

Załącznik nr 2
do uchwały nr
Rady Miejskiej w Kępnie
z dniar.

Rozstrzygnięcie
Rady Miejskiej w Kępnie
z dnia2024 r.

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kępno dla obszaru miasta Kępno**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska w Kępnie, stwierdza i rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kępno dla obszaru miasta Kępno został wyłożony do publicznego wglądu trzykrotnie, w terminach: od 28 maja 2024 do 27 czerwca 2024 roku, od 31 lipca 2024 do 21 sierpnia 2024 roku oraz od 9 października 2024 do 29 października 2024 roku. Uwagi można było składać w terminach kolejno: do 17 lipca 2024, do 4 września 2024, do 12 listopada 2024 roku.

§ 2.

W wyniku trzech wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznych, wpłynęło łącznie 41 uwag, w tym dwie poza wyznaczonym terminem, o treści wyszczególnionej poniżej. Wniesione uwagi zostały zamieszczone w wykazie uwag, rozpatrzone i uwzględnione w całości lub w części, przez Burmistrza Miasta i Gminy Kępno.

Uwagi z wyłożenia nr 1:

1. Uwaga nr 1 - dotyczy skomunikowania terenu 16MW-U

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 03.06.2024:

„W nawiązaniu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Kępno, proszę o zmianę zapisu, oznaczonego symbolem 16MW-U, w zakresie tj: „na terenie 16MW-U dla budynków o funkcji mieszkalnej lub funkcji mieszanej, w których funkcja mieszkalna stanowi ponad połowę powierzchni użytkowej obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 10KDL”, ustalonego dla nieruchomości stanowiących naszą własność, położonych w Kępnie przy ul. Młyńskiej nr 4, oznaczonych geodezyjnie nr 965/6 i 965/4, tak aby przedmiotowe działki były skomunikowane z dwóch dróg, zarówno z nowo projektowaną drogą oznaczoną na projekcie rysunku symbolem 10 KD-L oraz istniejącą ulicą Młyńską, oznaczoną na rysunku planu symbolem 8 KD-L.

Wyżej wymienione działki posiadają już od wielu, wielu lat dwa bezpośrednie wjazdy z ul. Młyńskiej i dla nich obowiązuje nadany numer porządkowy, tj. ul. Młyńska nr 4. Nasze plany związane z zabudową tej nieruchomości związane są z wprowadzeniem na tym terenie budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego i usług. Trudno nam jest w tym momencie

powiedzieć, kiedy nie ma jeszcze ustaleń nowego planu miejscowego i kiedy nie możemy jeszcze przygotować koncepcji zabudowy i projektu zagospodarowania terenu, jak będzie wyglądała komunikacja wewnątrz tych działek oraz jak będzie wyglądała ich komunikacja z drogą istniejąca czy też nowoprojektowaną. W jednej z koncepcji zakładamy również pobudowanie od ul. Młyńskiej obiektów tylko i wyłącznie o funkcji usługowej z dostępem od ul. Młyńskiej a zabudowa wielorodzinna od nowoprojektowanej drogi”

- uwagę uwzględnia się.

Uzasadnienie: Po korekcie planu: „na terenie 16MW-U dla budynków o funkcji mieszkalnej lub funkcji mieszanej, w których funkcja mieszkalna stanowi ponad połowę powierzchni użytkowej należy zapewnić obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 10KDL oraz dodatkowo dopuszcza się wykorzystanie istniejących zjazdów z dróg przyległych.”

Decyzja o uwzględnieniu uwagi wynika z kilku kluczowych czynników, które zostały uwzględnione podczas analizy zgłoszonej uwagi.

Jak zaznaczono w uwadze, działki posiadają już od wielu lat dwa bezpośrednie wjazdy z ul. Młyńskiej. Zachowanie tych istniejących zjazdów jest uzasadnione ze względu na kontynuację dotychczasowego użytkowania.

Wnioskodawca zaznaczył, że na etapie braku ustaleń nowego planu miejscowego trudno jest określić, jak dokładnie będzie wyglądała komunikacja wewnątrz działek. Umożliwienie obsługi komunikacyjnej zarówno z drogi 10 KD-L, jak i z ul. Młyńskiej, daje większą elastyczność w projektowaniu i realizacji inwestycji, co jest korzystne zarówno dla właściciela działek, jak i dla przyszłych mieszkańców oraz użytkowników usług.

W celu zrównoważenia obciążenia komunikacyjnego oraz uniknięcia nadmiernego ruchu na ul. Młyńskiej, nie zezwala się na lokalizację nowych wjazdów na tej ulicy. Ul. Młyńska jest już obciążona ruchem, a dodanie nowych zjazdów mogłoby pogorszyć sytuację komunikacyjną w tym rejonie. Dlatego wjazdy powinny być ograniczone do nowo projektowanej drogi 10 KD-L oraz istniejących zjazdów z ul. Młyńskiej.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty, uzasadnione jest uwzględnienie uwagi wnioskodawcy. Dopuszczenie obsługi komunikacyjnej z drogi 10 KD-L oraz istniejącymi zjazdami z ul. Młyńskiej zapewni elastyczność i zrównoważony rozwój tego obszaru, jednocześnie respektując istniejące warunki i planowane potrzeby komunikacyjne, a także ograniczając dalsze obciążenie ul. Młyńskiej.

2. Uwaga nr 2 – dotyczy terenu 15U-P

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 06.06.2024:

„Zwracam się z wnioskiem o wprowadzenie dodatkowych zapisów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kępno dla obszaru miasta Kępno dla jednostki 15U-P (dotyczy nieruchomości położonej w obrębie geodezyjnym 0001 MIASTO

KEPNO, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 2045/22., stanowiącej moją własność) w postaci dopuszczenia:

- posadowienia obiektów kontenerowych*
- dachów jednospadowych*
- lokalizacji stacji ładowania pojazdów*
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%*

Oświadczam, iż posiadam prawo do dysponowania gruntem.”

- uwagę uwzględnia się częściowo.

Uzasadnienie: do planu wprowadzono następujące korekty – uwzględniono możliwość realizacji dachu jednospadowego.

Plan miejscowy już w przepisach ogólnych (par. 10 pkt 2 lit. 1) uwzględnia możliwość instalacji stacji ładowania pojazdów elektrycznych bez względu na funkcję terenu. Zapis ten obejmuje obowiązek zainstalowania punktów ładowania oraz zapewnienia odpowiedniej mocy przyłączeniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z tym, dodatkowy zapis w jednostce 15U-P nie jest konieczny.

Co do obiektów kontenerowych - zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 7 Prawa budowlanego, obiekty tymczasowe, które są przewidziane do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie do 180 dni, także inwestor ma możliwość wprowadzenia takich obiektów, które są zgodne z podstawową funkcją przedmiotowego terenu. Oznacza to, że inwestor ma możliwość wprowadzenia takich obiektów, pod warunkiem, że są zgodne z podstawową funkcją terenu. Nie ma potrzeby dodatkowego zapisu w planie miejscowym, ponieważ przepisy regulują już tę kwestię.

Uwaga dotycząca wprowadzenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 10% nie może zostać uwzględniona. Jest to niezgodne z zapisami Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego, które wyznacza inne wytyczne dla tego terenu. Studium stanowi podstawowy dokument planistyczny, który musi być zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Każda zmiana w tym zakresie wymagałaby uprzedniej zmiany w Studium, co jest procesem czasochłonnym i skomplikowanym.

3. Uwaga nr 3 dotyczy działki nr 91

Treść **uwagi złożonej na piśmie** w dniu 10.06.2024:

„Zwracam się z prośbą o wprowadzenie na działce położonej w Kępnie przy ulicy Sportowej działka oznaczona nr 91 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jak przedstawia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępno. Ewentualnie, gdyby z jakiś przyczyn nie było to możliwe to proszę o zmianę na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do trzech kondygnacji. ”

- uwagę uwzględnia się częściowo.

Uzasadnienie: do planu wprowadzono następujące korekty dopuszczono zabudowę wielorodzinną do III kondygnacji.

4. Uwaga nr 4 - dotyczy dz. nr ew. 1131/4

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 14.06.2024:

„W związku z możliwością wglądu do projektu MPZP w Mieście Kępno wnoszę uwagę do wyłożonego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kępno na terenie obrębu geodezyjnego Miasta Kępno polegającej na akceptacji i uwidocznieniu w przedmiotowym projekcie Planu mojego wniosku o zmianę przeznaczenia terenu działki ewidencyjnej o numerze 1131/4 w Mieście Kępno na tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie ze wspomnianym wnioskiem oraz z tożsamym przeznaczeniem bezpośrednio sąsiadującego gruntu stanowiącymi działki o numerach 1130/3, 1130/4 i 1130/5 jak i pobliskiego na części działki o numerze 1132/1.”

- uwagę uwzględnia się.

5. Uwaga nr 5 dotyczy terenu oznaczonego 3L

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 27.06.2024:

„W związku z wyłożeniem do publicznej wiadomości projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kępno dla obszaru miasta Kępno zwracam się z prośbą o wprowadzenie zapisu do symbolu 3L dla którego w projekcie uchwały w § 87 ust. 1 pkt. d wprowadzić zapis:

„Dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych lub dopuszcza się drogi wewnętrzne.”

Powyższy dodany zapis umożliwi poprawne skomunikowanie terenów mieszkalnych oznaczonych symbolem 15MN i umożliwi dojazd do tych terenów nie ingerując w dojsście dojazdu, poprzez istniejącą zabudowę szeregową gdzie jest ustanowiona służebność przejazdu.”

- uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Na terenach leśnych nie dopuszcza się lokalizacji dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Realizacja takiej inwestycji wymagałaby przeprowadzenia procedury odlesienia, która nie jest przewidziana w niniejszym planie. Procedura ta jest skomplikowana, czasochłonna i nie zapewnia pozytywnego rozstrzygnięcia przez właściwy organ administracyjny. W związku z powyższym, proponowany zapis nie może zostać wprowadzony do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6. Uwaga nr 6 Dyrektor Powiatowego Zarządu Dróg w Kępnie

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 03.07.2024:

„W odpowiedzi na obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Kępno z dnia 15.05.2024 r. w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kępno (dla obszaru miasta Kępna) Powiatowy Zarząd Dróg w Kępnie z siedzibą w Słupi p/Kępnem zwraca się z prośbą o wprowadzenie zmiany w MPZP dotyczącej zapisów dla działki numer 2103/1 zlokalizowanej przy ul. Wiosny Ludów w Kępnie. Wnioskowana zmiana dotyczy ujęcia działki nr 2103/1 z przeznaczeniem pod „handel i usługi”.”

- uwagę uwzględnia się.

7. Uwaga nr 7 dot. dz. nr ew. 2305/3

Treść **uwagi złożonej na piśmie** w dniu 15.07.2024:

„Będąc właścicielami działek nr 2305/3, 2305/2, 2305 położonych w obrębie geodezyjnym Miasto Kępno, po zapoznaniu się z ww. projektem, pragniemy podziękować za uwzględnienie naszego wniosku z dnia 01.03.2023 r. i zaprojektowanie drogi dojazdowej do tych nieruchomości. Jednak obecnie wnosimy 0 niewielkie przesunięcie planowanej drogi oznaczonej symbolem 35KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, w taki sposób, aby nie wchodziła ona na teren działki 2305/3.

Zaprojektowana ww. droga w niewielkim stopniu, bo ok. od 2 do 5 m, narusza nasze nieruchomości. Miejsce to jest już jednak zagospodarowane. Obecnie znajduje się tu betonowe ogrodzenie z oświetleniem wraz z elektryczną bramą wjazdową na obiekt stawowy położony na działkach nr 2305/2, 2304, 389/13, 389/14 i 386/9, których jesteśmy właścicielami. Jednak przede wszystkim teren ten jest zagospodarowany zielenią, w tym nasadzonymi przez nas kilkunastoletnimi lipami.

Przesunięcie projektowanej drogi nie spowoduje ograniczenia z przyszłego wykorzystania położonego obok terenu oznaczonego jako 20 MN. W miejscu gdzie projektowana droga narusza najbardziej nasze nieruchomości (ok. 5 m), teren pod planowaną zabudowę jednorodziną (20 MN) jest najszerszy.

Z wyżej wymienionych powodów, prosimy o uwzględnienie naszych uwag.”

- uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Projektowana droga 35KR została zaplanowana z myślą o optymalnym układzie komunikacyjnym dla całego obszaru, obejmującego nie tylko działki wskazane przez inwestorów, ale także inne sąsiadujące nieruchomości. Droga ta ma kluczowe znaczenie dla zapewnienia odpowiedniego dostępu komunikacyjnego do nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

Planowana droga 35KR nie tylko umożliwi inwestorowi realizację jego zamierzeń budowlanych, ale również tworzy dogodne warunki dla innych właścicieli działek wokół drogi. Dzięki tej drodze, teren przeznaczony pod zabudowę jednorodziną zyska lepszy dostęp komunikacyjny, co zwiększy jego atrakcyjność inwestycyjną.

Wybór przebiegu drogi 35KR został dokonany na podstawie analizy funkcjonalności i efektywności układu komunikacyjnego. Przesunięcie drogi w sposób proponowany przez właścicieli działek naruszałoby spójność zaplanowanej infrastruktury drogowej. Przyjęte rozwiązania komunikacyjne są wynikiem szczegółowych analiz, które mają na celu zrównoważenie interesów wszystkich właścicieli nieruchomości w obrębie

geodezyjnym. Projektowana droga w niewielkim stopniu, bo ok. 2 do 5 m, narusza działkę nr 2305/3, takie rozwiązanie było konieczne ze względu na funkcjonalność całego układu komunikacyjnego. Naruszenie to jest minimalne i nie wpływa na możliwość użytkowania i zagospodarowania pozostałej części działki. Dodatkowo, inwestorzy będą mieli możliwość dostosowania istniejących elementów zagospodarowania do nowych warunków wynikających z realizacji drogi.

Uwzględnienie uwagi i przesunięcie drogi zgodnie z wnioskiem właścicieli działek naruszyłyby spójność i funkcjonalność całego układu komunikacyjnego, co mogłoby negatywnie wpłynąć na przyszłe zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Z tych powodów, uwagi właścicieli działek nie uwzględnia się.

8. Uwaga nr 8 dotyczy dz. nr ew. 913/3

Treść **uwagi złożonej na piśmie** w dniu 15.07.2024:

„Zwracam się z wnioskiem o zmianę przeznaczenia nieruchomości położonej w obrębie geodezyjnym 0001 oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 913/3, z gruntów przeznaczonych pod Przemysłowo-Uslugowe na grunty przeznaczone pod Przemysłowo-Uslugowe oraz Zabudowę Mieszkaniową na całym obszarze działki zgodnie z załączoną mapą poglądową. Oświadczam, iż posiadam prawo do dysponowania gruntem.”

