

**UCHWAŁA NR X/58/11  
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA**

z dnia 27 czerwca 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego ulicami: Batalionów Chłopskich, Kolejową, Generała Władysława Andersa w Dzierżoniowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 ze zmianami) oraz art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVIII/236/09 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 23 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego ulicami: Batalionów Chłopskich, Kolejową, Generała Władysława Andersa w Dzierżoniowie uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przedmiot planu**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dzierżoniów” przyjętego uchwałą Nr IV/34/11 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 31 stycznia 2011 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego ulicami: Batalionów Chłopskich, Kolejową, Generała Władysława Andersa w Dzierżoniowie, w granicach określonych na rysunku planu, o powierzchni opracowania ok.2,78 ha, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Celem miejscowego planu jest, w szczególności ustalenie obszaru obsługującego i zasad obsługi komunikacyjnej dla kwartału z zabudową mieszkaniową oraz zasad ochrony zabudowy o wartościach kulturowych.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są wyznaczone linią rozgraniczającą:

- 1) tereny komunikacji publicznie dostępnej,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 plan ustala przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowanie terenu poprzez:

- 1) zasady ogólne obowiązujące w obszarze planu, w tym:
  - a) zasady podziału terenu i wyodrębniania działek,
  - b) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy,
  - c) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego,
  - f) zasady realizacji infrastruktury technicznej,
  - g) zasady realizacji komunikacji,

- h) zasady tymczasowego zagospodarowania;
- 2) ustalenie szczegółowe dla poszczególnych terenów uwzględniające:
  - a) przeznaczenia,
  - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy,
  - c) stawki procentowe dla określenia opłat od wzrostu wartości nieruchomości;
- 3) ustalenia graficzne określone na rysunku planu, na mapie w skali 1: 500.
  - 3. W obszarze planu, o którym mowa w § 1 ust. 1 nie występują elementy wymagające ustaleń w zakresie:
    - 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
    - 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

### **Zasady podziału terenu i wyodrębniania działek**

§ 4. 1. Ustala się linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i zagospodarowaniu.

2. Ustala się zasadę utrzymania istniejących działek dla obiektów oznaczonych na rysunku planu jako zabudowa do adaptacji i zabudowa o wartościach kulturowych, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Działki budowlane wg ust. 2 stanowią podstawę dla właściwego zagospodarowania i użytkowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Dopuszcza się korektę granic sąsiednich działek budowlanych w terenie zabudowy lub wtórny podział z wyznaczaniem działek budowlanych dla istniejących budynków, o których mowa w ust.2, z wyłączeniem obszaru zabudowa o wartościach kulturowych wg § 9.

### **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy**

§ 5. 1. Na granicy terenów publicznych i działek zabudowy przy ul. Batalionów Chłopskich ustala się wymaganą zieleń w formie przedogródków oraz dojścia piesze z dojazdem, zgodnie z rysunkiem planu i wg ustaleń szczegółowych wg § 16.

2. Dla ogrodzeń przedogródków, o których mowa w ust. 1 ustala się wysokość do 0,9 m, ażurowe bez podmurówki, z dostosowaniem do lokalnej tradycji i architektury osiedla.

3. Dla obszaru planu ustala się zakaz stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, pełnych lub ażurowych.

4. Dla obszaru planu ustala się zakaz lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów związanych z usługami i umieszczanych na obiekcie, z zastrzeżeniem § 9.

§ 6. 1. Budynki oznaczone na rysunku planu jako zabudowa do adaptacji mogą podlegać rozbudowie, przebudowie lub modernizacji na wyznaczonej w planie działce, o której mowa w § 4, zgodnie z zasadami kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w § 7.

2. Budynki inne niż wymienione w ust.1 i oznaczone jako zabudowa o wartościach kulturowych, należy użytkować zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 7 i 9.

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 7. 1. Ustala się ochronę układu urbanistycznego z zabudową przy ulicy Batalionów Chłopskich jako osi kompozycyjnej, o wartościach kulturowych i historycznych, z zielenią urządzoną przedogródków, z żywopłotami i szpalerami głogów przy ulicy, z ogrodzeniami, w związku z § 9.

