



Wójt Gminy Ryńsk

Dotyczy: uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryńsk dla terenu obejmującego działki nr 1/22, 1/23, 1/24, 1/33, 1/34, 1/35, 1/38, 1/45, 1/46, 1/47, 1/48, 1/49 i 1/50 w Wałyczu

Działając jako właściciel / współwłaściciel nieruchomości obejmujących działki ewidencyjne nr 1/33, 1/34, 1/35, 1/45, 1/47 i 1/48 położone w obrębie Wałycz, wnoszę następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu.

Uwagi dotyczące terenu oznaczonego symbolem 1MW i 2MW.

Wnoszę o:

1. **Zmianę przeznaczenia terenów 1MW i 2MW poprzez dopuszczenie funkcji mieszkaniowo-usługowej.**

Proponowane brzmienie:

„Tereny oznaczone symbolami 1MW i 2MW przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej.”

oraz dodanie zapisu:

„Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych wbudowanych w budynki mieszkalne wielorodzinne oraz w samodzielnych budynkach usługowych związanych z obsługą mieszkańców, w szczególności usług handlu detalicznego, gastronomii, zdrowia, biurowych, administracyjnych, społecznych, edukacyjnych i rekreacyjnych.”

Uzasadnienie:

Współczesne standardy urbanistyczne zakładają tworzenie wielofunkcyjnych zespołów zabudowy mieszkaniowej, umożliwiających realizację podstawowych usług w miejscu zamieszkania. Rozwiązanie takie ogranicza transportochłonność układu przestrzennego, zwiększa atrakcyjność inwestycyjną terenu oraz poprawia jakość życia przyszłych mieszkańców.

2. **Dopuszczenie realizacji budynków towarzyszących i zabudowy uzupełniającej.**

Proponowany zapis:

„Dopuszcza się realizację budynków i obiektów towarzyszących funkcji mieszkaniowej, w szczególności garaży, garaży wielostanowiskowych, budynków gospodarczych, rowerowni, altan śmietnikowych, budynków technicznych, magazynowych i usługowych związanych z obsługą mieszkańców.”

Uzasadnienie:

Projekt planu nie zawiera obecnie jednoznacznych zapisów umożliwiających realizację niezbędnej infrastruktury obsługującej zabudowę wielorodzinną. Może to powodować problemy interpretacyjne na etapie uzyskiwania decyzji administracyjnych.

3. Dopuszczenie garaży podziemnych.

Proponowany zapis:

„Dopuszcza się realizację garaży podziemnych, kondygnacji podziemnych oraz podziemnych miejsc postojowych związanych z funkcją mieszkaniową i usługową.”

Uzasadnienie:

Rozwiązanie takie ogranicza powierzchnię parkingów naziemnych, pozwala na zachowanie większej ilości terenów zielonych i poprawia estetykę zagospodarowania przestrzeni.

4. Dopuszczenie garaży naziemnych oraz zespołów garażowych.

Proponowany zapis:

„Dopuszcza się realizację garaży wolnostojących, wbudowanych oraz zespołów garaży obsługujących zabudowę wielorodzinną.”

5. Dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków produkcji rolnej, magazynowych i gospodarczych.

Proponowany zapis:

„Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych, magazynowych i związanych z produkcją rolną na funkcje mieszkaniowe wielorodzinne, mieszkaniowo-usługowe, usługowe, administracyjne, garażowe, techniczne i rekreacyjne z zachowaniem wymogów ochrony konserwatorskiej.”

Uzasadnienie:

Na przedmiotowych działkach istnieją budynki dawnego zespołu folwarcznego wykorzystywane obecnie lub historycznie dla potrzeb produkcji rolnej i magazynowania. Projekt planu przewiduje ochronę historycznego układu zespołu folwarcznego oraz zachowanie i adaptację istniejącej zabudowy. W związku z tym zasadne jest jednoznaczne umożliwienie ich przekształcenia do nowych funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenów.

Brak takiego zapisu może prowadzić do sytuacji, w której istniejąca zabudowa zostanie pozbawiona możliwości racjonalnego wykorzystania, pomimo że plan zakłada jej zachowanie.

6. Zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy.

Wnoszę o zmianę maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z 2,0 do 3,0.

Uzasadnienie:

Plan dopuszcza realizację budynków do czterech kondygnacji nadziemnych i wysokości do 16 m. Przy takich parametrach wskaźnik intensywności 2,0 ogranicza możliwości racjonalnego wykorzystania terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną i nie odpowiada potencjałowi inwestycyjnemu nieruchomości.

7. Zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wnoszę o obniżenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 50% do 30%.

Uzasadnienie:

Ustalony poziom 50% jest charakterystyczny raczej dla zabudowy jednorodzinnej lub ekstensywnej. Dla zabudowy wielorodzinnej powoduje istotne ograniczenie możliwości zagospodarowania terenu oraz realizacji infrastruktury towarzyszącej.

8. Dopuszczenie pięciu kondygnacji nadziemnych przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy 16 m.

Uzasadnienie:

Projekt planu dopuszcza wysokość zabudowy do 16 m, co technicznie pozwala na realizację budynków pięciokondygnacyjnych. Jednocześnie ograniczenie liczby kondygnacji do czterech powoduje nieuzasadnione ograniczenie możliwości inwestycyjnych przy zachowaniu tych samych parametrów wysokościowych i krajobrazowych.

9. Zmniejszenie minimalnej liczby miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Wnoszę o zmianę wskaźnika z 2 miejsc postojowych na lokal mieszkalny do 1,2–1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny.

