 roku do 5 lipca 2022 roku

1) Uwaga - dotyczy: nieruchomości położonych przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego - działki ewidencyjne nr 1/20, 1/21 i 1/22 (obręb 2-Grunwald).

Treść uwagi: kwestionowane jest to, że budynki wymienione w §5 ust. 2 oznaczenie graficzne na rysunku planu (budynki oznaczone nr 1-3) zostały opisane jako obiekty podlegające ochronie w Gminnej Ewidencji Zabytków co jest niezgodne ze stanem prawnym i faktycznym, oraz że załącznik graficzny (projektu planu) jest niezgodny ze studium.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Uwaga nie jest uwzględniona w związku ze stanowiskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi. Po zgłoszeniu przedmiotowej uwagi do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który uzgodnił wersję wykładanego projektu planu, nadal utrzymana jest w mocy ochrona trzech wyróżnionych budynków (od nr 1 do nr 3) jako zespołu dawnej Fabryki Maszyn Rolniczych „KRAJ”, które objęte są ochroną w Gminnej Ewidencji Zabytków wpisem pod nr 193 - dlatego oznaczenie graficzne tych trzech budynków na rysunku i w tekście ustaleń w §5 ust. 1 pkt6) pozostanie bez zmian.

Wszystkie ww. budynki są substancją odtworzeniową z 2012r., gdzie ze szczególną dbałością potraktowano ich elewacje frontowe (południowe) zrekonstruowane pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Zgodność załącznika graficznego planu z cytatem graficznym ze Studium jest zachowana. Cytat pochodzi z załącznika graficznego Studium pn. "Kierunki Zagospodarowania - Struktura Funkcjonalno-Przestrzenna" w skali 1:10000, gdzie kwestionowane jest oznaczenie budynków chronionych w Gminnej Ewidencji Zabytków co nie jest czytelne, gdyż w tej skali pokrywa się z konturem (czerwonym) wyodrębnionej jednostki funkcjonalnej - terenu usług z lokalizacją wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Rysunek planu, tworzony w skali 1:1000 zapisy dotyczące budynków objętych ochroną, szczegółowo przenosi się z kart ewidencyjnych Gminnej Ewidencji Zabytków. W treści uwagi przywołana jest grafika z tekstu Studium, a zgodnie z §7 ust.1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego właściwym jest cytowanie graficzne załącznika graficznego sporządzanego do Studium...wraz oznaczeniami jego legendy, które występują w cytowanym fragmencie.

2) Uwaga - dotyczy: nieruchomości położonych przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego - działki ewidencyjne nr 1/20, 1/21 i 1/22 (obręb 2-Grunwald).

Treść uwagi: kwestionowany w §8 ust.2 lit.d) zapis - zakaz lokalizowania obiektów budowlanych funkcjonujących sezonowo.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Uwaga nie jest uwzględniona w związku ze stanowiskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi. Zrekonstruowane elewacje frontowe (południowe) w ciągu przestrzeni publicznej, ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego oraz zabytkowy budynek dawnego szpitala św. Walentego zobowiązują do stworzenia dla nich dobrej strefy ekspozycji. Dlatego w ustaleniach planu, po konsultacjach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi utrzymuje się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych funkcjonujących sezonowo w pasie terenu pomiędzy liniami zabudowy a ulicą Kardynała Stefana Wyszyńskiego. Dla składających uwagę jest możliwość lokalizowania obiektów budowlanych funkcjonujących sezonowo od strony zachodniej, budynku oznaczonego nr 1. Nie mniej jednak preferowaną

lokalizacją dla obiektów tzw. sezonowych jest ich rozmieszczanie wewnątrz kwartału podcieniach łącznika pomiędzy budynkiem nr 2 i nr 3.

i w

3) Uwaga - dotyczy nieruchomości położonych przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego - działki ewidencyjne nr 1/20, 1/21 i 1/22 (obręb 2-Grunwald).