- uwagę uwzględnia się częściowo.

Uzasadnienie: dotyczącego zmiany przeznaczenia nieruchomości położonej w obrębie geodezyjnym 0001, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 913/3, jest oparte na konieczności zachowania zgodności z obowiązującym studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Kępno.

W studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Kępno, działka nr 913/3 jest podzielona na dwa różne tereny: M1 (teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną) oraz PU (teren przemysłowo-usługowy). W związku z tym, zgodnie z obowiązującymi przepisami, plan miejscowy musi być zgodny ze studium uwarunkowań.

W przedstawionym planie zagospodarowania przestrzennego, teren działki nr 913/3 został oznaczony jako 1MNW-MNB (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej) oraz 1U (tereny zabudowy usługowej). Jednak, aby spełnić wymagania Inwestorów, tereny usługowe zostały przekształcone na tereny usługowo-produkcyjne. Zmiana ta jest zgodna z ustaleniami studium, które przewiduje, że teren działki 913/3 ma pełnić zarówno funkcje mieszkaniowe, jak i usługowo-produkcyjne, ale w konkretnym zakresie ustalonym w obowiązującym studium.

W związku z powyższym, wniosek o zmianę przeznaczenia nieruchomości uwzględniono tylko częściowo, aby zapewnić zgodność z studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego. Działka będzie mogła być wykorzystywana

zarówno do celów mieszkaniowych, jak i usługowo-produkcyjnych, co jest zgodne z obowiązującymi przepisami oraz planem miejscowym.

9. Uwaga nr 9 dotyczy dz. nr ew. 1139

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 16.07.2024:

„W związku z możliwością wglądu do projektu MPZP w Mieście Kępno wnoszę uwagę do wyłożonego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępno polegającej na pozostawieniu działki nr 1139 na terenie obrębu geodezyjnego w Mieście Kępno jako tereny zielone i nie planowaniu na niej drogi. W/w działka jest wykorzystywana na cele rolnicze i jest z niej pozyskiwana niezbędna dla zwierząt pasza. Do wniosku dołączam mapę poglądową z propozycją przesunięcia planowanej drogi. Nie wyrażamy zgody na zaplanowanie drogi na działce nr 1139.”

- uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Projektowana droga 10KDL jest kluczowym elementem strategicznego systemu komunikacyjnego miasta Kępno, mającym na celu usprawnienie ruchu we wschodniej części miasta. Planowana inwestycja jest niezbędna dla poprawy dostępności i płynności transportu, co ma istotne znaczenie dla rozwoju infrastruktury miejskiej. W związku z powyższym, wprowadzenie zmian w planie zagospodarowania przestrzennego, polegających na pozostawieniu działki nr 1139 jako terenów zielonych i wyłączeniu jej spod planowanej inwestycji drogowej, jest niezasadne.

10. Uwaga nr 10 dotyczy dz. nr ew. 341/9

Treść **uwagi złożonej słownie podczas dyskusji publicznej** w dniu 18.06.2024:

Na dyskusji publicznej wnioskujący poruszył kwestię przeznaczenia działki nr 341/9 w projekcie planu miejscowego i zapytał o ustalenia które będą na nim obowiązywały. Otrzymał odpowiedź, że teren został wyłączony z opracowania i działka nie jest objęta opracowaniem z uwagi na występowanie na danym terenie cmentarza żydowskiego. Po uchwaleniu przedmiotowego planu miejscowego na dz. nr 341/9 będą obowiązywały ustalenia zawarte w dotychczas obowiązującym planie miejscowym.

- uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: W trakcie trwania dyskusji publicznej Inwestorowi zostało przedstawione ww. rozwiązanie przyjęte do projektu MPZP. Działka nr 341/9 została wyłączona z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na znajdujący się na tym terenie cmentarz żydowski. Tym samym, obecne zasady zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 341/9 pozostaną niezmiennione, co pozwoli na użytkowanie terenów zgodnie z obowiązującymi już ustaleniami MPZP Uchwała Nr XLII/249/2013 z dnia 2013-09-18.

11. Uwaga nr 11 dotyczy dz. nr ew. 341/7

Treść **uwagi złożonej słownie podczas dyskusji publicznej** w dniu 18.06.2024:

„Na dyskusji publicznej wnioskujący poruszył kwestię przeznaczenia działki nr 341/7 w projekcie planu miejscowego i zapytał o ustalenia które będą na nim obowiązywały. Otrzymał odpowiedź jw., że teren został wyłączony z opracowania i działka nie jest objęta opracowaniem z uwagi na występowanie na danym terenie cmentarza żydowskiego. Po uchwaleniu przedmiotowego planu miejscowego na dz. nr 341/7 będą obowiązywały ustalenia zawarte w dotychczas obowiązującym planie miejscowym.”

- uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: W trakcie trwania dyskusji publicznej Inwestorowi zostało przedstawione ww. rozwiązanie przyjęte do projektu MPZP. Działka nr 341/7 została wyłączona z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na znajdujący się na tym terenie cmentarz żydowski. Tym samym, obecne zasady zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 341/7 pozostaną niezmienione, co pozwoli na użytkowanie terenów zgodnie z obowiązującymi już ustaleniami MPZP Uchwała Nr XLII/249/2013 z dnia 2013-09-18.

12. Uwaga nr 12 – dotyczy dz. nr ew. 440

Treść **uwagi złożonej na piśmie** w dniu 17.07.2024:

„Zwracam się z wnioskiem o dokonanie zmiany w projektowanym obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 440 (nr ewidencyjny 300803_4.0001.440) położonej w Kępnie przy ul. Potworowskiego z terenów MN na tereny MNW (wyłącznie zabudowa jednorodzinna wolnostojąca).

Obecnie dla ww. działki w projekcie MPZP podstawowe przeznaczenie to zabudowa jednorodzinna, która dopuszcza min. zabudowę szeregową do wysokości 12m.

Jako właściciel działki (dz. nr 4939/2) bezpośrednio sąsiadującej z ww. działką mam uzasadnione obawy, że w przyszłości może tam powstać budynek jednorodzinny w zabudowie szeregowej. Ze względu tylko i wyłącznie na bardzo wąski obszar zabudowy, który wynosi zaledwie ok 21,30m, budynek ten będzie zlokalizowany bardzo blisko mojej posesji co w znaczący sposób zakłóci obecny standard życia.

Działka nr 440 posiada tylko ok 21,30m szerokości, a ewentualna zabudowa szeregowa na tym terenie w znacznym stopniu przysłoniłaby naturalną przestrzeń w istniejących już budynkach.

W Kępnie zostały już pobudowane (oczywiście zgodnie z prawem) podobne obiekty czyli domy w zabudowie szeregowej zlokalizowane bardzo blisko już istniejących budynków. Wiem też z relacji mieszkańców tych budynków, że standard życia znacznie się pogorszył ze względu na brak min. przestrzeni, naturalnego światła (słońce w zdecydowanej większości dnia jest zasłonięte), hałasu oraz braku intymności (okna i balkony wychodzą bezpośrednio na ogródki i tarasy istniejących już domów, a odległości przy tak wysokiej zabudowie się zacierają i jest wrażenie, że wszyscy zaglądają sobie bezpośrednio „, w okna”).

Z uwagi na powyższe, uzasadnione obawy moje i innych sąsiednich mieszkańców jeszcze raz bardzo proszę o zmianę w przyszłym MPZP przeznaczenia zagospodarowania terenów działki

nr 440 (przynajmniej jej części) na tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub tereny zieleni buforowej - osiedlowej.”

- uwagę uwzględnia się.

Uzasadnienie: Wniosek o zmianę w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 440 (nr ewidencyjny 300803_4.0001.440) w Kępnie przy ul. Potworowskiego z terenów MN na tereny MNW (wyłącznie zabudowa jednorodzinna wolnostojąca) został uwzględniony.

Ochrona standardu życia mieszkańców. Jak wskazuje wnioskodawca, na podstawie obserwacji innych obiektów w Kępnie, zabudowa szeregowa zlokalizowana blisko istniejących budynków, znacząco pogarsza standard życia mieszkańców. Problemy takie jak ograniczony dostęp do naturalnego światła, zwiększony hałas, brak prywatności oraz zmniejszenie przestrzeni życiowej są realnymi konsekwencjami tego rodzaju zabudowy.

Zgodność z interesem publicznym. Uwzględnienie uwagi jest zgodne z interesem publicznym i dążeniem do zapewnienia harmonijnego rozwoju urbanistycznego, który nie tylko uwzględnia potrzeby indywidualnych właścicieli, ale również komfort i jakość życia wszystkich mieszkańców okolicy. Zmiana nie spowoduje ograniczenia funkcji terenu jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednak zawęży ją do lokalizacji zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej.

Minimalizacja negatywnego wpływu na sąsiadujące posesje. Budowa zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na działce nr 440 minimalizuje ryzyko negatywnego wpływu na sąsiadujące posesje, w tym ograniczenie dostępu do światła słonecznego oraz zachowanie prywatności mieszkańców działki nr 4939/2 i innych sąsiadujących nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty, decyzja o uwzględnieniu wniosku i zmiana przeznaczenia działki nr 440 na tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej jest uzasadniona i słuszna. Decyzja ta ma na celu ochronę interesów mieszkańców, poprawę jakości życia w okolicy oraz zapewnienie zrównoważonego rozwoju urbanistycznego.

13. Uwaga nr 13 dotyczy dz. nr ew. 440

Treść **uwagi złożonej na piśmie** w dniu 17.07.2024:

„Zwracam się z wnioskiem o dokonanie zmiany w projektowanym obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 440 (nr ewidencyjny 300803_4.0001.440) położonej w Kępnie przy ul. Potworowskiego z terenów MN na tereny MNW (wyłącznie zabudowa jednorodzinna wolnostojąca).

Obecnie dla ww. działki w projekcie MPZP podstawowe przeznaczenie to zabudowa jednorodzinna, która dopuszcza min. zabudowę szeregową do wysokości 12m. Jako właściciel działki (dz. nr 4939/2) bezpośrednio sąsiadującej z ww. działką mam uzasadnione obawy, że w przyszłości może tam powstać budynek jednorodzinny w zabudowie szeregowej. Ze względu tylko i wyłącznie na bardzo wąski obszar zabudowy, który wynosi zaledwie ok 21,30m,

budynek ten będzie zlokalizowany bardzo blisko mojej posesji co w znaczący sposób zakłóci obecny standard życia.

Działka nr 440 posiada tylko ok 21,30m szerokości, a ewentualna zabudowa szeregowa na tym terenie w znacznym stopniu przysłoniłaby naturalną przestrzeń w istniejących już budynkach.

W Kępnie zostały już pobudowane (oczywiście zgodnie z prawem) podobne obiekty czyli domy w zabudowie szeregowej zlokalizowane bardzo blisko już istniejących budynków. Wiem też z relacji mieszkańców tych budynków, że standard życia znacznie się pogorszył ze względu na brak min, przestrzeni, naturalnego światła (słońce w zdecydowanej większości dnia jest zasłonięte), hałasu oraz braku intymności (okna i balkony wychodzą bezpośrednio na ogródki i tarasy istniejących już domów, a odległości przy tak wysokiej zabudowie się zacierają i jest wrażenie, że wszyscy zagląдают sobie bezpośrednio „, w okna”).

Z uwagi na powyższe, uzasadnione obawy moje i innych sąsiednich mieszkańców jeszcze raz bardzo proszę o zmianę w przyszłym MPZP przeznaczenia zagospodarowania terenów działki nr 440 (przynajmniej jej części) na tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub tereny zieleni buforowej – osiedlowej.”

– uwagę uwzględnia się.

Uzasadnienie: Wniosek o zmianę w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 440 (nr ewidencyjny 300803_4.0001.440) w Kępnie przy ul. Potworowskiego z terenów MN na tereny MNW (wyłącznie zabudowa jednorodzinna wolnostojąca) został uwzględniony.

Ochrona standardu życia mieszkańców jak wskazuje wnioskodawca, na podstawie obserwacji innych obiektów w Kępnie, zabudowa szeregowa zlokalizowana blisko istniejących budynków znacząco pogarsza standard życia mieszkańców. Problemy takie jak ograniczony dostęp do naturalnego światła, zwiększony hałas, brak prywatności oraz zmniejszenie przestrzeni życiowej są realnymi konsekwencjami tego rodzaju zabudowy.

Zgodność z interesem publicznym. Uwzględnienie uwagi jest zgodne z interesem publicznym i dążeniem do zapewnienia harmonijnego rozwoju urbanistycznego, który nie tylko uwzględnia potrzeby indywidualnych właścicieli, ale również komfort i jakość życia wszystkich mieszkańców okolicy. Zmiana nie spowoduje ograniczenia funkcji terenu jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednak zawęży ją do lokalizacji zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej.

Minimalizacja negatywnego wpływu na sąsiadujące posesje. Budowa zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na działce nr 440 minimalizuje ryzyko negatywnego wpływu na sąsiadujące posesje, w tym ograniczenie dostępu do światła słonecznego oraz zachowanie prywatności mieszkańców działki nr 4939/2 i innych sąsiadujących nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty, decyzja o uwzględnieniu wniosku i zmiana przeznaczenia działki nr 440 na tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej jest uzasadniona i słuszna. Decyzja ta ma na celu ochronę interesów mieszkańców,

poprawę jakości życia w okolicy oraz zapewnienie zrównoważonego rozwoju urbanistycznego.

14. Uwaga nr 14 dotyczy dz. nr ew. 440

Treść uwagi **złożonej na piśmie** w dniu 17.07.2024:

„Zwracam się z wnioskiem o dokonanie zmiany w projektowanym obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 440 (nr ewidencyjny 300803_4.0001.440) położonej w Kępnie przy ul. Potworowskiego z terenów MN na tereny MNW (wyłącznie zabudowa jednorodzinna wolnostojąca).

Obecnie dla ww. działki w projekcie MPZP podstawowe przeznaczenie to zabudowa jednorodzinna, która dopuszcza min. zabudowę szeregową do wysokości 12m. Jako właściciel działki (dz. nr 4939/5) bezpośrednio sąsiadującej z ww. działką mam uzasadnione obawy, że w przyszłości może tam powstać budynek jednorodzinny w zabudowie szeregowej. Ze względu tylko i wyłącznie na bardzo wąski obszar zabudowy, który wynosi zaledwie ok 21,30m, budynek ten będzie zlokalizowany bardzo blisko mojej posesji co w znaczący sposób zakłóci obecny standard życia.

Działka nr 440 posiada tylko ok 21,30m szerokości, a ewentualna zabudowa szeregowa na tym terenie w znacznym stopniu przysłoniłaby naturalną przestrzeń w istniejących już budynkach.