2. Dla zabudowy obowiązuje zasada utrzymania skali i charakteru zabudowy oraz lokalnej tradycji architektury miasta Dzierżoniowa, a w szczególności poprzez typ zabudowy w zieleni, o określonych gabarytach i jednolitej kolorystyce, ze stromymi dachami dwuspadowymi o ustalonym nachyleniu i jednorodnym pokryciu, z zachowaniem § 15 i 16, z zastrzeżeniem § 9.

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 8. 1. W celu ochrony i poprawy jakości środowiska ustala się zasadę pełnego przyłączenia do mediów, w tym w zakresie gospodarki wodno-ściekowej - wg §10.

2. W celu ochrony powietrza ustala się wykorzystanie gazu, oleju, energii elektrycznej do celów grzewczych oraz ustala się, przy remontach obiektów stosowanie urządzeń grzewczych, w tym dla paliw stałych, o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

3. Dopuszcza się lokale użytkowe jako usługi wbudowane, wyłącznie nieszkodliwe dla środowiska, w tym nie stwarzające zagrożeń i uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, poziom hałasu związany z realizacją funkcji i dojazdów nie może przekraczać dopuszczalnego dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych wg przepisów Prawa ochrony środowiska.

4. Dla terenów zabudowy ustala się wymagany procent powierzchni terenu biologicznie czynnego, w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego poprzez utrzymanie ogrodów i przedogródków oraz zieleni osiedlowej - wg ustaleń § 15 i 16.

5. Ustala się utrzymanie wartości krajobrazu kulturowego istniejącego zespołu zabudowy z zielenią urządzoną przy ul. Batalionów Chłopskich, w szczególności w ekspozycji od strony ulicy.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego**

§ 9. 1. Plan obejmuje część układu urbanistycznego - zespołu zabudowy osiedla mieszkaniowego z lat 30 dwudziestego wieku, z architekturą o jednolitym charakterze i zielenią urządzoną, o wartościach kulturowych i historycznych, dla którego ustala się niniejszą uchwałą ochronę zabytków w obszarze oznaczonym na rys. planu 2MS.

2. Ochronie podlega kompozycja zespołu, o którym mowa w ust. 1 poprzez utrzymanie podziału na działki, z wydzielonymi przedogródkami i zielenią urządzoną w formie szpalerów głogów oraz formowanych żywopłotów przy ulicy, z zachowaniem gatunków drzew i krzewów.

3. Ochronie i rewitalizacji podlegają budynki osiedla, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zachowania charakteru, a w szczególności:

- 1) gabarytów, formy i bryły z dachem, z elementami otworów architektonicznych w elewacjach frontowych oraz schodów wejściowych,
- 2) materiałów elewacji i pokrycia dachu, z zachowaniem jednolitej kolorystyki elewacji dla całego zespołu,
- 3) stolarki okiennej i drzwi, w elewacjach frontowych z lukarnami w dachu, w zakresie formy i podziałów.

4. Ustala się dla obiektów wymienionych w ust. 1 zakaz instalowania na elewacjach i dachach budynków urządzeń technicznych i reklamowych, w szczególności zakaz dotyczy instalowania zadaszeń wejść do budynku a także montażu indywidualnych anten satelitarnych na elewacjach frontowych i eksponowanych od ulic.

5. Zakaz, o którym mowa w ust. 4, nie dotyczy szyldów związanych z lokalizacją funkcji usług w obiektach, z zastrzeżeniem ust. 8.

6. Dla obszaru ochrony, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz realizacji obiektów gospodarczych i garaży, a istniejące docelowo należy usunąć.

7. Termomodernizacja lub remont elewacji budynków wymienionych w ust. 3, wymaga całościowego wykonania w zakresie obiektu lub wydzielonego segmentu budynku, również w przypadku odrębnych własności lokali w obiekcie.

8. Wszelkie zamierzenia, działania remontowe i inwestycyjne dotyczące obiektów zabytkowych wymienionych w ust.1 wymagają uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków, w zakresie ochrony określonym niniejszą uchwałą.

