

Dąbrówka stycznia 2024 r.

.....
Imię nazwisko

.....
Numer działki/nieruchomości

.....
Adres korespondencyjny

.....

Uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbrówka ul. Piękna” dla obszarów I i II, położonych w miejscowości Dąbrówka, gmina Dąbrówka

W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbrówka ul. Piękna” dla obszarów I i II, położonych w miejscowości Dąbrówka, gmina Dąbrówka składam następujące uwagi dotyczące planowanych rozwiązań przestrzennych, które z całą pewnością będą negatywnie wpływać na moją nieruchomość, dz. ew. nr 410/20 zlokalizowaną przy ul. Sosnowej.

1. Proponowane przeznaczenie terenu, w szczególności powiększenie terenu, na którym planowana jest rozbudowa oczyszczalni ścieków (K-1) jest niezgodna ze studium.
2. Ustalenie funkcji P/U-1 o powierzchni około 0,7 ha w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy jednoczesnym wskazaniu dróg o szerokości zaledwie około 10 m świadczy o tworzeniu rozwiązań o charakterze patoprzestrzennym, które generować będą konflikty na tle zagospodarowania.
3. Wnoszę o wyznaczenie obowiązkowego pasa zieleni izolacyjnej na terenie oczyszczalni ścieków, o szerokości nie mniej niż 10 m, ze wskazaniem go na rysunku planu.
4. Wnoszę o wyznaczenie obowiązkowego pasa zieleni izolacyjnej na terenie P/U-1, o szerokości nie mniej niż 10 m, ze wskazaniem go na rysunku planu.
5. Wnoszę o obniżenie wskaźników zagospodarowania przestrzennego, w szczególności minimalnego udziału PBC oraz maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy. Zwiększenie wskaźnika PBC zapobiec ma przekierowywaniu nadmiaru wód opadowych i roztopowych na tereny sąsiednie i umożliwić zagospodarowanie wód w granicach działki budowlanej. Jest to szczególnie ważne w połączeniu ze wskaźnikiem minimalnej wielkości działki budowlanej, gdyż docelowo zasklepiąca zostanie bardzo duża powierzchnia terenu, a projekt planu nie reguluje tego zagadnienia. Minimalny udział PBC dla terenów K-1 i P/U-1 powinien wynosić 50%. WIZ, na obszarze objętym planem, dla różnych funkcji terenu ustalony został na bardzo wysokim poziomie,

niewspółmiernym do możliwości jego wykorzystania. Wobec potrzeby kształtowania ładu przestrzennego, a nie pełnej dowolności zagospodarowania, postuluję obniżenie tego wskaźnika od wartości 0,4 dla funkcji MN, MN/U i MNU, a dla P/U do wartości 0,5.

6. Wskazane w Rozdziale 6 tereny nie są przestrzeniami publicznymi, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
7. Plan w Rozdziale 4 nie wprowadza ustaleń, które gwarantowałyby ochronę terenów już zainwestowanych, o funkcji mieszkaniowej przed uciążliwościami generowanymi przez tereny P/U-1, K-1, w szczególności, że na terenach tych dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie negatywnie oddziaływać na środowisko (patrz § 6 pkt 1 lit. b tiret 5). W szczególności teren P/U-1 został w prognozie oddziaływania na środowisko wskazany jako silnie negatywnie oddziałujący.
8. Projekt planu nakazuje odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej. Czy gmina ma zamiar budować taką kanalizację? Dodatkowo wskazuję, że standardem jest retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej, nie zaś pozbywanie się jej. Normą powinno być zatrzymanie takich wód na działce budowlanej, nie zaś jedynie dopuszczenie takiej możliwości (patrz §13 ust. 1 pkt 2 lit i oraz j).
9. Zupełnie niezrozumiała jest metoda, którą posłużyli się autorzy prognozy oddziaływania na środowisko. Zapis tego dokumentu na str. 6 jest na tyle ogólny, że trudno jest zweryfikować treść prognozy w oparciu o przyjętą metodę. I tak w rozdziale tym czytamy: *„Celem ułatwienia oceny jak i prezentacji wyników oddziaływań poszczególnych funkcji terenu na środowisko było wykorzystanie uproszczonej i dostosowanej do potrzeb tegoż dokumentu analizy macierzowej”*. W dokumencie nie ma wyniku zastosowania tej metody, stąd zwizualizowany wynik oddziaływania przedstawiony na mapie prognozy należy uznać za wysany z palca. W prognozie nie uwzględniono, wbrew zapowiedziom w metodyce, oceny oddziaływania poszczególnych terenów w szczególności analizy *„istniejących i projektowanych inwestycji w obszarze planu i jego sąsiedztwie”*. Skutkuje to przyjęciem, że oddziaływanie projektowanej do rozbudowy oczyszczalni ścieków, na tereny sąsiednie pozostanie bez zmian, w szczególności, gdy zmienimy przeznaczenie terenów, które w planie z 2003 r. stanowiły swoisty bufor, strefę od oczyszczalni ścieków. Oczekuję, wprowadzenia korekt w prognozie w sposób, który realnie oceni wpływ zagospodarowania na otoczenie oraz zaleci wprowadzenie zapisów w planie celem minimalizacji wpływu uciążliwego sposobu zagospodarowania na tereny sąsiednie, w szczególności o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.