Treść uwagi: Składający uwagę wnoszą o dołączenie analizy przedstawiającej wpływ na wzrost lub utratę wartości nieruchomości w związku z nowymi zapisami w projekcie planu miejscowego przeznaczenie terenów stanowiących własność prywatną.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Ustalenia projektu planu w §18 pkt9 odnoszą się do wymagań jakie w planie miejscowym określa się obowiązkowo zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym czyli możliwość potencjalnego wzrostu wartości nieruchomości. W projekcie planu ustalono stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości, służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy (opłata planistyczna) - określono ją dla wszystkich terenów wyznaczonych planem na poziomie 30%. Dla terenu drogi publicznej (KDZ) nie ustalono stawki. Wartość wskazana w projekcie planu jest maksymalną stawką jaką dopuszcza ww. ustawa. Do projektu planu przed jego uchwaleniem wykonywana jest Prognoza Finansowa. Prognozowane są w niej wpływy ustaleń planu na dochody i wydatki własne gminy. Sporządzanie planu miejscowego opracowywane jest na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W przepisach tych nie ma wymogu przygotowania analizy, o którą wnosi składający uwagę, dla terenów stanowiących własność prywatną.

4) Uwaga dotyczy: nieruchomości, położonej poza granicami ustaleń planu.

Treść uwagi: składający uwagę wnioskuje o zmianę, na załączniku graficznym projektu planu, cytowanego fragmentu rysunku Studium, wskazując na nie zachowanie zgodności cytowanego Studium z obowiązującym planem miejscowym z 2013 r., terenu usługowego bezpośrednio przylegającego do granic przedmiotowego planu.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) z § 7 ust.1 pkt 5 "... część graficzna projektu planu miejscowego musi zawierać wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego wraz z legendą oznaczeń występujących na tym wyrysie" - domyślnie ustawodawca wymaga ostatniej przyjętej uchwałą Nr XXXVI/358/17 Rady Miasta Kutno z dnia 29 marca 2017 roku wersji (zmiany) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kutna. Zmiana Studium z 2017 r. dla przedmiotowego terenu (poza obszarem planu) wskazuje na kierunek zagospodarowania terenu jako zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, co rzeczywiście nie jest zgodne z przeznaczeniem usługowym przedmiotowego terenu w obowiązującym miejscowym planie przyjętym uchwałą Nr XLI/396/13 Rady Miasta Kutno z dnia 12 listopada 2013 roku. Taka sytuacja w dokumencie planistycznym studium... jest możliwa i prawnie dopuszczalna. Zatem zmiana przeznaczenia w wyrysie ze studium z 2017r., przy okazji procedury miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie pomiędzy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego i ul. Oporowską nie jest możliwa.

II. Drugie wyłożenie w okresie od 12 września 2022 roku do 12 października 2022 roku

1) Uwaga dotyczy: nieruchomości położonych przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego - działki ewidencyjne nr 1/20, 1/21 i 1/22 (obręb 2-Grunwald).