W Kępnie zostały już pobudowane (oczywiście zgodnie z prawem) podobne obiekty czyli domy w zabudowie szeregowej zlokalizowane bardzo blisko już istniejących budynków. Wiem też z relacji mieszkańców tych budynków, że standard życia znacznie się pogorszył ze względu na brak min, przestrzeni, naturalnego światła (słońce w zdecydowanej większości dnia jest zasłonięte), hałasu oraz braku intymności (okna i balkony wychodzą bezpośrednio na ogródki i tarasy istniejących już domów, a odległości przy tak wysokiej zabudowie się zacierają i jest wrażenie, że wszyscy zaglądną sobie bezpośrednio „, w okna”).

Z uwagi na powyższe, uzasadnione obawy moje i innych sąsiednich mieszkańców jeszcze raz bardzo proszę o zmianę w przyszłym MPZP przeznaczenia zagospodarowania terenów działki nr 440 (przynajmniej jej części) na tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub tereny zieleni buforowej - osiedlowej.”

- uwagę uwzględnia się.

Uzasadnienie: Wniosek o zmianę w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 440 (nr ewidencyjny 300803_4.0001.440) w Kępnie przy ul. Potworowskiego z terenów MN na tereny MNW (wyłącznie zabudowa jednorodzinna wolnostojąca) został uwzględniony.

Ochrona standardu życia mieszkańców jak wskazuje wnioskodawca, na podstawie obserwacji innych obiektów w Kępnie, zabudowa szeregowa zlokalizowana blisko istniejących budynków znacząco pogarsza standard życia mieszkańców. Problemy takie jak ograniczony dostęp do naturalnego światła, zwiększony hałas, brak prywatności oraz zmniejszenie przestrzeni życiowej są realnymi konsekwencjami tego rodzaju zabudowy.

Zgodność z interesem publicznym. Uwzględnienie uwagi jest zgodne z interesem publicznym i dążeniem do zapewnienia harmonijnego rozwoju urbanistycznego, który nie tylko uwzględnia potrzeby indywidualnych właścicieli, ale również komfort i jakość życia wszystkich mieszkańców okolicy. Zmiana nie spowoduje ograniczenia funkcji terenu jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednak zawęży ją do lokalizacji zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej.

Minimalizacja negatywnego wpływu na sąsiadujące posesje. Budowa zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na działce nr 440 minimalizuje ryzyko negatywnego wpływu na sąsiadujące posesje, w tym ograniczenie dostępu do światła słonecznego oraz zachowanie prywatności mieszkańców działki nr 4939/2 i innych sąsiadujących nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty, decyzja o uwzględnieniu wniosku i zmiana przeznaczenia działki nr 440 na tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej jest uzasadniona i słuszna. Decyzja ta ma na celu ochronę interesów mieszkańców, poprawę jakości życia w okolicy oraz zapewnienie zrównoważonego rozwoju urbanistycznego.

15. Uwaga nr 15 dotyczy dz. nr ew. 440

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 17.07.2024:

„Zwracam się z wnioskiem o dokonanie zmiany w projektowanym obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 440 (nr ewidencyjny 300803 4.0001.440) położonej w Kępnie przy ul. Potworowskiego z terenów MN na tereny MNW (wyłącznie zabudowa jednorodzinna wolnostojąca).

Obecnie dla ww. działki w projekcie MPZP podstawowe przeznaczenie to zabudowa jednorodzinna, która dopuszcza min. zabudowę szeregową do wysokości 12m. Jako właściciel działki (dz. nr 4939/6) bezpośrednio sąsiadującej z ww. działką mam uzasadnione obawy, że w przyszłości może tam powstać budynek jednorodzinny w zabudowie szeregowej. Ze względu tylko i wyłącznie na bardzo wąski obszar zabudowy, który wynosi zaledwie ok 21,30m, budynek ten będzie zlokalizowany bardzo blisko mojej posesji co w znaczący sposób zakłóci obecny standard życia.

Działka nr 440 posiada tylko ok 21,30m szerokości, a ewentualna zabudowa szeregowa na tym terenie w znacznym stopniu przysłoniłaby naturalną przestrzeń w istniejących już budynkach.

W Kępnie zostały już pobudowane (oczywiści zgodnie z prawem) podobne obiekty czyli domy w zabudowie szeregowej zlokalizowane bardzo blisko już istniejących budynków. Wiem też z relacji mieszkańców tych budynków, że standard życia znacznie się pogorszył ze względu na brak min. przestrzeni, naturalnego światła (słońce w zdecydowanej większości dnia jest zasłonięte), hałasu oraz braku intymności (okna i balkony wychodzą bezpośrednio na ogródki i tarasy istniejących już domów, a odległości przy tak wysokiej zabudowie się zacierają i jest wrażenie, że wszyscy zaglądają sobie bezpośrednio „, w okna”).

Z uwagi na powyższe, uzasadnione obawy moje i innych sąsiednich mieszkańców jeszcze raz bardzo proszę o zmianę w przyszłym MPZP przeznaczenia zagospodarowania terenów działki

nr 440 (przynajmniej jej części) na tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub tereny zieleni buforowej – osiedlowej.”

- uwagę uwzględnia się.

Uzasadnienie: Wniosek o zmianę w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 440 (nr ewidencyjny 300803_4.0001.440) w Kępnie przy ul. Potworowskiego z terenów MN na tereny MNW (wyłącznie zabudowa jednorodzinna wolnostojąca) został uwzględniony.

Ochrona standardu życia mieszkańców jak wskazuje wnioskodawca, na podstawie obserwacji innych obiektów w Kępnie, zabudowa szeregowa zlokalizowana blisko istniejących budynków znacząco pogarsza standard życia mieszkańców. Problemy takie jak ograniczony dostęp do naturalnego światła, zwiększony hałas, brak prywatności oraz zmniejszenie przestrzeni życiowej są realnymi konsekwencjami tego rodzaju zabudowy.

Zgodność z interesem publicznym. Uwzględnienie uwagi jest zgodne z interesem publicznym i dążeniem do zapewnienia harmonijnego rozwoju urbanistycznego, który nie tylko uwzględnia potrzeby indywidualnych właścicieli, ale również komfort i jakość życia wszystkich mieszkańców okolicy. Zmiana nie spowoduje ograniczenia funkcji terenu jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednak zawęży ją do lokalizacji zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej.

Minimalizacja negatywnego wpływu na sąsiadujące posesje. Budowa zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na działce nr 440 minimalizuje ryzyko negatywnego wpływu na sąsiadujące posesje, w tym ograniczenie dostępu do światła słonecznego oraz zachowanie prywatności mieszkańców działki nr 4939/2 i innych sąsiadujących nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty, decyzja o uwzględnieniu wniosku i zmiana przeznaczenia działki nr 440 na tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej jest uzasadniona i słuszna. Decyzja ta ma na celu ochronę interesów mieszkańców, poprawę jakości życia w okolicy oraz zapewnienie zrównoważonego rozwoju urbanistycznego.

16. Uwaga nr 16 dotyczy dz. nr ew. 440

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 17.07.2024

„Zwracam się z wnioskiem o dokonanie zmiany w projektowanym obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 440 (nr ewidencyjny 300803_4.0001.440) położonej w Kępnie przy ul. Potworowskiego z terenów MN na tereny MNW (wyłącznie zabudowa jednorodzinna wolnostojąca).

Obecnie dla ww. działki w projekcie MPZP podstawowe przeznaczenie to zabudowa jednorodzinna, która dopuszcza min. zabudowę szeregową do wysokości 12m. Jako właściciel działki (dz. nr 4939/7) bezpośrednio sąsiadującej z ww. działką mam uzasadnione obawy, że w przyszłości może tam powstać budynek jednorodzinny w zabudowie szeregowej. Ze względu tylko i wyłącznie na bardzo wąski obszar zabudowy, który wynosi zaledwie ok 21,30m,

budynek ten będzie zlokalizowany bardzo blisko mojej posesji co w znaczący sposób zakłóci obecny standard życia.

W Kępnie zostały już pobudowane (oczywiście zgodnie z prawem) podobne obiekty czyli domy w zabudowie szeregowej zlokalizowane bardzo blisko już istniejących budynków. Wiem też z relacji mieszkańców tych budynków, że standard życia znacznie się pogorszył ze względu na brak min, przestrzeni, naturalnego światła (słońce w zdecydowanej większości dnia jest zasłonięte), hałasu oraz braku intymności (okna i balkony wychodzą bezpośrednio na ogródki i tarasy istniejących już domów, a odległości przy tak wysokiej zabudowie się zacierają i jest wrażenie, że wszyscy zagląдают sobie bezpośrednio „, w okna”).

Z uwagi na powyższe, uzasadnione obawy moje i innych sąsiednich mieszkańców jeszcze raz bardzo proszę o zmianę w przyszłym MPZP przeznaczenia zagospodarowania terenów działki nr 440 (przynajmniej jej części) na tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub tereny zieleni buforowej – osiedlowej.”

- uwagę uwzględnia się.

Uzasadnienie: Wniosek o zmianę w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 440 (nr ewidencyjny 300803_4.0001.440) w Kępnie przy ul. Potworowskiego z terenów MN na tereny MNW (wyłącznie zabudowa jednorodzinna wolnostojąca) został uwzględniony.

Ochrona standardu życia mieszkańców jak wskazuje wnioskodawca, na podstawie obserwacji innych obiektów w Kępnie, zabudowa szeregowa zlokalizowana blisko istniejących budynków znacząco pogarsza standard życia mieszkańców. Problemy takie jak ograniczony dostęp do naturalnego światła, zwiększony hałas, brak prywatności oraz zmniejszenie przestrzeni życiowej są realnymi konsekwencjami tego rodzaju zabudowy.

Zgodność z interesem publicznym. Uwzględnienie uwagi jest zgodne z interesem publicznym i dążeniem do zapewnienia harmonijnego rozwoju urbanistycznego, który nie tylko uwzględnia potrzeby indywidualnych właścicieli, ale również komfort i jakość życia wszystkich mieszkańców okolicy. Zmiana nie spowoduje ograniczenia funkcji terenu jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednak zawęży ją do lokalizacji zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej.

Minimalizacja negatywnego wpływu na sąsiadujące posesje. Budowa zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na działce nr 440 minimalizuje ryzyko negatywnego wpływu na sąsiadujące posesje, w tym ograniczenie dostępu do światła słonecznego oraz zachowanie prywatności mieszkańców działki nr 4939/2 i innych sąsiadujących nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty, decyzja o uwzględnieniu wniosku i zmiana przeznaczenia działki nr 440 na tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej jest uzasadniona i słuszna. Decyzja ta ma na celu ochronę interesów mieszkańców, poprawę jakości życia w okolicy oraz zapewnienie zrównoważonego rozwoju urbanistycznego.

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 17.07.2024:

„Zwracam się z wnioskiem o dokonanie zmiany w projektowanym obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 440 (nr ewidencyjny 300803_4.0001.440) położonej w Kępnie przy ul. Potworowskiego z terenów MN na tereny MNW (wyłącznie zabudowa jednorodzinna wolnostojąca).

Obecnie dla ww. działki w projekcie MPZP podstawowe przeznaczenie to zabudowa jednorodzinna, która dopuszcza min. zabudowę szeregową do wysokości 12m. Jako właściciel działki (dz. nr 4939/8) bezpośrednio sąsiadującej z ww. działką mam uzasadnione obawy, że w przyszłości może tam powstać budynek jednorodzinny w zabudowie szeregowej. Ze względu tylko i wyłącznie na bardzo wąski obszar zabudowy, który wynosi zaledwie ok 21,30m, budynek ten będzie zlokalizowany bardzo blisko mojej posesji co w znaczący sposób zakłóci obecny standard życia.

Działka nr 440 posiada tylko ok 21,30m szerokości, a ewentualna zabudowa szeregowa na tym terenie w znacznym stopniu przysłoniłaby naturalną przestrzeń w istniejących już budynkach.

W Kępnie zostały już pobudowane (oczywiście zgodnie z prawem) podobne obiekty czyli domy w zabudowie szeregowej zlokalizowane bardzo blisko już istniejących budynków. Wiem też z relacji mieszkańców tych budynków, że standard życia znacznie się pogorszył ze względu na brak min. przestrzeni, naturalnego światła (słońce w zdecydowanej większości dnia jest zasłonięte), hałasu oraz braku intymności (okna i balkony wychodzą bezpośrednio na ogródki i tarasy istniejących już domów, a odległości przy tak wysokiej zabudowie się zacierają i jest wrażenie, że wszyscy zagląдают sobie bezpośrednio „, w okna”).

Z uwagi na powyższe, uzasadnione obawy moje i innych sąsiednich mieszkańców jeszcze raz bardzo proszę o zmianę w przyszłym MPZP przeznaczenia zagospodarowania terenów działki nr 440 (przynajmniej jej części) na tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub tereny zieleni buforowej - osiedlowej.”

- uwagę uwzględnia się.

Uzasadnienie: Wniosek o zmianę w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 440 (nr ewidencyjny 300803_4.0001.440) w Kępnie przy ul. Potworowskiego z terenów MN na tereny MNW (wyłącznie zabudowa jednorodzinna wolnostojąca) został uwzględniony.

Ochrona standardu życia mieszkańców jak wskazuje wnioskodawca, na podstawie obserwacji innych obiektów w Kępnie, zabudowa szeregowa zlokalizowana blisko istniejących budynków znacząco pogarsza standard życia mieszkańców. Problemy takie jak ograniczony dostęp do naturalnego światła, zwiększony hałas, brak prywatności oraz zmniejszenie przestrzeni życiowej są realnymi konsekwencjami tego rodzaju zabudowy.

Zgodność z interesem publicznym. Uwzględnienie uwagi jest zgodne z interesem publicznym i dążeniem do zapewnienia harmonijnego rozwoju urbanistycznego, który nie tylko uwzględnia potrzeby indywidualnych właścicieli, ale również komfort i jakość życia wszystkich mieszkańców okolicy. Zmiana nie spowoduje ograniczenia

funkcji terenu jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednak zawęży ją do lokalizacji zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej.

Minimalizacja negatywnego wpływu na sąsiadujące posesje. Budowa zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na działce nr 440 minimalizuje ryzyko negatywnego wpływu na sąsiadujące posesje, w tym ograniczenie dostępu do światła słonecznego oraz zachowanie prywatności mieszkańców działki nr 4939/2 i innych sąsiadujących nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty, decyzja o uwzględnieniu wniosku i zmiana przeznaczenia działki nr 440 na tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej jest uzasadniona i słuszna. Decyzja ta ma na celu ochronę interesów mieszkańców, poprawę jakości życia w okolicy oraz zapewnienie zrównoważonego rozwoju urbanistycznego.