9. Podczas robót budowlanych i prac ziemnych w obszarze planu, w przypadku natrafienia na przedmiot posiadający cechy zabytku wg art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, należy:

- 1) wstrzymać roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- 2) zabezpieczyć przy dostępnych środkach ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- 3) niezwłocznie zawiadomić o znalezisku właściwy urząd wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe - Burmistrza Dzierżoniowa.

#### **Zasady realizacji infrastruktury technicznej**

§ 10. 1. Uzbrojenie terenu należy realizować poprzez utrzymanie i modernizację istniejących oraz rozbudowę sieci w zależności od potrzeb, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych i zgodnie z wytycznymi dysponentów sieci w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków,
- 2) dostaw energii elektrycznej,
- 3) dostaw gazu,
- 4) dostępu do usług telekomunikacyjnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zasilanie z sieci miejskiej.

3. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwienia ścieków komunalnych ustala się utrzymanie systemu kanalizacji.

4. W zakresie dostaw energii zasilanie ustala się z istniejącej stacji transformatorowej, z dopuszczeniem modernizacji i skablowania linii napowietrznych w obszarze obsługującym.

5. W zakresie dostaw gazu ustala się z istniejących sieci, z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy, w szczególności w zakresie przyłączenia do celów grzewczych.

6. W zakresie dostępu do usług telekomunikacyjnych ustala się modernizację i rozbudowę systemu łączności, w tym z wykorzystaniem kanalizacji teletechnicznej.

7. Ustala się wymóg realizacji gospodarki odpadami z ich segregacją przed odbiorem, zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym systemem unieszkodliwiania odpadów.

#### **Zasady realizacji komunikacji**

§ 11. 1. Obsługę komunikacyjną terenu należy realizować poprzez ulice publiczne z dojazdami do zaplecza działek oraz projektowane dojazdy i obszary obsługujące wg rys. planu.

2. Należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości dostosowanej do potrzeb i realizować na terenie inwestora, wg ustaleń szczegółowych.

3. Ustala się lokalizację w ulicach podziemnej infrastruktury technicznej z zachowaniem i rewitalizacją istniejącej zieleni przyulicznej, w tym szpalerów drzew i żywopłotów.

#### **Zasady tymczasowego zagospodarowania**

§ 12. Do czasu realizacji ustaleń dla terenów przeznaczonych dla zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu sprzecznego z ustalonym przeznaczeniem niniejszą uchwałą.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe**

##### **Tereny przeznaczenia, warunki zabudowy i zagospodarowania**

§ 13. 1. W obszarze planu ustala się kategorie przeznaczenia:

- 1) tereny ulic publicznie dostępnych – KD, KDW,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowe - MS.

2. Ustala się elementy zagospodarowania terenu, oznaczone na rysunku planu:

- 1) zieleń osiedlowa - Zo,
- 2) dojścia piesze,
- 3) zieleń przedogródków - Zp,
- 4) obszar obsługujący,
- 5) dopuszczalna lokalizacja garaży.

3. Ustala się stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% dla terenów zabudowy MS.

**§ 14.** 1. Wyznacza się tereny ulic oznaczone na rysunku planu: KD, KDW.

2. Ustala się dla ulic:

- 1) KD – ulica publiczna - w części przyległej do terenu zabudowy, z istniejącymi wjazdami na działki, ze szpalerem głogów i żywopłotem w ul. Batalionów Chłopskich;
- 2) KDW – ulica wewnętrzna - w części przyległej do terenu zabudowy, ze szpalerem drzew i miejscami do parkowania, z dojazdami do zaplecza działek z zabudową mieszkaniową.

**§ 15.** 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej - oznaczony na rysunku planu 1MS.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się funkcję mieszkaniową niskiej intensywności, z dopuszczeniem usług wbudowanych, jako lokali użytkowych, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3.

3. Ustala się podstawowy typ zabudowy - mieszkaniowa wielorodzinna, osiedlowa, bloki z dachem dwuspadowym, wolno stojące na odrębnych działkach, w układzie kalenicowym przy ulicy, z zachowaniem jednolitej kolorystyki zespołu.