Treść uwagi: Wnosimy w § 5 pkt2 (chodzi o ust. 2) o zmianę w zakresie obszaru objętego ochroną Gminnej Ewidencji Zabytków i wyłączenie budynków 1,2,3, na działkach o nr 1/20, 1/21, 1/22 z ochrony GEZ jako obiekty zabytkowe. Budynki 1,2,3 nie są obiektami zabytkowymi, jedynie ściana budynku 1 i budynku 2 od ul. Wyszyńskiego podlega ochronie konserwatorskiej, widzimy to również w rysunku studium. Przedstawiony załącznik graficzny do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest niezgodny ze stanem faktycznym i prawnym.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie - „Oznaczenie graficzne na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego, dotyczące obiektu objętego ochroną poprzez wpis do Rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków”, które dedykowane jest ochronie obiektu wpisanego wpisem do Rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jako informacja (oznaczenie informacyjne), bo obiekt taki chroniony jest wpisem rejestrowym, nadrzędnym, w stosunku do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przedmiotowym przypadku kwestionowane oznaczenie-ustalenie dotyczy obiektu - zespołu szpitala św. Walentego (szpital i kaplica – ul. Wyszyńskiego11) objętego ochroną poprzez wpis do Rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr 1139 rej. KL.V- 660/17/74 z dnia 1 czerwca 1974 roku, który na rysunku planu oznaczony jest właśnie odrębnym symbolem (oznaczeniem informacyjnym). Obiekt z tym oznaczeniem nie ma nic wspólnego z obiektami składającymi uwagę. W uwadze wnioskowana jest zmiana „w zakresie obszaru objętego ochroną Gminnej Ewidencji Zabytków”, czyli oznaczenia graficznego wymienionego w §5 ust.1 pkt5) „...granica obszaru wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków”, które dotyczy ochrony zabytku obszarowego, czyli w przedmiotowym planie, zespołu architektonicznego szpitala św. Walentego wpisanego na listę Gminnej Ewidencji Zabytków pod nr 195. Granice chronionego obszaru nie mają powiązań przestrzennych z nieruchomościami (działki o nr ewidencyjnych: 1/20, 1/21, 1/22) składającego uwagę. Ponadto w uwadze wnioskowane jest „wyłączenie budynków oznaczonych w projekcie planu nr 1, 2 i 3 z ochrony Gminnej Ewidencji Zabytków jako obiekty zabytkowe”, czyli rezygnacja z oznaczenia graficznego wymienionego w § 5 ust. 1 pkt 6) „...obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków”. Uwaga wskazuje na niezgodność w zakresie tego oznaczenia na rysunku projektu planu z rysunkiem studium.

W ustaleniach planu w § 10 dotyczącym ustaleń „W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków”, w pkt 3 dokonano wyodrębnienia ochrony trzech budynków z czterech objętych wpisem do Gminnej Ewidencji Zabytków (obiektów znajdujących się w granicach planu). Powodem rozdzielenia warunków ochrony, w odrębnym punkcie, dla budynków oznaczonych numerami od 1 do 3, była ich rekonstrukcja w 2012 roku, realizowana w oparciu o wytyczne konserwatorskie, ze szczególną dbałością odtworzeniową elewacji frontowych, od strony ulicy Wyszyńskiego (południowe). Ustalenia projektu planu z drugiego wyłożenia, czyli (dodany punkt) §10 pkt3) ustala „ochronę zespołu budynków dawnej Fabryki Maszyn Rolniczych „KRAJ” objętego wpisem do Gminnej Ewidencji Zabytków pod numerem 193, oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu, wyróżnionych numerami od 1 do 3, dla których obowiązują poniższe ustalenia:

- a) ochrona zrekonstruowanych cech historycznych budynków - elewacji frontowych (południowych) od strony ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego,
- b) wszelkie działania inwestycyjne (w szczególności remont, przebudowa, rozbudowa) z nakazem uwzględnienia wytycznych konserwatorskich”;

Z powyższych ustaleń wynika, że budynki od 1 do 3 są substancją budowlaną odtworzeniową, która nadal, w tej postaci jest objęta wpisem na listę Gminnej Ewidencji Zabytków. Projekt planu mając takie obiekty z listy Gminnej Ewidencji Zabytków w swoich granicach, zobligowany jest do wzmocnienia ich ochrony w systemie prawa lokalnego.

Projekt planu, po zmianach wynikających z uwzględnienia uwag, które wpłynęły podczas pierwszego wyłożenia został uzgodniony z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Łodzi. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, utrzymuje w mocy ochronę trzech wyróżnionych budynków (od nr 1 do nr 3) jako zespołu dawnej Fabryki Maszyn Rolniczych „KRAJ”, które objęte są ochroną Gminnej Ewidencji Zabytków wpisem pod nr 193 dlatego oznaczenie graficzne tych trzech budynków na rysunku planu i w tekście ustaleń w §5 ust.1 pkt 6 pozostaje bez zmian.