Uzasadnienie:

Wskaźnik 2 miejsc postojowych na lokal jest znacząco wyższy od stosowanego w wielu obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy wielorodzinnej i może prowadzić do nadmiernego zajmowania terenu przez parkingi kosztem terenów zieleni i zabudowy mieszkaniowej.

Przedstawione uwagi zmierzają do zwiększenia funkcjonalności i atrakcyjności inwestycyjnej terenów 1MW i 2MW, umożliwiając racjonalne wykorzystanie istniejącej zabudowy folwarcznej oraz realizację nowoczesnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnej z zasadami zrównoważonego rozwoju i efektywnego gospodarowania przestrzenią.

Uwagi dotyczące terenu oznaczonego symbolem 1UA-PS / 2UA-PS obejmującego działkę nr 1/47 i 1/48

10. Zmniejszenie szerokości pasa zieleni izolacyjnej

Wnoszę o zmianę zapisów:

„dla terenu oznaczonego symbolem 1UA-PS obowiązuje realizacja zieleni izolacyjnej szerokości min. 5,0 m od strony terenu oznaczonego symbolem 1MW”

oraz

„dla terenu oznaczonego symbolem 2UA-PS obowiązuje realizacja zieleni izolacyjnej szerokości min. 5,0 m od strony terenu oznaczonego symbolem 2MW”

poprzez zastąpienie ich zapisami:

„dopuszcza się realizację zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 2,0 m lub zastosowanie innych rozwiązań ograniczających oddziaływanie funkcji sąsiednich, w tym zieleni wysokiej, ekranów zieleni, ogrodzeń pełnych lub zabudowy usługowej niepowodującej przekroczenia standardów środowiskowych.”

Uzasadnienie:

Przeznaczenie terenów UA-PS obejmuje usługi biurowe, administracyjne oraz składy i magazyny niepowodujące przekroczenia standardów środowiskowych. Narzucony pas zieleni izolacyjnej o szerokości 5,0 m powoduje nieproporcjonalne ograniczenie możliwości zagospodarowania

nieruchomości i zmniejszenie powierzchni inwestycyjnej bez wykazania rzeczywistej potrzeby funkcjonalnej.

11. Dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków

Wnoszę o dodanie zapisu:

„Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych, magazynowych, produkcji rolnej oraz budynków folwarcznych na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu, w tym usługi, administrację, biura, handel, gastronomię, usługi turystyki, usługi społeczne, usługi zdrowia, magazyny i funkcje pomocnicze.”

Uzasadnienie:

Na obszarze objętym planem istnieje historyczna zabudowa folwarczna oraz budynki związane z dawną działalnością rolniczą. Projekt planu przewiduje ich ochronę i zachowanie, jednak nie określa jednoznacznie możliwości ich adaptacji do nowych funkcji gospodarczych i usługowych. Może to prowadzić do ograniczenia możliwości wykorzystania istniejącego majątku budowlanego.

12. Dopuszczenie zabudowy towarzyszącej

Wnoszę o dodanie zapisu:

„Dopuszcza się realizację budynków i obiektów towarzyszących funkcji podstawowej, w szczególności budynków technicznych, garaży, garaży wielostanowiskowych, budynków gospodarczych, portierni, wiat magazynowych, wiat przeładunkowych, budynków socjalnych oraz infrastruktury związanej z obsługą nieruchomości.”

Uzasadnienie:

Projekt planu nie zawiera jednoznacznego dopuszczenia podstawowych obiektów obsługujących działalność usługową i magazynową, co może powodować problemy interpretacyjne na etapie uzyskiwania pozwoleń na budowę.

13. Zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy

Wnoszę o zmianę maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 0,6 do 0,8.

Uzasadnienie:

Dla terenów usługowych, administracyjnych i magazynowych udział powierzchni zabudowy na poziomie 60% jest nadmiernie restrykcyjny i ogranicza racjonalne wykorzystanie nieruchomości. Parametr 80% jest powszechnie stosowany dla terenów usługowych i magazynowych.

14. Zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej

Wnoszę o zmianę minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 40% do 20%.

Uzasadnienie:

Dla terenów o funkcji usługowej i magazynowej wymóg zachowania 40% powierzchni biologicznie czynnej jest nieproporcjonalnie wysoki i nie odpowiada charakterowi planowanego zagospodarowania. Powoduje on znaczące ograniczenie możliwości inwestycyjnych bez uzyskania istotnych korzyści przestrzennych lub środowiskowych.

15. Zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy

Wnoszę o zmianę maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z 1,2 do 2,0.

Uzasadnienie:

Przy dopuszczonej wysokości zabudowy do 12,0 m oraz dwóch kondygnacjach nadziemnych obecny wskaźnik intensywności zabudowy nie pozwala na pełne wykorzystanie potencjału inwestycyjnego terenu.

16. Rozszerzenie przeznaczenia terenu

Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenów UA-PS na:

„usługi, usługi biurowe i administracji, handel, gastronomię, usługi turystyki, usługi zdrowia, usługi społeczne, rzemiosło nieuciążliwe, składy i magazyny”.

Uzasadnienie:

Tak określone przeznaczenie zwiększy elastyczność inwestycyjną terenów przy zachowaniu pełnej zgodności z otaczającą zabudową mieszkaniową i historycznym charakterem zespołu folwarcznego.

Wnoszę o uwzględnienie wszystkich przedstawionych uwag w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z poważaniem