4. Dla terenu 1MS ustala się następujące parametry oraz wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem czwartej kondygnacji w dachu;
- 2) dachy strome symetryczne, dwuspadowe i kopertowe, o nachyleniu od 30° do 45° pokryte dachówką;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni działki, w tym: żywopłoty przy dojazdach, miejscach parkingowych i obszarze obsługującym oraz zieleń osiedlowa wg ust. 6 i rys. planu;
- 4) należy zapewnić 1 miejsce parkingowe na mieszkanie, sumując łącznie miejsca na działce oraz w ulicy KDW i w garażach;
- 5) dla możliwości parkowania na działce dla mieszkańców dopuszcza się wjazdy na posesje z ulicy KDW przy budynkach oraz dostępne z obszaru obsługującego wg ust. 8;
- 6) dopuszcza się realizację garaży – jako jednolitego zespołu na zapleczu zabudowy, o jednakowej wysokości i charakterze, w obszarze wskazanym jako dopuszczalna lokalizacja garaży na rys. planu, wg ust. 9.

5. W zakresie zagospodarowania działek dopuszcza się ogrodzenie o wysokości do 1,5 m, z zastrzeżeniem § 5 ust 3.

6. Dla terenu 1MS ustala się, poza działkami dla zabudowy wymagane elementy zagospodarowania: zieleń osiedlową, obszar obsługujący i obszar dopuszczalnej lokalizacji garaży – oznaczone na rysunku planu.

7. Wyznacza się obszar zieleni osiedlowej z ogrodzonym placem zabaw dla dzieci, nasadzeniami drzew i krzewów, z żywopłotem od strony ulicy i dojazdów obsługujących.

8. Wyznacza się obszar obsługujący dla dojazdu samochodów do garaży, z oznaczeniem wjazdów i proponowaną organizacją ruchu, z podziałem na zespoły garaży dostępne z odrębnych wjazdów dla ograniczenia długości dojazdów na zapleczu zabudowy.

9. Wyznacza się dopuszczalną lokalizację garaży jako obszar dla możliwej zabudowy zespołów boksów garażowych dla samochodów osobowych.

**§ 16.** 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej - oznaczony na rysunku planu 2MS.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się funkcję mieszkaniową niskiej intensywności, z dopuszczeniem usług wbudowanych, jako lokali użytkowych, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3.

3. Ustala się podstawowy typ zabudowy mieszkaniowej – w układzie czterech zespołów z segmentami do dwóch mieszkań, na odrębnych działkach, z wydzielonymi indywidualnymi ogrodami przyległymi do zabudowy.

4. Dla terenu 2MS ustala się następujące parametry oraz wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w dachu, z zachowaniem istniejących gabarytów i elewacji frontowych;
- 2) dachy strome symetryczne, dwuspadowe i kopertowe, o stałym nachyleniu ok 45°, z kierunkiem kalenicy równoległym do ulicy, z dopuszczeniem nowych okien wyłącznie połaciowych i poza frontem działki;
- 3) pokrycie dachówką ceramiczną o jednolitej kolorystyce naturalnej, z utrzymaniem istniejących lukarn i okien w elewacji frontowej;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego 70% powierzchni działki, w tym zieleń przedogródków, wg rys. planu;
- 5) należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie w domu jednorodzinnym na działce przed domem od strony ulicy;
- 6) ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy obiektów o wartościach kulturowych, oznaczonych na rysunku planu, w związku z § 9, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się dobudowę kubatury zabudowy w parterze, wyłącznie od strony ogrodu i za budynkiem, o wielkości do 50% powierzchni zabudowy segmentu, z tarasem lub przeszkloną werandą na piętrze.

5. W obszarze 2MS ustala się zakaz realizacji obiektów gospodarczych i garaży, a istniejące docelowo należy usunąć.

6. Dla terenu 2MS ustala się dla zabudowy wymagane elementy zagospodarowania: dojścia piesze, zieleń przedogródków i obszar obsługujący – oznaczone na rysunku planu.