18. Uwaga nr 18 dotyczy dz. nr ew. 440

Treść **uwagi złożonej na piśmie** w dniu 17.07.2024:

„Zwracam się z wnioskiem o dokonanie zmiany w projektowanym obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 440 (nr ewidencyjny 300803_4.0001.440) położonej w Kępnie przy ul. Potworowskiego z terenów MN na tereny MNW (wyłącznie zabudowa jednorodzinna wolnostojąca).

Obecnie dla ww. działki w projekcie MPZP podstawowe przeznaczenie to zabudowa jednorodzinna, która dopuszcza min. zabudowę szeregową do wysokości 12m. Jako właściciel działki (dz. nr 4939/5) bezpośrednio sąsiadującej z ww. działką mam uzasadnione obawy, że w przyszłości może tam powstać budynek jednorodzinny w zabudowie szeregowej. Ze względu tylko i wyłącznie na bardzo wąski obszar zabudowy, który wynosi zaledwie ok 21,30m, budynek ten będzie zlokalizowany bardzo blisko mojej posesji co w znaczący sposób zakłóci obecny standard życia.

Działka nr 440 posiada tylko ok 21,30m szerokości, a ewentualna zabudowa szeregowa na tym terenie w znacznym stopniu przysłoniłaby naturalną przestrzeń w istniejących już budynkach.

W Kępnie zostały już pobudowane (oczywiści zgodnie z prawem) podobne obiekty czyli domy w zabudowie szeregowej zlokalizowane bardzo blisko już istniejących budynków. Wiem też z relacji mieszkańców tych budynków, że standard życia znacznie się pogorszył ze względu na brak min. przestrzeni, naturalnego światła (słońce w zdecydowanej większości dnia jest zasłonięte), hałasu oraz braku intymności (okna i balkony wychodzą bezpośrednio na ogródki i tarasy istniejących już domów, a odległości przy tak wysokiej zabudowie się zacierają i jest wrażenie, że wszyscy zagląдают sobie bezpośrednio, w okna").

Z uwagi na powyższe, uzasadnione obawy moje i innych sąsiednich mieszkańców jeszcze raz bardzo proszę o zmianę w przyszłym MPZP przeznaczenia zagospodarowania terenów działki nr 440 (przynajmniej jej części) na tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub tereny zieleni buforowej - osiedlowej."

- uwagę uwzględnia się.

Uzasadnienie: Wniosek o zmianę w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 440 (nr ewidencyjny 300803_4.0001.440) w Kępnie przy ul. Potworowskiego z terenów MN na tereny MNW (wyłącznie zabudowa jednorodzinna wolnostojąca) został uwzględniony.

Ochrona standardu życia mieszkańców jak wskazuje wnioskodawca, na podstawie obserwacji innych obiektów w Kępnie, zabudowa szeregowa zlokalizowana blisko istniejących budynków znacząco pogarsza standard życia mieszkańców. Problemy takie jak ograniczony dostęp do naturalnego światła, zwiększony hałas, brak prywatności oraz zmniejszenie przestrzeni życiowej są realnymi konsekwencjami tego rodzaju zabudowy.

Zgodność z interesem publicznym. Uwzględnienie uwagi jest zgodne z interesem publicznym i dążeniem do zapewnienia harmonijnego rozwoju urbanistycznego, który nie tylko uwzględnia potrzeby indywidualnych właścicieli, ale również komfort i jakość życia wszystkich mieszkańców okolicy. Zmiana nie spowoduje ograniczenia funkcji terenu jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednak zawęży ją do lokalizacji zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej.

Minimalizacja negatywnego wpływu na sąsiadujące posesje. Budowa zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na działce nr 440 minimalizuje ryzyko negatywnego wpływu na sąsiadujące posesje, w tym ograniczenie dostępu do światła słonecznego oraz zachowanie prywatności mieszkańców działki nr 4939/2 i innych sąsiadujących nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty, decyzja o uwzględnieniu wniosku i zmiana przeznaczenia działki nr 440 na tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej jest uzasadniona i słuszna. Decyzja ta ma na celu ochronę interesów mieszkańców, poprawę jakości życia w okolicy oraz zapewnienie zrównoważonego rozwoju urbanistycznego.

19. Uwaga nr 19 dotyczy dz. nr ew. 449/2

Treść **uwagi złożonej na piśmie** w dniu 17.07.2024:

„Zgodnie ze złożonym wnioskiem proszę o uwzględnienie większego obszaru dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MNW) min 3000 m² (nr dz. ew. 449/2 obr. Miasto Kępno, teren 38MNW, 11RN). Zamierzam rozpocząć budowę budynku mieszkalnego dla siebie oraz moich córek. Ujęty w projektowanym mpzp teren jest za mały. W obszarze tym znajduje się inna zabudowa mieszkaniowa.”

- uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Nastąpi niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępno w przypadku poszerzenia terenu mieszkaniowego, w związku z powyższym uwagi nie uwzględnia się. Zabudowa mieszkaniowa może być realizowana w ramach zakresu wyznaczonego w projekcie wyłożonego planu.

20. Uwaga nr 20 dotyczy różnych terenów w planie zgodnie z treścią niniejszej uwagi

Treść **uwagi złożonej na piśmie** w dniu 19.07.2024 [poza wyznaczonym terminem składania uwag]:

„Wskazać należy przede wszystkim, że w stosunku do planu obowiązującego, możliwości dla terenów MN, obecnie MNW, są bardzo ograniczone, doprowadzając do dramatycznego spadku wartości wielu nieruchomości objętymi zapisami planu, które mogą dla Miasta i Gminy Kępno aktualizować ryzyko konieczności zapłaty odszkodowań z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości z chwilą wejścia w życie projektowanego planu. Dla części działki, oznaczonej w studium symbolem M1, (w projekcie planu symbolem 25MNW), wnoszę o ustalenie przeznaczenia MW-U albo MW z parametrami jak w tabeli 7.3. oraz umożliwieniem lokalizacji obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 1000,0 m².

Ewentualnie ustalenie przeznaczenia MN-U z parametrami jak w tabeli 7.3. oraz umożliwieniem lokalizacji obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 1000,0 m².

Ewentualnie ustalenie przeznaczenia MN z parametrami jak w tabeli 7.3.

Ewentualnie ustalenie przeznaczenia MNW-MNB z parametrami jak w tabeli 7.3.

W ostateczności ustalenie przeznaczenia MNW-U z parametrami jak w tabeli 7.3. oraz umożliwieniem lokalizacji obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 1000,0 m²

Dla części działki, oznaczonej w studium symbolem U (w projekcie planu symbolem 35U), ustalenie przeznaczenia U z parametrami jak w tabeli 7.3. oraz umożliwienie lokalizacji obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 1000,0 m².

Dla części działki, oznaczonej w studium symbolem U (w projekcie planu symbolem 35U), ustalenie przeznaczenia U z parametrami jak w tabeli 7.3. oraz dodanie w treści uchwały dopuszczenia lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej, zgodnie ze Studium.

Dla całej działki nr 5011:

Skorygowanie wskaźników minimalnej intensywności zabudowy do wartości 0,01, tak by nie było konieczności realizacji budynku o powierzchni zabudowy minimum 80 m² (w stosunku do pow. minimalnej nowo wydzielanej działki budowlanej). Obecny zapis nie pozwala na realizację budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 70 m².

Skorygowanie wskaźników maksymalnej intensywności zabudowy, tak by wskaźnik ten wskazywał na maksymalną możliwość wykorzystania podanej powierzchni zabudowy i realizację 3 kondygnacji nadziemnych (jak w obowiązującym planie miejscowym) oraz kondygnacji podziemnej (zgodnie z dopuszczeniem w projekcie planu miejscowego) Faktycznie ustalenia planu miejscowego są ze sobą sprzeczne i uniemożliwiają realizację garaży podziemnych (dopuszczonych m.in. w § 37, ust. 3 pkt 1 tiret piąte). Niezrozumiałe jest różnicowanie intensywności zabudowy na różnych przeznaczeniach terenu, przykładowo. § 23., tereny MNW-MNB-US, powierzchnia zabudowy 50%, intensywność zabudowy: od 0,1 do

1,4, § 21. tereny MN-U, powierzchnia zabudowy 60%, intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,4;
§ 18. tereny MNW, powierzchnia zabudowy 60%, intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,0.

Tabela 7.2. formularza:

Dla działki ew. nr 5011

Dla części działki, oznaczonej w studium symbolem MI, (w projekcie planu symbolem 25MNW), ustalenie przeznaczenia MW-U albo MW, z parametrami jak w tabeli 7.3. oraz umożliwieniem lokalizacji obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 1000,0 m².

Ewentualnie ustalenie przeznaczenia MN-U z parametrami jak w tabeli 7.3. oraz umożliwieniem lokalizacji obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 1000,0 m².

Ewentualnie ustalenie przeznaczenia MN z parametrami jak w tabeli 7.3.

Ewentualnie ustalenie przeznaczenia MNW-MNB z parametrami jak w tabeli 7.3.

W ostateczności ustalenie przeznaczenia MNW-U z parametrami jak w tabeli 7.3. oraz umożliwieniem lokalizacji obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 1000,0 m².

Dla części działki, oznaczonej w studium symbolem U (w projekcie planu symbolem 35U), ustalenie przeznaczenia U z parametrami jak w tabeli 7.3. oraz umożliwienie lokalizacji obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 1000,0 m².

Dla części działki, oznaczonej w studium symbolem U (w projekcie planu symbolem 35U), ustalenie przeznaczenia U z parametrami jak w tabeli 7.3. oraz dodanie w treści uchwały dopuszczenia lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej, zgodnie ze studium. Dla całej działki nr 5011: Skorygowanie wskaźników minimalnej intensywności zabudowy do wartości 0,01, tak by nie było konieczności realizacji budynku o powierzchni zabudowy minimum 80m² (w stosunku do pow. minimalnej nowo wydzielanej działki budowlanej). Obecny zapis nie pozwala na realizację budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 70 m².

Skorygowanie wskaźników maksymalnej intensywności zabudowy, tak by wskaźnik ten wskazywał na maksymalną możliwość wykorzystania podanej powierzchni zabudowy i realizację 3 kondygnacji nadziemnych (jak w obowiązującym planie miejscowym) oraz kondygnacji podziemnej (zgodnie z dopuszczeniem w projekcie planu miejscowego). Niezrozumiałe jest różnicowanie intensywności zabudowy na różnych przeznaczeniach terenu, przykładowo: § 23., tereny MNW-MNB-US, powierzchnia zabudowy 50%, intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,4; § 21. tereny MN-U. powierzchnia zabudowy 60%, intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,4; § 18. tereny MNW, powierzchnia zabudowy 60%, intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,0.

Tabela 7.3

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ¹⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kępno dla obszaru miasta Kępno	300803_4.0001.5011	<input type="checkbox"/> tak <input checked="" type="checkbox"/> nie	MW-U albo MW albo MN-U albo MN albo MNW-MNB albo MNW-U	60% oraz intensywność zabudowy umożliwiająca realizację 3ech kondygnacji nadziemnych i kondygnacji podziemnej = 2,4	12,0 m	25%
2.	W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kępno dla obszaru miasta Kępno	300803_4.0001.5011	<input type="checkbox"/> tak <input checked="" type="checkbox"/> nie	U - z dopuszczeniem w treści uchwały lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej zgodnie ze studium	70% oraz intensywność zabudowy umożliwiająca realizację 3ech kondygnacji nadziemnych i kondygnacji podziemnej = 2,8	12,0 m	20%

- uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: W związku z uwagą złożoną po terminie, tj. dnia 19 lipca 2024 roku, dotyczącą ustaleń planu miejscowego, stwierdza się, że uwaga ta nie podlega rozpatrzeniu.

Okres wyłożenia projektu planu miejscowego:

Przedmiotowy projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 28 maja 2024 roku do 27 czerwca 2024 roku. W tym czasie, wszyscy zainteresowani mieli możliwość zapoznania się z jego treścią oraz zgłoszenia ewentualnych uwag.

Dyskusja publiczna:

W dniu 18 czerwca 2024 roku odbyła się dyskusja publiczna, podczas której mieszkańcy mogli bezpośrednio przedstawić swoje uwagi i pytania dotyczące projektu planu. Dyskusja ta stanowiła dodatkową okazję do wyrażenia opinii oraz zapoznania się z różnorodnymi stanowiskami.

Termin składania uwag:

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), uwagi do projektu planu miejscowego mogły być składane w terminie do dnia 17 lipca 2024 roku. Termin ten jest określony w sposób jednoznaczny i ostateczny.

Przekroczenie terminu:

Uwaga została złożona dnia 19 lipca 2024 roku, co oznacza, że została złożona po wyznaczonym terminie. Przekroczenie terminu składania uwag oznacza, że zgodnie z obowiązującymi przepisami, taka uwaga nie może być uwzględniona ani rozpatrzona. Powyższa decyzja opiera się na przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która jasno precyzuje terminy i procedury dotyczące składania uwag do projektów planów miejscowych. Uchybienie terminowi

ustawowemu skutkuje formalnym odrzuceniem uwagi, niezależnie od jej merytorycznej zawartości.

W związku z powyższym, uwaga złożona dnia 19 lipca 2024 roku nie podlega rozpatrzeniu ze względu na przekroczenie ustawowego terminu składania uwag.

21. Uwaga nr 21 dotyczy różnych terenów w planie zgodnie z treścią niniejszej uwagi

Treść **uwagi złożonej na piśmie** w dniu 19.07.2024 [poza wyznaczonym terminem składania uwag]:

„Dla terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem: 35U ustalenie przeznaczenia Uz parametrami: maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%, intensywność zabudowy: od 0,01 do 2,8; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%, wysokość zabudowy: do 12,0 m, oraz umożliwienie lokalizacji obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 1000,0 m².

Dla terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 35U dodanie w treści uchwały dopuszczenia lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej, zgodnie ze studium. Dla wszystkich terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicy planu miejscowego skorygowanie wskaźników minimalnej intensywności zabudowy do wartości 0,01, tak by nie było konieczności realizacji budynku o powierzchni zabudowy minimum 80 m² (w stosunku do pow. minimalnej nowo wydzielanej działki budowlanej). Obecny zapis nie pozwala na realizację budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 70 m².

Dla wszystkich terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicy planu miejscowego skorygowanie wskaźników maksymalnej intensywności zabudowy, tak by wskaźnik ten wskazywał na maksymalną możliwość wykorzystania podanej powierzchni zabudowy i realizację 3 kondygnacji nadziemnych (jak w obowiązującym planie miejscowym) oraz kondygnacji podziemnej (zgodnie z dopuszczeniem w projekcie planu miejscowego). Faktycznie ustalenia planu miejscowego są ze sobą sprzeczne i uniemożliwiają realizację garaży podziemnych (dopuszczonych m.in. w § 37, ust. 3 pkt 1 tiret piąte). Niezrozumiałe jest różnicowanie intensywności zabudowy na różnych przeznaczeniach terenu, przykładowo: § 23., tereny MNW-MNB-US, powierzchnia zabudowy 50%, intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,4; § 21. tereny MN-U, powierzchnia zabudowy 60%, intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,4; § 18. tereny MNW, powierzchnia zabudowy 60%, intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,0.”

- uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: W związku z uwagą złożoną po terminie, tj. dnia 19 lipca 2024 roku, dotyczącą ustaleń planu miejscowego, stwierdza się, że uwaga ta nie podlega rozpatrzeniu.

Okres wyłożenia projektu planu miejscowego:

Przedmiotowy projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 28 maja 2024 roku do 27 czerwca 2024 roku. W tym czasie, wszyscy

zainteresowani mieli możliwość zapoznania się z jego treścią oraz zgłoszenia ewentualnych uwag.

Dyskusja publiczna:

W dniu 18 czerwca 2024 roku odbyła się dyskusja publiczna, podczas której mieszkańcy mogli bezpośrednio przedstawić swoje uwagi i pytania dotyczące projektu planu. Dyskusja ta stanowiła dodatkową okazję do wyrażenia opinii oraz zapoznania się z różnorodnymi stanowiskami.

Termin składania uwag:

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), uwagi do projektu planu miejscowego mogły być składane w terminie do dnia 17 lipca 2024 roku. Termin ten jest określony w sposób jednoznaczny i ostateczny.

Przekroczenie terminu:

Uwaga została złożona dnia 19 lipca 2024 roku, co oznacza, że została złożona po wyznaczonym terminie. Przekroczenie terminu składania uwag oznacza, że zgodnie z obowiązującymi przepisami, taka uwaga nie może być uwzględniona ani rozpatrzona. Powyższa decyzja opiera się na przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która jasno precyzuje terminy i procedury dotyczące składania uwag do projektów planów miejscowych. Uchybienie terminowi ustawowemu skutkuje formalnym odrzuceniem uwagi, niezależnie od jej merytorycznej zawartości.

W związku z powyższym, uwaga złożona dnia 19 lipca 2024 roku nie podlega rozpatrzeniu ze względu na przekroczenie ustawowego terminu składania uwag.

Uwagi z wyłożenia nr 2:

22. Uwaga nr 22 – dotyczy dz. nr ew. 3010

Treść **uwagi złożonej na piśmie** w dniu 02.08.2024:

„W nawiązaniu do złożonego wniosku o zmianę przeznaczenia działki położonej w mieście Kępno oznaczonej nr 3010 stanowiącej naszą własność, z terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na usługi oświaty- przedszkole niepubliczne,

Zwracamy się z prośbą o zmianę przeznaczenia przedmiotowej działki znajdującej się w symbolu 33MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej na tereny przeznaczone pod wyłącznie usługi.

W związku z tym iż nie zmieścimy się w przeznaczeniu uzupełniającym które na tym terenie w projekcie planu wynosi nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy oraz z faktem że na przedmiotowej działce nie planujemy zabudowy mieszkaniowej.

Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej uwagi.”

- uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Decyzję uzasadnia fakt, iż przedmiotowa działka zlokalizowana jest na obszarze o dominującym charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, co zostało ustalone jako zgodne ze studium uwarunkowań i zagospodarowania gminy Kępno, mającym na celu ochronę istniejącej struktury urbanistycznej oraz zapewnienie odpowiedniego poziomu życia dla mieszkańców

okolicznych działek. Ewentualna lokalizacja przedszkola, z uwagi na generowanie większego ruchu pojazdów oraz potencjalny hałas związany z codziennym funkcjonowaniem placówki, mogłaby znacząco zakłócić spokój i komfort życia sąsiadujących mieszkańców. Dodatkowo, brak możliwości lokalizacji odpowiednich miejsc parkingowych dla pracowników oraz rodziców dzieci uczęszczających do przedszkola powodowałby problemy z parkowaniem w bezpośrednim otoczeniu, co mogłoby doprowadzić do pogorszenia warunków komunikacyjnych i zwiększenia ryzyka konfliktów sąsiedzkich.

Z uwagi na te okoliczności, uwzględnienie wniosku o zmianę przeznaczenia działki na tereny usługowe godziłoby w interesy osób trzecich i byłoby sprzeczne z utrzymaniem funkcji mieszkaniowej oraz ochroną ładu przestrzennego na tym obszarze.

23. Uwaga nr 23 – dotyczy dz. nr ew. 440

Uwaga złożona słownie podczas dyskusji publicznej w dniu 09.08.2024:

Państwo zwrócili się z pytaniem o przeznaczenie terenu działki nr 440 w projekcie planu. Wcześniej złożyli uwagę z prośbą o dokonanie zmiany przeznaczenia z terenów MN na tereny MNW. Tereny MN dopuszczają zabudowę szeregową, natomiast Państwu zależało na wyłącznie zabudowie wolnostojącej.

- uwagę uwzględnia się.

24. Uwaga nr 24 – dotyczy terenu oznaczonego w projekcie 12P i wyznaczonych stref ochronnych od gazociągu

Uwaga złożona słownie podczas dyskusji publicznej w dniu 09.08.2024:

Państwo poruszyli kwestię przebiegu granic wyznaczonego w projekcie planu terenu 12P. Poinformowali o przeprowadzonym podziale nieruchomości i chcieli się upewnić, czy zostało to uwzględnione w projekcie. Otrzymałi odpowiedź, że nowe granice zostały uwzględnione – projekt planu sporządza się na podkładzie aktualnej mapy zasadniczej, gdzie zobrazowane jest m.in przestrzenne usytuowanie działek ewidencyjnych.

Dyskusji poddano również wyznaczone na danym terenie strefy kontrolowane od sieci gazociągowej oraz pasy technologiczne wzdłuż linii elektroenergetycznej. Wyjaśniono, że strefy te wyznacza się na podstawie wspomnianej już mapy zasadniczej oraz kierując się informacjami zawartymi w opiniach i uzgodnieniach organów właściwych jakie otrzymuje się w toku procedury sporządzania planu miejscowego. Wszelkie inne ograniczenia wynikają z przepisów odrębnych.

- uwagę uwzględnia się.

25. Uwaga nr 25 – dotyczy dz. nr ew. 2305/3 w odniesieniu do przebiegu drogi 35KR

Uwaga złożona słownie podczas dyskusji publicznej w dniu 09.08.2024:

Poruszono kwestię wyznaczonej w projekcie planu drogi 35KR w odniesieniu do działki nr ew. 2305/3. Fragment drogi wewnętrznej przebiega przez teren działki, której jeden z Panów jest właścicielem. Nadmieniał on, że byłoby dla niego lepiej, aby przebieg drogi przeprojektować w taki sposób, aby nie wchodził na teren działki 2305/3

- uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Projektowana droga 35KR została zaplanowana z myślą o optymalnym układzie komunikacyjnym dla całego obszaru, obejmującego nie tylko działki wskazane przez inwestorów, ale także inne sąsiadujące nieruchomości. Droga ta ma kluczowe znaczenie dla zapewnienia odpowiedniego dostępu komunikacyjnego do nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

Planowana droga 35KR nie tylko umożliwi inwestorowi realizację jego zamierzeń budowlanych, ale również tworzy dogodne warunki dla innych właścicieli działek wokół drogi. Dzięki tej drodze, teren przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną zyska lepszy dostęp komunikacyjny, co zwiększy jego atrakcyjność inwestycyjną.

Wybór przebiegu drogi 35KR został dokonany na podstawie analizy funkcjonalności i efektywności układu komunikacyjnego. Przesunięcie drogi w sposób proponowany przez właścicieli działek naruszałoby spójność zaplanowanej infrastruktury drogowej. Przyjęte rozwiązania komunikacyjne są wynikiem szczegółowych analiz, które mają na celu zrównoważenie interesów wszystkich właścicieli nieruchomości w obrębie geodezyjnym.

Projektowana droga w niewielkim stopniu, bo ok. 2 do 5 m, narusza działkę nr 2305/3, takie rozwiązanie było konieczne ze względu na funkcjonalność całego układu komunikacyjnego. Naruszenie to jest minimalne i nie wpływa na możliwość użytkowania i zagospodarowania pozostałej części działki. Dodatkowo, inwestorzy będą mieli możliwość dostosowania istniejących elementów zagospodarowania do nowych warunków wynikających z realizacji drogi.

Uwzględnienie uwagi i przesunięcie drogi zgodnie z wnioskiem właścicieli działek naruszyłoby spójność i funkcjonalność całego układu komunikacyjnego, co mogłoby negatywnie wpłynąć na przyszłe zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Z tych powodów, uwagi właścicieli działek nie uwzględnia się.

26. Uwaga nr 26 – dotyczy dz. nr ew. 1136/1

Treść **uwagi złożonej na piśmie** w dniu 12.08.2024:

„Zwracamy się z uprzejmą prośbą o przekształcenie działki numer 1131/6 w obrębie geodezyjnym 0001 z przemysłowo-usługowej na usługowo-mieszkaniową.

Ponadto poinformowano nas, że nie zmieściliśmy się w wyznaczonym terminie jednakże bardzo nam zależy na zmianie zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym zwracamy się z uprzejmą prośbą o pozytywne rozpatrzenie naszej prośby”

- uwagę uwzględnia się

27. Uwaga nr 27 – dotyczy przebiegu sieci gazociągowej na dz. nr ew. 2304, 389/13, 389/14

Treść **uwagi złożonej na piśmie** w dniu 20.08.2024:

„Zgodnie z zapisami Obwieszczenia o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kępno dla obszaru miasta Kępno składam następujące uwagi dla działki położonej w Kępnie:

W działce o oznaczeniu geodezyjnym: 2304, 389/13, 389/14 w pobliżu ulicy Słonecznej prosimy o wykreślenie (likwidację) z projektu planu błędu w postaci nie funkcjonującego odcinka magistrali przesyłu gazu wysokiego ciśnienia oraz strefy ochronnej od niego. W/w odcinek gazociągu w wyniku wydanego przez Starostę Kępińskiego pozwolenia na budowę nr ArB-7351/165/07 z dnia 24.05.2007 został przebudowany i wyłączony z funkcjonowania.

Inwestorem w/w przebudowy było Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. 01-224 Warszawa ul. Kasprzaka 25 przy udziale operatora gazociągów GAZ- SYSTEM S.A. Poznań ul. Grobla 15

Jako załącznik dołączamy ksero pisma Gaz System z dnia 26.10.2020 oraz ksero pisma Gaz System z dnia 14.04.2021”

- uwagę uwzględnia się

28. Uwaga nr 28 – dotyczy dz. nr ew. 1760

Treść **uwagi złożonej na piśmie** w dniu 29.08.2024:

„Wnoszę o zmianę w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kępno dla obszaru miasta Kępno, na obszarze działki 1760 (miasto Kępno) zapisów z MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na MNS - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.”

- uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie : W odpowiedzi na uwagę o zmianę w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kępno, dotyczący zmiany przeznaczenia działki nr 1760 z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (MNS), informujemy, iż uwaga ta nie zostaje uwzględniona.

Decyzję uzasadnia fakt, iż działka nr 1760 położona jest na obszarze o dominującym charakterze zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, ma to na celu zachowanie spójności urbanistycznej oraz ładu przestrzennego. Zmiana przeznaczenia tej działki na zabudowę szeregową mogłaby skutkować naruszeniem harmonii przestrzennej i zaburzeniem istniejącej estetyki otoczenia, która została ukształtowana przez zabudowę o niskiej intensywności i większych powierzchniach działek. Ponadto, powierzchnia działki nr 1760 oraz jej parametry nie są wystarczające do realizacji zabudowy szeregowej bez ryzyka nadmiernego zagęszczenia zabudowy, co mogłoby negatywnie wpływać na komfort mieszkańców i powodować utrudnienia związane z dostępem do infrastruktury oraz parkowaniem.

Biorąc pod uwagę powyższe, uwzględnienie zmiany przeznaczenia działki na zabudowę szeregową byłoby niezgodne z założeniami planu, który ma na celu ochronę istniejącego charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zachowanie ładu przestrzennego na tym obszarze.

29. Uwaga nr 29 – dotyczy dz. nr ew. 3105 i 3106

Treść **uwagi złożonej na piśmie** w dniu 27.08.2024:

„Spółka ARPEN INWEST Sp. z o.o. z siedzibą w Kępnie wnosi o zmianę w przedstawionym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kępno dla obszaru miasta Kępno (wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 31.07.2024r. do 21.08.2024r.). Zmiana dotyczy nieruchomości położonej w Kępnie przy ul. Leona Wyczółkowskiego numeru działki 3105 i 3106 (Identyfikatory: 300803_4.0001.3105 i 300803_4.0001.3106). W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w nieruchomości wprowadza się obszar MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, a obecnie na obszarze rzeczowych działek prowadzona jest inwestycja obejmująca budowę sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie szeregowej, poziom zaawansowania budowy na dzień dzisiejszy to około 85% i planowane jest oddanie do użytkowania budynków do końca 2024r.

W związku z powyższym wnosimy o zmianę na obszarze działek 3105 i 3106 (miasto Kępno) zapisów z MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na MNS - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.”

- uwagę uwzględnia się.

30. Uwaga nr 30 – dotyczy dz. nr ew. 598/10 i 598/11

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 29.08.2024:

„Wnoszę o zmianę w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kępno dla obszaru miasta Kępno, na obszarze działek 598/10 i 598/11 (miasto Kępno) zapisów z MNW-MNB - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na MNS - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.”

- uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: W odpowiedzi na uwagę o zmianę w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kępno, dotyczący zmiany przeznaczenia działek nr 598/10 i 598/11 z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy bliźniaczej (MNW-MNB) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (MNS), informujemy, iż uwaga ta nie zostaje uwzględniona.

Decyzję uzasadnia fakt, iż działki nr 598/10 i 598/11 przewiduje również dopuszczenie zabudowy bliźniaczej. Zmiana przeznaczenia tych działek na zabudowę szeregową mogłaby znacząco naruszyć harmonię przestrzenną oraz zaburzyć istniejący ład urbanistyczny, który cechuje się większymi powierzchniami działek oraz niską intensywnością zabudowy. Tego typu zmiana mogłaby również przyczynić się do nadmiernego zagęszczenia, co mogłoby negatywnie wpłynąć na komfort życia mieszkańców sąsiednich nieruchomości.

