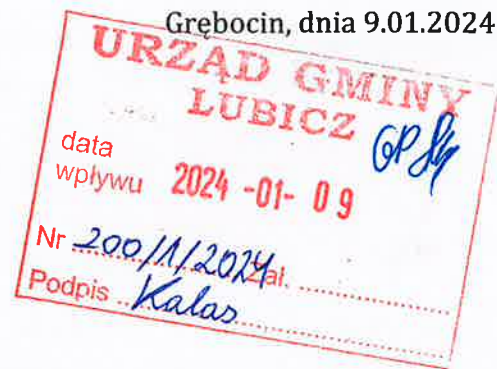


V. Korkocin
1001.2024

Grębocin, dnia 9.01.2024 r.

Wnioskodawca:
Magdalena Agata Górską
Karol Tomasz Górski



Sz.P.
Marek Nicewicz
Wójt Gminy Lubicz

UWAGI

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin.

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin wnoszę o wprowadzenie zmian do ustaleń dla działek nr 241/1, 242/2 przy ul. Dworcowej w miejscowości Grębocin.

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin wnoszę o wprowadzenie zmian do ustaleń dla jednostki planistycznej 4.1MW, dla działek nr 241/1, 242/2 przy ul. Dworcowej w miejscowości Grębocin.

Po przeanalizowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grębocin dla jednostki planistycznej 1.1MW wnosimy o następujące parametry:

1. maksymalną intensywność zabudowy - 1,7
2. maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do działki - nie mniej jak 50% lub usunięcie tej informacji w przypadku, kiedy jest podany wskaźnik intensywności zabudowy,
3. minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
4. minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25%,
5. uzupełnienie definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy, aby nie dotyczyła również podziemnych części budynków oraz garaży w zabudowie wielorodzinnej, projektowanych stacji transformatorowych oraz projektowanych słupów elektroenergetycznych,
6. uszczegółowienie zapisu przeznaczenia terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi z dopuszczeniem w parterze budynku usług nieuciążliwych oraz w budynku usług zdrowia i opieki społecznej, w tym żłobku/przedszkola,

Ponadto wnosimy o dopuszczenie:

1. w terenie 4.5KDL - dopuszczenie w przekroju drogi chodników, miejsc postojowych oraz zatok parkingowych,
2. w terenie 6.1KDG - dopuszczenie w przekroju drogi chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych oraz zatok parkingowych i zatok przystanku autobusowego,
3. w terenie 6.1KDG - dopuszczenie lokalizacji zjazdu publicznego z drogi wojewódzkiej nr 552 do działki nr 242/2.

Uzasadnienie do wniesionych uwag.

Wnioskowane zmiany są niezbędne dla realizacji planowanego osiedla mieszkaniowego. Na przedmiotowym terenie zaplanowano budowę zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z infrastrukturą towarzyszącą, tj. sieciami infrastruktury technicznej, komunikacją (w tym parkingami wzdłuż ul. Rogowskiej) oraz terenami zieleni urządzonej, służącej rekreacji i wypoczynkowi przyszłych mieszkańców.

Wnioskowane zmiany są niezbędne dla realizacji planowanego osiedla mieszkaniowego. Na przedmiotowym terenie zaplanowano budowę zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z infrastrukturą towarzyszącą oraz terenami zieleni urządzonej, służącej rekreacji i wypoczynkowi przyszłych mieszkańców.

Z uwagi na ukształtowanie terenu i różnice w poziomie gruntów, część planowanych garaży podziemnych będzie wychodzić ponad poziom terenu. Pomimo urządzenia zieleni na dachach organ administracji architektoniczno-budowlanej może wliczać powierzchnie dachów do powierzchni zabudowy, stąd prośba o zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy. Trudno też stwierdzić jak zostanie uwzględniona zieleń na dachach, dlatego wnosimy o zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Podziemne garaże z zielonymi dachami będą wkomponowane w przestrzeń w taki sposób, aby stanowiły część terenów zielonych o funkcjach rekreacyjnych dla mieszkańców.

Wnosimy o uzupełnienie definicji „nieprzekraczalnej linii zabudowy” w taki sposób, aby nie dotyczyła ona również podziemnych części budynków oraz garaży w zabudowie wielorodzinnej. W przestrzeni osiedla wielorodzinnego nieodłącznym elementem są słupy elektroenergetyczne, oświetleniowe oraz stacje transformatorowe, które zlokalizowane są głównie wzdłuż ciągów komunikacyjnych, dlatego wnosimy również o dodanie ustalenia, że nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy projektowanych stacji transformatorowych i słupów elektroenergetycznych.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.1.MW uzupełnienie przeznaczenia terenu o garaże podziemne i usługi nieuciążliwe w parterach budynków (np. usług zdrowia, opieki społecznej, żłobka, przedszkola) znacząco podniesie standard życia mieszkańców umożliwiając dostęp do podstawowych usług w miejscu zamieszkania, obniży intensywność ruchu pojazdów związanych z zapewnieniem dostępu do usług i wpłynie korzystnie na środowisko.

Część działki nr 241/1 została przeznaczona pod tereny komunikacji (teren 4.4KDL i 4.5KDL). Szerokość pasów drogowych pozwala na wprowadzenie oprócz jezdni takich elementów jak chodniki, ścieżki pieszo-rowerowe, miejsca postojowe. Niezbędne jest również uwzględnienie w rozwijającym się osiedlu możliwości lokalizacji zatok przystankowych komunikacji publicznej. Uwzględnienie tych elementów umożliwi przyszłym projektantom dróg projektowanie zgodnie z aktualnymi potrzebami, przy zachowaniu zasad bezpieczeństwa wynikających z przepisów odrębnych.

Pozostałe uwagi do planu:

Parametr oznaczający maksymalną powierzchnię zabudowy podany jest tylko dla jednostki terenu oznaczonego w uchwale jako 4.1.MW i 5.1.MW. Dla pozostałych jednostek, gdzie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna brak jest tego parametru w ustaleniach ogólnych, jak i ustaleniach szczegółowych, np. dla jednostki planistycznej 2.1MW-U nie występuje parametr określający maksymalną powierzchnię zabudowy, w związku z powyższym wnosimy o nie ustalanie tego parametru dla jednostek planistycznych 4.1.MW i 5.1.MW.

Mając na względzie powyższe uwagi, wnosimy o uwzględnienie wnioskowanych parametrów w planie zagospodarowania przestrzennego tej części wsi Grębocin. Parametry wyżej wskazane nie stoją w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz - kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz nie stoją w sprzeczności ze standardami urbanistycznymi (parametrami) dla zabudowy wielorodzinnej, ustalonymi w planach miejscowych w Gminie Lubicz, np. uchwała nr LXII/781/23 Rady Gminy Lubicz z dnia 26 października 2023r. § 25. tereny oznaczone symbolami 1MW-U, 2MW-U i 3MW-U oraz § 26. tereny oznaczone symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW i 5MW.

Z powierzeniem.

Karol Górn

Magdalena Górn