7. Wyznacza się dojścia piesze - jako dostępne publicznie dojścia do budynków od ul. Batalionów Chłopskich, z dojazdem dla właścicieli i przejazdem awaryjnym przy budynkach, z nawierzchnią utwardzoną, z dopuszczeniem lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego.

8. Wyznacza się zieleń przedogródków z lokalizacją miejsc postojowych z nawierzchnią utwardzoną, z zachowaniem zieleni urządzonej żywopłotów przy ulicy, z dopuszczeniem ogrodzenia wg § 5 ust. 2.

9. Wyznacza się obszar obsługujący dla dojścia do zaplecza działek oraz dla skablowania sieci elektroenergetycznych.

10. Na granicy działek, o których mowa w ust. 3 oraz poza obszarami zagospodarowania, o których mowa w ust. 6, dopuszcza się ogrodzenie o wysokości do 1,5 m, z zastrzeżeniem § 5.

#### **Rozdział 4.**

#### **Postanowienia końcowe**

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej

**Mirosław Piorun**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/58/11

Rady Miejskiej Dzierżoniowa

z dnia 27 czerwca 2011 r.

Zalacznik1.png

**rysunek planu**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/58/11  
Rady Miejskiej Dzierżoniowa  
z dnia 27 czerwca 2011 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), stwierdza się, co następuje:

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego ulicami: Batalionów Chłopskich, Kolejową, Generała Władysława Andersa w Dzierżoniowie, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, ponieważ dotychczasowe uzbrojenie terenu jest wystarczające.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/58/11  
Rady Miejskiej Dzierżoniowa  
z dnia 27 czerwca 2011 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), rozstrzyga się, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego ulicami: Batalionów Chłopskich, Kolejową, Generała Władysława Andersa w Dzierżoniowie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 28 grudnia 2010 r. do 14 lutego 2011 r., w ustalonym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 28 lutego 2011 r. wpłynęło 16 pism z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych. Burmistrz Dzierżoniowa zarządzeniem nr 149/2011 rozpatrzył powyższe uwagi.

#### **Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych:**

##### **Uwagi – pismo 1**

Mieszkaniec ul. Gen. Andersa 1 – uwagi nie dotyczą terenu opracowania, mieszkaniec nie odnosi się do ustaleń planu.

**Nie uwzględnia się uwag - nie dotyczą ustaleń planu.**

##### **Uwagi – pismo 8**

Mieszkanca ul. Gen. Andersa 19 kwestionuje ustalenia planu dla dojazdu do garaży przy bud. nr 19 jako niebezpieczny dla pieszych (starsze osoby i dzieci) oraz innych samochodów poruszających się ulicą. **Nie uwzględnia się uwag - z uzasadnieniem:** Dojazdy do garaży realizowane przy budynkach pozwalają na ograniczenie ich uciążliwości poprzez skrócenie przejazdów samochodów przy garażach na długość budynku oraz pozwalają naturalnie ograniczać prędkość przejazdu. Dojazd należy traktować faktycznie jako wjazd na zabudowaną posesję, który zawsze wymaga przejazdu przez chodnik, ale nie stanowi specjalnej uciążliwości dla funkcji mieszkalnej.

##### **Uwagi – pismo 9**

Mieszkańcy ul. Gen. Andersa 19 kwestionują ustalenia planu dla dojazdu do garaży przy bud. nr 19, w tym kosztem zieleni pod oknami. Za właściwy dojazd do garaży uważają dz. nr 968, pomiędzy garażami a ogrodami przy zabudowie od ul. Batalionów Chłopskich.

**Nie uwzględnia się uwag - z uzasadnieniem:** Dojazdy do garaży realizowane przy budynkach pozwalają na ograniczenie ich uciążliwości poprzez skrócenie przejazdów samochodów przy garażach na długość budynku oraz pozwalają naturalnie ograniczać prędkość przejazdu. Projektowanie dojazdu do garaży użytkowanych przez mieszkańców ul. Gen. Andersa na dz. nr 968 jest nieuzasadnione, ponieważ działka ta przynależy do zespołu zabudowy przy ul. Batalionów Chłopskich.