Ponadto, bezpośredni dojazd do przedmiotowych działek zapewnia droga o symbolu 9 KP, która jest wąska i nieprzystosowana do obsługi intensywniejszego ruchu, jaki generowałyby zabudowa szeregowa. Wprowadzenie zabudowy szeregowej mogłoby zatem spowodować trudności komunikacyjne, szczególnie w zakresie parkowania i swobodnego przejazdu, co wiązałoby się z ryzykiem naruszenia interesów właścicieli sąsiadujących działek.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty, uwzględnienie zmiany przeznaczenia działek nr 598/10 i 598/11 na zabudowę szeregową byłoby niezgodne z założeniami planu miejscowego, który przewiduje zachowanie istniejącego charakteru zabudowy

jednorodzinnej wolnostojącej oraz dopuszcza formę zabudowy bliźniaczej, ale nie szeregową.

31. Uwaga nr 31 – dotyczy dz. nr ew. 3239 oraz działek sąsiednich

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 02.09.2024:

„Stosownie do informacji zawartych w obwieszczeniu z dnia 23 lipca br o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składam następujące uwagi z prośbą o naniesienie w projekcie planu poniżej wskazanej zmiany dla działek położonych w Kępnie przy ulicy Słonecznej:

Na będącej moją własnością działce nr: 3239 (dotyczy także działek sąsiednich) czerwonym długopisem w załączniku nr 1 do niniejszego wniosku, zaznaczyłem obszar w którym nieprawidłowo oznakowano strefę ochronną (kontrolowaną) dla przebudowanego w roku 2007 nowego odcinka gazociągu wysokiego ciśnienia. Zakreślono tam strefę kontrolowaną o odległość 30 mb, czyli 15 mb. na stronę gazociągu. Natomiast z wiedzy jaką posiadam oraz technologią przebudowy nowego odcinka gazociągu, odległość ta wynosi 4,0 mb. to jest po 2,0 mb. na stronę od osi gazociągu.

Na potwierdzenie powyższego przedkładam następujące załączniki:

Załącznik nr 2 - kserokopia Decyzji Starosty Kępińskiego nr 219/07 z dnia 24.05.2007 wydanej dla inwestora PGNiG S.A. która w/w gazociąg przebudowała.

Załącznik nr 3 - kserokopia pisma z dnia 14.04.2021 numer: OP-DL.420.711.2020.2 od Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. skierowane do Pana Wojciecha Boślaka (użytkownika dalszych gruntów sąsiednich) które szczegółowo wyjaśnia obowiązującą szerokość strefy ochronnej (kontrolowanej) przedmiotowego gazociągu wysokiego ciśnienia w odcinku przebudowanym jak i dalszym.

Uprzejmie proszę w związku z tym o pozytywne zaopiniowanie mojego wniosku i naniesienie wnioskowanych zmian oraz bieżące informowanie mnie o kolejnych etapach procedury związanej z uchwalaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności o terminie i sposobie rozpatrzenia złożonych niniejszym pismem uwag w celu możliwości brania czynnego udziału w konsultacjach społecznych i procedurach planistycznych na zasadach przyjętych w przepisach prawa tego dotyczących.”

- uwagę uwzględnia się

32. Uwaga nr 32 – dotyczy dz. nr ew. 3239 oraz 4990/7

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 02.09.2024:

„Stosownie do informacji zawartych w obwieszczeniu z dnia 23 lipca br o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składam następujące uwagi z prośbą o naniesienie w projekcie planu poniżej wskazanej zmiany dla działek położonych w Kępnie przy ulicy Słonecznej:

Na będącej moją własnością działce nr: 3239 oraz na działce sąsiada nr: 4990/7 czarnym flamastrem w załączniku nr 1 do niniejszego wniosku, zaznaczyłem obszar (grunt w postaci klina przebiegającego i przylegającego wzdłuż drogi wewnętrznej) który w obecnym projekcie planu oznakowano jako 22ZN (teren zieleni naturalnej).

Wnioskuję o korektę w projekcie planu polegającą na zamianie w/w oznakowania z gruntu oznaczonego 22ZN na 35KR (teren komunikacji drogowej wewnętrznej). Wniosek uzasadniam następującą argumentacją:

- *Bardziej optymalne wykorzystanie wnioskowanego gruntu co wpłynie na poszerzenie pasa drogowego oraz poprawę bezpieczeństwa jazdy po drodze wewnętrznej,*
- *Wyeliminowanie w przyszłości potrzeby pielęgnacji i wykaszanie tego terenu oraz utrzymania czystości co wpłynie na względy ekonomiczne, zwłaszcza że obecnie zaplanowano tam zieleń naturalną,*
- *Wyeliminowanie w przyszłości niekontrolowanego zarastania tego gruntu dziką roślinnością, która w okresie zwłaszcza wiosna - jesień i okresach wydłużonej suszy, może powodować zagrożenie pożarowe dla przebiegającej w bezpośrednim kontakcie magistrali gazu oraz dla położonych w sąsiedztwie obiektów przemysłowych i stacji redukcyjnej gazu,*
- *Także przyszłościowo w najszerszym odcinku (obecnego „klina”) wnioskowanego gruntu, możliwe będzie zaplanowanie bezpośrednich wjazdów na teren działek sąsiednich tj: 5016 oraz 4990/7*

Uprzejmie proszę w związku z tym o pozytywne zaopiniowanie mojego wniosku i naniesienie wnioskowanych zmian oraz bieżące informowanie mnie o kolejnych etapach procedury związanej z uchwalaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności o terminie i sposobie rozpatrzenia złożonych niniejszym pismem uwag w celu możliwości brania czynnego udziału w konsultacjach społecznych i procedurach planistycznych na zasadach przyjętych w przepisach prawa tego dotyczących.”

- uwagę uwzględnia się.

33. Uwaga nr 33 – dotyczy ogólnych zapisów w projekcie planu

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 02.09.2024:

Dla wszystkich terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicy planu miejscowego skorygowanie wskaźników minimalnej intensywności zabudowy do wartości 0,01, tak by nie było konieczności realizacji budynku o powierzchni zabudowy minimum 80 m² (w stosunku do pow. minimalnej nowo wydzielanej działki budowlanej). Obecny zapis nie pozwala na realizację budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 70 m².

Dla wszystkich terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicy planu miejscowego skorygowanie wskaźników maksymalnej intensywności zabudowy, tak by wskaźnik ten wskazywał na maksymalną możliwość wykorzystania podanej powierzchni zabudowy i realizację 3 kondygnacji nadziemnych (jak w obowiązującym planie miejscowym) oraz kondygnacji podziemnej (zgodnie z dopuszczeniem w projekcie planu miejscowego). Faktycznie ustalenia planu miejscowego są ze sobą sprzeczne i uniemożliwiają realizację garaży podziemnych (dopuszczonych m.in. w §37, ust. 3 pkt 1 tiret piąte).

Niezrozumiałe jest różnicowanie intensywności zabudowy na różnych przeznaczeniach terenu, przykładowo: §23., tereny MNW-MNB-US, powierzchnia zabudowy 50%, intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,4; §21. tereny MN-U, powierzchnia zabudowy 60%, intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,4; §18. tereny MNW, powierzchnia zabudowy 60%, intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,0.

Skorygowanie rysunku planu miejscowego, by były czytelne wszystkie elementy rysunku i ustalenia rysunku takie jak: linie rozgraniczające, linie zabudowy, symbole przeznaczeń

terenów. Obecnie na każdym arkuszu elementy te są częściowo zasłonięte opisami załącznika i arkuszy.

Prawidłowe uzupełnienie załącznika nr 4 z danymi przestrzennymi o część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych. Obecnie brak tego elementu, choć załącznik został udostępniony w procedurze wyłożenia do publicznego wglądu.

- uwagę uwzględnia się częściowo

Uzasadnienie: W odpowiedzi na uwagę dotyczącą korekty wskaźników intensywności zabudowy oraz poprawności rysunku i dokumentacji planu miejscowego, informujemy, że uwaga została rozpatrzona częściowo pozytywnie.

Wskaźniki intensywności zabudowy zostały skorygowane w zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dostosowanie wskaźników umożliwia realizację budynków mieszkalnych o mniejszych powierzchniach zabudowy, co rozwiązuje problem realizacji budynków o powierzchni poniżej 80 m² oraz pozwala na dostosowanie maksymalnej intensywności zabudowy i wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych, zgodnie z zapisami obowiązującego planu miejscowego. Umożliwia to również realizację garaży podziemnych zgodnie z §37 ust. 3 pkt 1 tiret 5 projektu planu, usuwając wcześniejsze rozbieżności.

Pozostałe zgłoszone uwagi, dotyczące różnicowania intensywności zabudowy na różnych przeznaczeniach terenów, zostały uwzględnione. Plan miejscowy przewiduje dostosowanie wskaźników do rodzaju zabudowy w poszczególnych obszarach, takich jak MNW-MNB-US, MN-U oraz MNW, z uwzględnieniem wskazanych powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy, co powinno zapewnić większą spójność i przejrzystość zapisów planu.

34. Uwaga nr 34 – dotyczy dz. nr ew. 5011, przeznaczenia 25MNW i 34U

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 02.09.2024:

Wskazać należy przede wszystkim, że w stosunku do planu obowiązującego, możliwości dla terenów MN, obecnie MNW, są bardzo ograniczone, doprowadzając do znacznego spadku wartości wielu nieruchomości, objętymi zapisami projektowanego planu, które mogą dla Miasta i Gminy Kępno aktualizować ryzyko konieczności zapłaty odszkodowań z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości z chwilą wejścia w życie projektowanego planu.

*Wnioskuje, dla części działki nr 5011, oznaczonej w studium symbolem M1, (w projekcie planu symbolem 25MNW - oznaczenie nieczytelne ze względu na jakość załącznika pn. „rysunek planu - arkusz58 - schemat arkuszy” oraz na zasłoniętą treść rysunku na załączniku pn. „rysunek planu - arkusz42”), **ustalenie przeznaczenia MW-U albo MW**, z parametrami jak w tabeli 7.3. oraz umożliwieniem lokalizacji obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 1000,0 m².*

Ewentualnie ustalenie przeznaczenia MN-U z parametrami jak w tabeli 7.3. oraz umożliwieniem lokalizacji obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 1000,0 m².

Ewentualnie ustalenie przeznaczenia MN z parametrami jak w tabeli 7.3.

Ewentualnie ustalenie przeznaczenia MNW-MNB z parametrami jak w tabeli 7.3.

W ostateczności ustalenie przeznaczenia MNW-U z parametrami jak w tabeli 7.3. oraz umożliwieniem lokalizacji obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 1000,0 m².

Dla części działki, oznaczonej w studium symbolem U (w projekcie planu symbolem 34U), uzupełnienie treści uchwały o ustalenia dotyczące tego terenu, gdyż obecnie brak jest powiązania treści uchwały z rysunkiem planu miejscowego i teren o oznaczeniu 34U nie ma przypisanych jakichkolwiek ustaleń, co uniemożliwia stwierdzenie, jakie właściciel ma uprawnienia, zatem wnoszę o ustalenie przeznaczenia U z parametrami jak w tabeli 7.3. umożliwieniem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej (zgodnie z zapisami Studium) oraz garaży podziemnych oraz treścią:

1. przeznaczenie podstawowe: tereny usług;
2. przeznaczenie uzupełniające: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, budynki garażowe i gospodarcze, wiaty magazynowe, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe i uzupełniające, urządzenia terenowe, urządzenia sportowo-rekreacyjne, zieleń;
3. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - budynków usługowych,
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych na maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej, nieuciążliwych usług rzemiosła,
 - obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 1000,0 m²,
 - budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych jako wolnostojące,
 - budynków garażowych jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana lub garaże podziemne,
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 800 m²,
 - 3) minimalne szerokości frontu nowo wydzielonych działek: 12,0 m,
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - 5) intensywność zabudowy: od 0,01 do 2,8;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - 7) wysokość zabudowy: do 12,0 m,
 - 8) geometria dachów:
 - a) dla budynków usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45° lub dach płaski;
 - b) dla pozostałych budynków i budowli symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dach płaski.

Dla całej działki nr 5011:

Skorygowanie wskaźników minimalnej intensywności zabudowy do wartości 0,01, tak by nie było konieczności realizacji budynku o powierzchni zabudowy minimum 80 m² (w stosunku do pow. minimalnej nowo wydzielanej działki budowlanej). Obecny zapis nie pozwala na realizację budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 70 m².

Skorygowanie wskaźników maksymalnej intensywności zabudowy, tak by wskaźnik ten wskazywał na maksymalną możliwość wykorzystania podanej powierzchni zabudowy i realizację 3 kondygnacji nadziemnych (jak w obowiązującym planie miejscowym) oraz kondygnacji podziemnej (zgodnie z dopuszczeniem w projekcie planu miejscowego). Faktycznie ustalenia planu miejscowego są ze sobą sprzeczne i uniemożliwiają realizację garaży podziemnych (dopuszczonych m.in. w § 37, ust. 3 pkt 1 tiret piąte).

Niezrozumiałe jest różnicowanie intensywności zabudowy na różnych przeznaczeniach terenu, przykładowo: § 23., tereny MNW-MNB-US, powierzchnia zabudowy 50%, intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,4; § 21. tereny MN-U, powierzchnia zabudowy 60%, intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,4; § 18. tereny MNW, powierzchnia zabudowy 60%, intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,0.

Skorygowanie rysunku planu miejscowego, by były czytelne wszystkie elementy rysunku i ustalenia rysunku takie jak: linie rozgraniczające, linie zabudowy, symbole przeznaczeń terenów. Obecnie na każdym arkuszu elementy te są częściowo zasłonięte opisami załącznika i arkuszy.

Prawidłowe uzupełnienie załącznika nr 4 z danymi przestrzennymi o część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych. Obecnie brak tego elementu, choć załącznik został udostępniony w procedurze wyłożenia do publicznego wglądu.

Wszystkie symbole literowe użyte w treści uwagi należy odczytywać zgodnie z nazewnictwem klasy przeznaczenia terenu zgodnym ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzenia 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).”

Tabela 7.3

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych?	7.3.4. Nazwa lub symbol klasy przeznaczenia terenu	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o Miasta i Gminy Kępno dla obszaru miasta Kępno	300803_4.00 01.5011	Dotyczy części działki oznaczonej w studium M1	MW-U albo MW albo MN-U albo MN albo MNW-MNB albo MNW-U	60 % oraz intensywność zabudowy umożliwiająca realizację 3 kondygnacji nadziemnych i kondygnacji podziemnej = 2,4	12,0 m	25%
2	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o Miasta i Gminy Kępno dla obszaru miasta Kępno	300803_4.00 01.5011	Dotyczy części działki oznaczonej w studium U	U -z dopuszczeniem w treści uchwały lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej, zgodnie ze studium	70 % oraz intensywność zabudowy umożliwiająca realizację 3 kondygnacji nadziemnych i kondygnacji podziemnej = 2,8	12,0 m	20%

- uwagę uwzględnia się częściowo

Uzasadnienie:

W odpowiedzi na uwagę dotyczącą korekty wskaźników intensywności zabudowy oraz poprawności rysunku i dokumentacji planu miejscowego, informujemy, że uwaga została rozpatrzona częściowo pozytywnie. Wskaźniki minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy zostały skorygowane w zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo, rysunek planu miejscowego został skorygowany w celu zapewnienia czytelności wszystkich elementów, takich jak linie rozgraniczające, linie zabudowy oraz symbole przeznaczeń terenów. Każdy arkusz rysunku został dostosowany, aby wyeliminować problem zasłonięcia kluczowych elementów przez opisy załącznika i arkuszy, co pozwoli na łatwiejszą interpretację ustaleń planu. Uzupełniono również załącznik nr 4 z danymi przestrzennymi o część graficzną aktu, w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, co usuwa zgłaszany brak w dokumentacji wyłożonej do publicznego wglądu

35. Uwaga nr 35 – dotyczy dz. nr ew. 598/12

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 02.09.2024:

„Wnoszę o zmianę w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kępno dla obszaru miasta Kępno, na obszarze działek 598/12 (miasto Kępno) zapisów z MNW-MNB - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na MNS - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.”

- uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: W odpowiedzi na uwagę dotyczącą zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kępno, odnoszącą się do zmiany przeznaczenia działki nr 598/12 z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy bliźniaczej (MNW-MNB) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (MNS), informujemy, iż uwaga ta nie zostaje uwzględniona.

Decyzję uzasadnia fakt, iż działka nr 598/12 znajduje się na obszarze, gdzie plan miejscowy przewiduje możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, a także dopuszcza formę zabudowy bliźniaczej. Zmiana przeznaczenia tej działki na zabudowę szeregową mogłaby znacząco naruszyć harmonię przestrzenną i zaburzyć istniejący ład urbanistyczny, który cechuje się większymi powierzchniami działek i niską intensywnością zabudowy. Wprowadzenie zabudowy szeregowej mogłoby prowadzić do nadmiernego zagęszczenia, co potencjalnie wpłynęłoby negatywnie na komfort życia mieszkańców sąsiednich nieruchomości.

Dodatkowo, bezpośredni dojazd do działki nr 598/12 zapewnia droga oznaczona jako 9 KP, która jest wąska i nieprzystosowana do obsługi zwiększonego ruchu, jaki generowałyby zabudowa szeregowa. Taka zmiana mogłaby prowadzić do trudności komunikacyjnych, zwłaszcza w zakresie parkowania i swobodnego przejazdu, co mogłoby negatywnie oddziaływać na interesy właścicieli sąsiednich działek.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty, uwzględnienie zmiany przeznaczenia działki nr 598/12 na zabudowę szeregową byłoby niezgodne z założeniami planu miejscowego, który przewiduje zachowanie istniejącego charakteru zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej oraz dopuszcza zabudowę bliźniaczą, ale nie szeregową.

36. Uwaga nr 36 – dotyczy dz. nr ew. 387/43 i terenu 32MN-U

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 03.09.2024:

„Mając na uwadze rozmowy przeprowadzone w siedzibie urzędu w dniu 09 sierpnia br związane z dyskusją dotyczącą obwieszczenia z dnia 23 lipca br o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kępno dla obszaru miasta Kępno. Spółka Domel Meble Podłogi Sp. z o.o. spółka komandytowa, składa następujące uwagi z prośbą o naniesienie w projekcie planu poniżej wskazanej zmiany dla działki położonej w Kępnie przy ulicy Słonecznej:

Na działce o oznaczeniu geodezyjnym nr 5016 będącą własnością spółki w załączniku nr 1 do niniejszego wniosku, niebieskim kolorem zakreślony został obrys hali produkcyjnej. Hala w obecnym stanie projektu planu posadowiona jest częściowo na gruncie przeznaczonym jako „P” (teren produkcji) i częściowo na gruncie przeznaczonym jako „32MN-U” (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług).

W związku z powyższym wnioskujemy o korektę w projekcie planu polegającą na poszerzeniu terenu oznakowanego jako „P” (teren produkcji) o taki fragment jaki w obecnym stanie w/w hala produkcyjna faktycznie jest posadowiona. Pozostałą część prosimy pozostawić bez zmian, czyli jako „32MN-U” (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług).

Propozycja zmian w projekcie planu, o którą wnioskujemy wskazana jest w załączniku nr 2 do niniejszego pisma i opisana jako „Obszar objęty wnioskiem”.

Podsumowując powyższy wniosek pozwole na uporządkowaniu i doprowadzeniu w wyłożonym projekcie planu do faktycznego stanu na terenie naszej spółki w tym obszarze. Jednocześnie uprzejmie prosimy o bieżące pisemne informowanie nas o kolejnych etapach procedury związanej z uchwalaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności o terminie i sposobie rozpatrzenia złożonych niniejszym pismem uwag w celu możliwości brania czynnego udziału w konsultacjach społecznych i procedurach planistycznych na zasadach przyjętych w przepisach prawa tego dotyczących.”

- uwagę uwzględnia się.

37. Uwaga nr 37 – dotyczy dz. nr ew. 3239 i 4990/7

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 03.09.2024:

„Mając na uwadze rozmowy przeprowadzone w siedzibie urzędu w dniu 09 sierpnia b.r. związane z dyskusją dotyczącą obwieszczenia z dnia 23 lipca br o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kępno dla obszaru miasta Kępno. Spółka Domel Meble Podłogi Sp. z o.o. spółka komandytowa, składa następujące uwagi z prośbą o naniesienie w projekcie planu poniżej wskazanej zmiany dla działek położonej w Kępnie przy ulicy Słonecznej:

Na działkach sąsiednich o oznaczeniu geodezyjnym nr: 3239 oraz 4990/7 które graniczą od południa bezpośrednio z działkami należącymi do naszej spółki, to jest do działek nr: 5015 i 5016 - czarnym flamastrem w załączniku nr 1 do niniejszego wniosku, zazaczyliśmy obszar (grunt w postaci klina przebiegającego i przylegającego wzdłuż drogi wewnętrznej) który w obecnym projekcie planu oznakowano jako 22ZN (teren zieleni naturalnej).

Wnioskujemy o korektę w projekcie planu polegającą na zamianie w/w oznakowania z gruntu oznaczonego 22ZN na 35KR (teren komunikacji drogowej wewnętrznej). Nasz wniosek motywujemy następującymi względami:

- Bardziej optymalne wykorzystanie tego gruntu co wpłynie na poszerzenie pasa drogowego i automatycznie na poprawę bezpieczeństwa jazdy po drodze wewnętrznej,*
- Wyeliminowanie w przyszłości potrzeby pielęgnacji i wykaszania tego terenu oraz utrzymania czystości co wpłynie na względy ekonomiczne, zwłaszcza że obecnie zaplanowano tam zielen naturalną,*
- Wyeliminowanie w przyszłości niekontrolowanego zarastania tego gruntu dzięki roślinnością, która w okresie zwłaszcza wiosna - jesień i okresach wydłużonej suszy, może powodować zagrożenie pożarowe dla przebiegającej w bezpośrednim kontakcie magistrali gazu wysokiego ciśnienia a także dla naszych obiektów przemysłowych z uwzględnieniem blisko położonej stacji redukcyjnej gazu dla miasta Kępna,*
- Również w przyszłościowo w najszerszym odcinku (obecnego „klina”) tego gruntu możliwe będzie zaplanowanie bezpośrednich wjazdów na teren działek nr: 5016 oraz sąsiedniej 4990/7*
- Opcjonalnym także biorąc pod uwagę interes właścicieli sąsiednich działek objętym niniejszym wnioskiem mogłoby być przyłączenie w/w obszaru (klin załącznik nr 1) i powiększenie strefy 4NW dla działki 3239 oraz strefy 19MN dla działki 4990/7*

Uprzejmie prosimy w związku z tym o pozytywne zaopiniowanie naszego wniosku i naniesienie wnioskowanych zmian oraz bieżące pisemne informowanie nas o kolejnych

etapach procedury związanej z uchwalaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności o terminie i sposobie rozpatrzenia złożonych niniejszym pismem uwag w celu możliwości brania czynnego udziału w konsultacjach społecznych i procedurach planistycznych na zasadach przyjętych w przepisach prawa tego dotyczących.”

- uwagę uwzględnia się częściowo.

Uzasadnienie: Po analizie wniosku dotyczącego zamiany oznaczenia gruntu nr 22ZN (teren zieleni naturalnej) na 35KR (teren komunikacji drogowej wewnętrznej) dla gruntów przylegających do działek nr 5015 i 5016, zdecydowano o częściowym uwzględnieniu uwagi. Zmiana przeznaczenia terenu 22ZN na cele komunikacyjne lub inne, mające na celu bardziej optymalne zagospodarowanie przestrzeni, jest jednak ograniczona ze względu na przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia.

Podjęto decyzję o częściowym przeznaczeniu terenu 22ZN na obszary mieszkaniowe i produkcyjne, co pozwala na lepsze zagospodarowanie przestrzeni w zakresie przewidzianym przez plan, z zachowaniem wymogów wynikających z obecności infrastruktury gazowej. Rozwiązanie to zapewnia optymalne zagospodarowanie obszaru z jednoczesnym poszanowaniem przepisów dotyczących bezpieczeństwa.

38. Uwaga nr 38 – dotyczy przebiegu sieci gazociągowej i stref ochronnych na dz. nr ew. 389/13, 389/14, 389/9

Treść **uwagi złożonej na piśmie** w dniu 03.09.2024:

„Stosownie do rozmów z dnia 09 sierpnia br przeprowadzonych w siedzibie Urzędu Miasta, związanych z dyskusją dotyczącą obwieszczenia z dnia 23 lipca br o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kępno dla obszaru miasta Kępno. Spółka Domel Meble Podłogi Sp. z o.o. spółka komandytowa, składa następujące uwagi z opisem błędów zawartych w opisie projektu planu dla działek położonych w Kępnie przy ulicy Słonecznej:

1.

W działkach o oznaczeniu geodezyjnym nr: 5015 oraz 5016 będących własnością spółki (a także w działkach sąsiednich graniczących od zachodu nr: 389/14, 389/13 i 2304) prosimy o wykreślenie (likwidację) z projektu planu pozostałego odcinka nie funkcjonującej magistrali gazu wysokiego ciśnienia oraz strefy ochronnej (inaczej „kontrolowanej”) od niego. W/w odcinek gazociągu w roku 2007 został wyłączony z eksploatacji co wymaga poprawienia w projekcie planu.

Informacyjnie podajemy też, że przebudowany i wyłączony w 2007 roku stary odcinek gazociągu przebiegający na w/w działkach zastąpiono nowym odcinkiem, który przebiega obecnie początkowo w naszej działce nr: 5016 a w dalszej części na działkach sąsiadów nr: 3239, 4990/7, 2305/3 i 2304 i ten nowy odcinek posiada zmniejszona strefę ochronną (kontrolowaną).

Ponadto w mapie (arkusz nr 36) skala 1:1000 którą udostępniono w wyłożeniu publicznym na w/w działkach nr: 5016 (oraz sąsiednich: 3239, 4990/7, 2305/3 i 2304) naniesiono nieprawidłowo oznakowaną strefę ochronną (kontrolowaną) od nowego (przebudowanego)

odcinka gazociągu wysokiego ciśnienia. Zakreślono tam strefę kontrolowaną o odległość 30 mb, czyli 15 mb. na stronę gazociągu. Natomiast zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz technologią przebudowy nowego odcinka gazociągu, odległość ta wynosi 4,0 mb. to jest po 2,0 mb. na stronę od osi gazociągu (informuje o tym załączony do niniejszego wniosku załącznik nr 3). Błąd ten również wymaga poprawienia w projekcie planu.

Na potwierdzenie powyższych zapisów do niniejszego wniosku przedkładamy:

Załącznik nr 1 - kserokopia Decyzji Starosty Kępińskiego nr 219/07 z dnia 24.05.2007 wydanej dla inwestora PGNiG S.A. która w wyniku przeprowadzonych prac oraz przebudowy w/w gazociągu, starą jego część wyłączyła z funkcjonowania.

Załączniki nr 2 i nr 3 - kserokopie pism skierowanych do Pana Wojciecha Boślaka, użytkownika działek sąsiednich, graniczących od zachodu z naszą działką nr 5015 na których przebiegał także nieczynny gazociąg. Pisma nadał Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.

I tak załącznik nr 2 - pismo z dnia 26.10.2020 numer: OP-DL.420.498.2020.5 (z mapą na odwrocie) informuje, iż wyłączony fragment gazociągu, o którym mowa powyżej nie wprowadza ograniczeń w zakresie zabudowy ani też nie obowiązuje dla niego strefa ochronna (kontrolowana).

Dalej załącznik nr 3 - pismo z dnia 14.04.2021 numer: OP-DL.420.711.2020.2 informuje i wyjaśnia zasady obowiązujących szerokości stref ochronnych (kontrolowanych) funkcjonującego obecnie gazociągu wysokiego ciśnienia w każdym jego odcinku, czyli: nowym przebudowanym i dalszym (starym).

Załącznik nr 4 - graficzny obraz, na którym zielonym kolorem zakreślono starą część niefunkcjonującej magistrali gazociągu oraz jego strefę ochronną. A także tym samym kolorem zakreślono nieprawidłowo oznakowana strefę ochronną (kontrolowaną) od przebudowanego (nowego) odcinka gazociągu, o którym mowa powyżej w załączniku nr 3 (działki nr: 5016, 3239, 4990/7, 2305/3 i 2304)

Powyższe stanowi materiał z wyjaśnieniami, które powinny poskutkować naniesieniem poprawek oraz wykreśleń z projektu planu o co wnioskujemy.

2.

W działkach o oznakowaniu geodezyjnym: 5014 oraz 5015 będących własnością spółki (oraz w działce sąsiedniej przyległej od południa) prosimy o wykreślenie (likwidację) z projektu planu nie istniejącego napowietrznego odcinka linii średniego napięcia 15 kV (Miasto II) oraz strefy ochronnej od niej. W/w odcinek w roku 2015 został przebudowany oraz skablowany i przebiega obecnie zakopany w ziemi wzdłuż zachodniej granicy w/w działek nr: 5014 oraz 5015 i to wymaga poprawienia w projekcie planu.

Jako załącznik nr 5 przedkładamy - Decyzję Starosty Kępińskiego nr 230/2015 z dnia 15.05.2015 wydanej dla ENERGA-OPERATOR S.A. która w wyniku przeprowadzonych prac w/w linię 15 kV SN skablowała zgodnie z załączonymi także do niniejszego pisma szkicami z dokumentacji wykonawczej tej inwestycji. Stanowią one załączniki nr 6, 7 oraz 8 i obrazują aktualny przebieg skablowanej linii.

Ponadto w załączniku nr 9 przedkładamy - graficzny obraz gdzie niebieskim kolorem zakreślono zlikwidowany poprzedni i nie istniejący już słupowy odcinek napowietrzny oraz jego strefę ochronną, o którego wykreślenie z projektu planu także wnioskujemy.