2) Uwaga dotyczy: nieruchomości położonych przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego (działki ewidencyjne nr 1/20, 1/21 i 1/22 (obręb 2-Grunwald).

Treść uwagi: Nie zgadzamy się z zakazem lokalizowania obiektów budowlanych funkcjonujących sezonowo. Wnosimy o dopuszczenie na terenie nieruchomości lokalizacji obiektów funkcjonujących sezonowo (np. lody) tak jak w pozostałej części planu - §8 pkt 2d).

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Ustalenia projektu planu w §8 dotyczą zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla całego planu gdzie w pkt 2d) plan ustala zakaz „lokalizowania obiektów budowlanych funkcjonujących sezonowo, wiat, paczkomatów oraz budynków ochrony mienia, w pasie terenu pomiędzy liniami zabudowy: obowiązującymi i nieprzekraczalnymi a granicą terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - linią rozgraniczającą pasa drogowego ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego”. Uwaga wydaje się niezasadna, gdyż ustalenia planu zakazują lokalizowania obiektów budowlanych

funkcjonujących sezonowo dla południowych pasów terenów UC, (w nim min. znajdują się nieruchomości składających uwagę) U i UP pomiędzy liniami zabudowy, a linią rozgraniczającą pasa drogowego ulicy Wyszyńskiego.

Dla składających uwagę jest możliwość lokalizowania obiektów budowlanych funkcjonujących sezonowo od strony zachodniej (od strony Al. Jana Pawła II), przy budynku oznaczonym nr 1, na nieruchomości 1/20. Nie mniej jednak preferowaną lokalizacją dla obiektów tzw. sezonowych jest ich rozmieszczenie wewnątrz kwartału i w podcieniach łącznika pomiędzy budynkiem nr 2 i nr 3.

3) Uwaga dotyczy: nieruchomości położonych przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego - działki ewidencyjne nr 1/20, 1/21 i 1/22 (obręb 2-Grunwald).

Treść uwagi: Nie zgadzamy się z nakazem instalowania mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, opisanych w §9 pkt1c) w obiektach już istniejących. O ile warunki techniczne pozwolą chcemy mieć możliwość wykonania takiej instalacji, ale nie możemy być zobligowani do jej wykonania w momencie ewentualnego remontu, modernizacji, ponieważ obiekty te nie były projektowane pod takie zastosowanie. Wnosimy o wyłączenie zapisów w §9 pkt 1c) w stosunku do działek o numerach 1/20, 1/21, 1/22.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Ustalenia §9 dotyczą zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dla całego obszaru planu, gdzie w pkt1c) plan ustala nakaz „instalowania mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego (urządzeń fotowoltaicznych) bezpośrednio na dachach budynków”. Ten nakaz dotyczy wszystkich inwestycji w obszarze planu, ale tylko wówczas jeśli będzie taka wola inwestorów na chęć instalowania mikroinstalacji fotowoltaicznych. Czyli w granicach planu nie można lokalizować takich urządzeń, bezpośrednio w zagospodarowaniu terenu, a jedynie na dachach budynków. Ustalenie tego nakazu nikogo nie zmusza do realizacji instalowania mikroinstalacji fotowoltaicznych w ramach planowanych inwestycji związanych z remontem, przebudową i rozbudową budynków.

4) Uwaga dotyczy: nieruchomości położonych przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego - działki ewidencyjne nr 1/20, 1/21 i 1/22 (obręb 2-Grunwald).

Treść uwagi: Wnosimy o zmianę zapisu i dopuszczenie jednego wspólnego miejsca dla działek zainwestowanych o numerach 1/20, 1/21, 1/22 w celu zapewnienia czasowego gromadzenia odpadów stałych - (§ 9 pkt 1f) nakazy).