##### **Uwagi – pismo 11**

Mieszkaniec ul. Batalionów Chłopskich 56 kwestionuje ustalenia planu dla dojścia z dojazdem na dz. nr 968 do posesji-ogrodów zabudowy przy ul. Batalionów Chłopskich 48-62: 1) jako właściwe rozwiązanie wskazuje dojazd do działki 955 i budynku od strony ul. Gen. Andersa, pomiędzy garażami w miejscu komórek po ich wyburzeniu; 2) wskazuje nietrafność lokalizacji dojścia z dojazdem na dz. nr 968 jako miejsce potencjalnie niebezpieczne dla mieszkańców (spotkanie okolicznych złodziei); 3) dojście do budynku od strony ul. Batalionów Chłopskich jest zbyt wąskie dla dojazdu, bez możliwości poszerzenia przy ogródkach należących do sąsiadów mieszkających na piętrze.

**Nie uwzględnia się uwag - z uzasadnieniem:** Dojazd do budynków przy ul. Batalionów Chłopskich jest realizowany od ulicy i ustalony w zapisach planu wg § 16 ust. 7 dla właścicieli, wspólny dla sąsiadów

zamieszkujących na parterze i piętrze. Dodatkowy dojazd od strony ul. Gen. Andersa, pomiędzy garażami jest nieuzasadniony. W ustaleniach planu wyznacza się obszar obsługujący dla dojścia do zaplecza działek i skablowania sieci elektroenergetycznych, z dojazdem wyłącznie awaryjnym i dla mieszkańców. Realizacja ustaleń planu nie wymaga publicznej dostępności obszaru obsługującego, czyli np. zamykane bramy i furtki pozwolą na pełną kontrolę dojazdów i poprawę poczucia bezpieczeństwa mieszkańców.

### **Uwagi – pismo 13**

Mieszkańcy ul. Batalionów Chłopskich 60 kwestionują ustalenia planu dla dojścia z dojazdem na dz. nr 968 do ogrodów zabudowy przy ul. Batalionów Chłopskich: 1) ścieżka zbyt szeroka kosztem ogrodów może funkcjonować jako droga, zagrażająca poczuciu bezpieczeństwa starszych ludzi, gwarancją bezpieczeństwa wg wnioskodawcy jest obecne zamknięcie ogrodów ciągiem garaży; 2) kwestionują celowość planowanego dostępu do słupów napowietrznej sieci energetycznej; 3) wyrażają obawę o uciążliwość komunikacyjną dodatkowej drogi dla pojazdów; 4) wskazują na zagrożenie zalaniem piwnic przy intensywnych opadach po utwardzeniu gruntu dla planowanej ścieżki; 5) realizacja ścieżki przy ogrodach jako kolejnej drogi dojazdowej jest nieuzasadniona, niezgodna z ideą osiedla jako „miasta w ogrodzie”, budynki posiadają konieczny dojazd dla karetki oraz dowóz opału i materiałów budowlanych od ul. Batalionów Chłopskich - w konsekwencji wnioskuje o rezygnację z realizacji ścieżki przy ogrodach.

**Nie uwzględnia się uwagi w zakresie likwidacji ścieżki - z uzasadnieniem:** Obszar obsługujący dla terenu 2MS na granicy z terenem 1MS zostaje wyznaczony na gminnej dz. nr 968, o szerokości ok. 3,0 m. W ustaleniach planu wyznacza się obszar obsługujący dla dojścia do zaplecza działek i skablowania sieci elektroenergetycznych, z dojazdem wyłącznie awaryjnym i dla mieszkańców. Realizacja ustaleń planu nie wymaga publicznej dostępności obszaru obsługującego, czyli zamykane bramy i furtki pozwolą na pełną kontrolę dojazdów i poprawę poczucia bezpieczeństwa mieszkańców. Planowane dojście do działek umożliwia zagospodarowanie z nawierzchnią ażurową, w części biologicznie czynną i nie może mieć związku z zagrożeniem zalewania piwnic przy ulewnych opadach. Ustalenia planu zachowują wartości przestrzenne, funkcjonalne i społeczne historycznego założenia urbanistycznego, zgodnie z ideą osiedla, trafnie określonego jako „miasta w ogrodzie”.