Podsumowując powyższy wniosek pozwoli na skorygowanie i uporządkowanie błędów w wyłożonym projekcie planu do aktualnego stanu. Wyeliminowanie dostrzeżonych niezgodności na obecnym etapie pozwoli na ograniczenie kosztów związanych z wydatkowaniem środków publicznych. Wejście bowiem w życie miejscowego planu zawierającego wskazane powyżej błędy skutkować będzie naruszeniem przepisów prawa materialnego i pokrzywdzeniem także właścicieli gruntów nieruchomości sąsiednich - co będzie legitymować szeroki krąg podmiotów do wystąpienia ze skargą do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego i stwierdzeniem nieważności planu miejscowego - wobec tak oczywistych błędów. To z kolei spowoduje konieczność powtórzenia czaso- i kosztochłonnej procedury przez Gminę, czego można uniknąć, uwzględniając ww. uwagi oparte na prawomocnych i ostatecznych decyzjach administracyjno-budowlanych.

Prosimy w związku z tym o dalsze prowadzenie prac projektowych w oparciu o stan faktyczny i mapy zawierające aktualne dane, które nie będą wprowadzały w błąd zainteresowanych, właścicieli lub użytkowników (także sąsiednich). W razie wątpliwości co do wykazanych niniejszym pismem argumentów prosimy o przeprowadzenie wywiadu w wyżej wymienionych instytucjach, celem potwierdzenia i zakreślenia w planach aktualnego stanu faktycznego by w przyszłości nie budziło to wątpliwości lub sporów. Jasnym jest że wszystkim stronom zależy by nie tworzyć nieporozumień lub nie doprowadzić do zablokowania czy nawet unieważnienia w drodze administracyjnej Państwa prac w stanie obecnym - co wiązałoby się z nieuzasadnionymi kosztami po stronie podatników.

Jednocześnie uprzejmie prosimy o bieżące pisemne informowanie nas o kolejnych etapach procedury związanej z uchwalaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności o terminie i sposobie rozpatrzenia złożonych uwag w celu możliwości brania czynnego udziału w konsultacjach społecznych. Bieżący kontakt w tej sprawie jest konieczny dla zachowania zasady pogłębiania zaufania obywateli do organów administracji publicznej wynikającej z art. 8 KPA, zasady udzielania informacji i wysłuchania stron, wynikających z art. 9 i 10 KPA, zasady wyjaśniania zasadności przesłanek przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia wynikającej z art. 11 KPA. Co więcej art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który określa procedurę sporządzania planu, w tym w szczególności punkt 11), obliguje tutaj. Organ do przeprowadzania konsultacji społecznych - która wymaga informowania interesantów o wszelkich etapach sporządzania planu miejscowego, tak by zainteresowani mogli brać czynny udział w procedurze planistycznej. W przeciwnym wypadku konsultacje te będą miały charakter jedynie pozorny, a nie merytoryczny.

Brak uczynienia zadość konieczności informowania nas o kolejnych etapach dotyczących rozpatrywania zgłoszonych uwag, skutkować może stwierdzoną przez Wojewódzki Sąd Administracyjny nieważnością uchwały o przyjęciu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym.”

- uwagę uwzględnia się.

39. Uwaga nr 39 – dotyczy dz. nr ew. 4990/7

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 04.09.2024:

„ Zgodnie z obwieszczeniem z dnia 23 lipca br o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kępno dla obszaru miasta Kępno, jako właściciel działek składam następujące uwagi z opisem błędów zawartych w opisie projektu planu dla działek położonych w Kępnie przy ulicy Popiehuszki, Wyszyńskiego i Lutosławskiego.

1.

W działkach o oznaczeniu geodezyjnym nr: 4990/7 będących własnością Stanisława Stempin, zam. Ostrówiec 1, 63-600 Kępno, na mapie (arkusz nr 36) skala 1:1000, którą udostępniono w wyłożeniu publicznym, oznakowano strefę ochronną (kontrolowaną) dla przebudowanego w roku 2007 nowego odcinka gazociągu wysokiego ciśnienia. Zakreślono tam strefę kontrolowaną o odległość 30 mb, czyli 15 mb. na stronę gazociągu. Natomiast zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz technologią przebudowy tego odcinka gazociągu, odległość ta wynosi 4,0 mb. to jest po 2,0 mb. na stronę od osi gazociągu (informuje o tym załączony do niniejszego wniosku załącznik nr 3). Również wymaga to poprawienia w projekcie planu.

Na potwierdzenie powyższych zapisów do niniejszego wniosku przedkładam:

Załącznik nr 1 - kserokopia Decyzji Starosty Kępińskiego nr 219/07 z dnia 24.05.2007 wydanej dla inwestora PGNiG S.A. która w wyniku przeprowadzonych prac oraz przebudowy w/w gazociągu, starą jego część wyłączyła z funkcjonowania.

Załączniki nr 2 i nr 3 - kserokopie pism skierowanych do Pana Wojciecha Boślaka, użytkownika gruntów sąsiednich bezpośrednio graniczących od zachodu z naszą działką nr 5015 na których przebiegał także nieczynny obecnie gazociąg. Natomiast przebudowany i funkcjonujący odcinek przebiega obecnie także w gruntach Pana Boślaka. Pisma nadał Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.

I tak załącznik nr 2 - pismo z dnia 26.10.2020 numer: OP-DL.420.498.2020.5 (z mapą na odwrocie) informuje, iż wyłączony gazociąg o którym mowa powyżej nie wprowadza ograniczeń w zakresie zabudowy ani też nie obowiązuje dla niego strefa ochronna (kontrolowana).

Dalej załącznik nr 3 - pismo z dnia 14.04.2021 numer: OP-DL.420.711.2020.2 informuje i wyjaśnia zasady obowiązujących szerokości stref ochronnych (kontrolowanych) przedmiotowego i funkcjonującego gazociągu wysokiego ciśnienia w każdym jego odcinku, czyli: nowym przebudowanym i dalszym (starym).

Załącznik nr 4 - graficzny obraz, na którym zielonym kolorem zakreślono starą część niefunkcjonującej magistrali gazociągu oraz jego strefę ochronną. A także tym samym kolorem zakreślono nieprawidłowo oznakowana strefę ochronną (kontrolowaną) od przebudowanego (nowego) odcinka gazociągu, o którym mowa powyżej w załączniku nr 3.

Powyższe stanowi materiał z wyjaśnieniami, które powinny poskutkować naniesieniem poprawek oraz wykreśleń z projektu planu o co wnioskujemy.

2.

W działkach o oznakowaniu geodezyjnym: 4990/6 oraz 4990/7 będących własnością w/w Stanisława Stempin, proszę o wykreślenie (likwidację) z projektu planu nie istniejącego

napowietrznego odcinka linii średniego napięcia 15 kV („Miasto II”) oraz strefy ochronnej od niej. W/w odcinek w roku 2015 został przebudowany oraz skablowany i przebiega obecnie zakopany w ziemi wzdłuż zachodniej granicy w/w działek nr: 4990/6 oraz 4990/7 i to wymaga poprawienia w projekcie planu.

Jako załącznik nr 5 przedkładam - Decyzję Starosty Kępińskiego nr 230/2015 z dnia 15.05.2015, która w wyniku przeprowadzonych prac w/w linię 15 kV SN skablowała zgodnie z załączonymi także do niniejszego pisma szkicami z dokumentacji wykonawczej tej inwestycji. Stanowią one załączniki nr 6, 7 oraz 8 i obrazują aktualny przebieg skablowanej linii.

Podsumowując, powyższy wniosek pozwole na skorygowanie i uporządkowanie błędów w wyłożonym projekcie planu do aktualnego stanu. Wylimitowanie dostrzeżonych niezgodności na obecnym etapie pozwoli na ograniczenie kosztów związanych z wydatkowaniem środków publicznych. Wejście bowiem w życie miejscowego planu zawierającego wskazane powyżej błędy skutkować będzie naruszeniem przepisów prawa materialnego i pokrzywdzeniem także właścicieli gruntów nieruchomości sąsiednich co będzie legitymować szeroki krąg podmiotów do wystąpienia ze skargą do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego i stwierdzeniem nieważności planu miejscowego - wobec tak oczywistych błędów. To z kolei spowoduje konieczność powtórzenia czasu i kosztochłonnej procedury przez Gminę, czego można uniknąć, uwzględniając ww. uwagi - oparte na prawomocnych i ostatecznych decyzjach administracyjnych.

Proszę, w związku z tym, o dalsze prowadzenie prac projektowych w oparciu o stan faktyczny i mapy zawierające aktualne dane, które nie będą wprowadzały w błąd zainteresowanych, właścicieli lub użytkowników (także sąsiednich). W razie wątpliwości co do wykazanych niniejszy pismem argumentów proszę o przeprowadzenie wywiadu w wyżej wymienionych instytucjach, celem potwierdzenia i zakreślenia w planach aktualnego stanu faktycznego by w przyszłości nie budziło to wątpliwości lub sporów. Jasnym jest że wszystkim stronom zależy by nie tworzyć nieporozumień lub nie doprowadzić do zablokowania czy nawet unieważnienia w drodze administracyjnej Państwa prac w stanie obecnym - co wiązałoby się z nieuzasadnionymi kosztami po stronie podatników.

Jednocześnie uprzejmie proszę o bieżące pisemne informowanie mnie o kolejnych etapach procedury związanej z uchwalaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności o terminie i sposobie rozpatrzenia złożonych uwag - w celu możliwości brania czynnego udziału w konsultacjach społecznych.”

- uwagę uwzględnia się

Uwagi z wyłożenia nr 3:

40. Uwaga nr 40 – dotyczy dz. nr ew. 1760

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 12.11.2024:

„Wnoszę o zmianę w przedstawionym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kępno dla obszaru miasta Kępno (wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 09.10.2024r. do 29.10.2024r.). Zmiana dotyczy nieruchomości położonej w Kępnie przy ul. Nowowiejskiego 24 numeru działki 1760 (Identyfikator: 300803_4.0001.1760). Proszę o zmianę w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w nieruchomości oznaczenia MNW teren zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej wolnostojącej na MNB - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej. Informuję jednocześnie, że do Urzędu Starostwa Powiatowego w Kępnie został złożony wniosek o pozwolenie na budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej na działce nr 1760 w Kępnie.”

- uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Decyzję uzasadnia fakt, iż przedmiotowa działka zlokalizowana jest na obszarze o dominującym charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, co zostało ustalone jako zgodne ze studium uwarunkowań i zagospodarowania gminy Kępno, mającym na celu ochronę istniejącej struktury urbanistycznej. Zmiana przeznaczenia tej działki na zabudowę bliźniaczą mogłaby skutkować naruszeniem harmonii przestrzennej i zaburzeniem istniejącej estetyki otoczenia, która została ukształtowana przez zabudowę o niskiej intensywności i większych powierzchniach działek.

Biorąc pod uwagę powyższe, uwzględnienie zmiany przeznaczenia działki na zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą byłoby niezgodne z założeniami planu, który ma na celu ochronę istniejącego charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zachowanie ładu przestrzennego na tym obszarze. Dodatkowo uwzględnienie takiej zmiany wymagałoby ponownego, czwartego wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, co znacząco przedłużyłoby proces planistyczny. Warto również podkreślić, że podczas I i II wyłożenia projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące przedmiotowego terenu.

41. Uwaga nr 41 – dotyczy dz. nr ew. 5011

Treść **uwagi złożonej na piśmie** w dniu 12.11.2024:

„Dotyczy działki nr 5011

Dla części działki, oznaczonej w studium symbolem M1, (w projekcie planu miejscowego symbolem 25MNW), ustalenie przeznaczenia MNW-MNB, z parametrami jak w tabeli 7.3.

Dla części działki, oznaczonej w studium symbolem U (w projekcie planu miejscowego symbolem 34U), ustalenie przeznaczenia U z parametrami jak w tabeli 7.3. oraz dodanie w treści uchwały dopuszczenia lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej, zgodnie ze studium oraz umożliwienie lokalizacji obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 800,0 m².

Dla całej działki nr 5011:

Skorygowanie wskaźników maksymalnej intensywności zabudowy, tak by wskaźnik ten wskazywał na maksymalną możliwość wykorzystania podanej powierzchni zabudowy i realizację 3 kondygnacji nadziemnych (jak w obowiązującym planie miejscowym) oraz kondygnacji podziemnej (zgodnie z dopuszczeniem w projekcie planu miejscowego). Faktycznie ustalenia planu miejscowego są ze sobą sprzeczne i uniemożliwiają realizację kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych (dopuszczonych m.in. w § 37, ust. 3 pkt 1 tiret piąte).

Tabela 7.3:

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o Miasta i Gminy Kępno dla obszaru miasta Kępno	300803_4.00 01.5011	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input checked="" type="checkbox"/> nie Dotyczy części działki oznaczonej w studium M1	MNW-MNB	60 % oraz intensywność zabudowy umożliwiająca realizację 3 kondygnacji nadziemnych i kondygnacji podziemnej = 2,4	12,0 m	25%
2.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o Miasta i Gminy Kępno dla obszaru miasta Kępno	300803_4.00 01.5011	<input type="checkbox"/> tak <input checked="" type="checkbox"/> nie Dotyczy części działki oznaczonej w studium U	U –z dopuszczeniem w treści uchwały lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej, zgodnie ze studium	70 % oraz intensywność zabudowy umożliwiająca realizację 3 kondygnacji nadziemnych i kondygnacji podziemnej = 2,8	12,0 m	20%

- uwagi nie uwzględnia się

Uzasadnienie:

W trakcie II wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęła podobna uwaga, którą rozpatrzono w następujący sposób: „ w odpowiedzi na uwagę dotyczącą korekty wskaźników intensywności zabudowy oraz poprawności rysunku i dokumentacji planu miejscowego, informujemy, że uwaga została rozpatrzona częściowo pozytywnie. Wskaźniki minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy zostały skorygowane w zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo, rysunek planu miejscowego został skorygowany w celu zapewnienia czytelności wszystkich elementów, takich jak linie rozgraniczające, linie zabudowy oraz symbole przeznaczeń terenów. Każdy arkusz rysunku został dostosowany, aby wyeliminować problem zasłonięcia kluczowych elementów przez opisy załącznika i arkuszy, co pozwoli na łatwiejszą interpretację ustaleń planu. Uzupełniono również załącznik nr 4 z danymi przestrzennymi o część graficzną aktu, w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, co usuwa zgłaszany brak w dokumentacji wyłożonej do publicznego wglądu”. Mając na uwadze powyższe, na etapie II wyłożenia projektu planu miejscowego wprowadzono możliwe korekty w zakresie zgłaszanych uwag.