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Nie można traktować trzech odrębnych, nie sąsiadujących ze sobą bezpośrednio nieruchomości jako zespołu nieruchomości złożonych z trzech działek (1/20, 1/21 i 1/22) należących do składających uwagę. Ustalenie nakazu odnosi się do przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, czego plan miejscowy nie może podważać.

5) Uwaga dotyczy: nieruchomości położonych przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego - działki ewidencyjne nr 1/20, 1/21 i 1/22 (obręb 2-Grunwald).

Treść uwagi: W §10 pkt3) Zapis mówiący o ochronie zespołu budynków dawnej Fabryki Maszyn Rolniczych Kraj niezgodny ze stanem faktycznym i prawnym do zmiany w całości. Wnosimy o wykreślenie ograniczeń w stosunku do całej zabudowy. Nie zgadzamy się z interpretacją, że całe budynki podlegają ochronie konserwatorskiej. Wnosimy o wykreślenie zapisu w pkt3b) zobowiązującego właściciela do uzgadniania wszelkich działań inwestycyjnych na nieruchomości z nakazem uwzględnienia wytycznych konserwatorskich.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Uwaga nie jest zasadna, gdyż ustalenie §10 pkt3a) dotyczy „ochrony zrekonstruowanych cech historycznych budynków - elewacji frontowych (południowych) od strony ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego, natomiast wpis zespołu budynków, (tu w planie oznaczonych nr od 1 do 3) na liście Gminnej Ewidencji Zabytków zobowiązuje do ustalenia w §10 pkt 3b) dotyczącego realizacji wszelkich działań

inwestycyjnych w obrębie tych budynków (w szczególności remont, przebudowa, rozbudowa) w oparciu o wytyczne konserwatorskie. Kwestionowane ustalenia są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym. Zadaniem planu miejscowego jest wzmocnienie ochrony obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, a nie wykreślanie ich z listy.

6) Uwaga - dotyczy: nieruchomości położonych przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego - działki ewidencyjne nr 1/20, 1/21 i 1/22 (obręb 2-Grunwald).

Treść uwagi: W §18 pkt 2 wnosimy o wykreślenie w pkt 2 fragment zapisu: „oraz ustaleń § 10 pkt 3”; Nie zgadzamy się z zapisem § 10 pkt 3, który narzuca tak dalekie ograniczenia w stosunku do nieruchomości, która nie jest obiektem zabytkowym.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Budynki oznaczone nr od 1 do 3, należące do składających uwagę, są obiektami zespołu dawnej Fabryki Maszyn Rolniczych „KRAJ”, które w trakcie prac nad sporządzaniem planu objęte są wpisem do Gminnej Ewidencji Zabytków pod numerem 193. Dla budynków tych projekt planu ustala ochronę zrekonstruowanych cech historycznych, w postaci elewacji frontowych (południowych) od strony ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego, co jest zgodne ze stanem faktycznym i prawnym dla tych obiektów.

7) Uwaga - dotyczy: nieruchomości położonych przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego - działki ewidencyjne nr 1/20, 1/21 i 1/22 (obręb 2-Grunwald).

Treść uwagi: Nie zgadzamy się z zaproponowaną obowiązującą linią zabudowy i wnosimy o zmianę przebiegu linii zabudowy wzdłuż ul. Jana Pawła dla działki 1/20. Wnosimy o zmianę „...na nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną jako kontynuacja tej linii zabudowy w tej samej odległości od Al. Jana Pawła II.

Prezydent Miasta Kutno nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: graficzne ustalenie planu wyrażone w postaci obowiązujących linii zabudowy po obrysie ścian zewnętrznych, odtworzonego budynku dawnej odlewni z halą produkcyjną (oznaczony na rysunku planu nr 1), jest celowym zabiegiem projektowym, dla wyeksponowania w perspektywie traktu ulicy Królewskiej, lokalizacji pierwszego z budynków, zespołu dawnej Fabryki Maszyn Rolniczych „Kraj” objętego wpisem do Gminnej Ewidencji Zabytków pod numerem 193.