

**WYKAZ WNIOSKÓW DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI STRYSZAWA,
złożonych po ukazaniu się zawiadomienia
o przystąpieniu do opracowywania ww. projektu zmiany planu**

Lp.	Data wpływu wniosku	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia wniosku	Uwagi	
1	2	4	5	6	7	8
		Wniosek dotyczy zmiany zapisów szczegółowych dla terenów ZUT, bez potrzeby korekty załącznika graficznego. Zmiany te mogłyby brzmieć w następujący sposób: 1) §56 pkt 6 ust. 1 Maksymalny rzut budynku nie może przekraczać powierzchni 2500 m², a budynki mogą być połączone przewiązkami komunikacyjnymi; 2) §56 pkt 6 ust. 4. Dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami, otwarciami w połaci dachowej lub oknami połaciowymi. Forma i kształt lukarn i otwarcie w połaci dachowej ma nawiązywać do rozwiązań istniejących w zabudowie sąsiedniej; 3) §56 pkt 6 ust.6. Dachy – kryte gontem, dachówką, trzcina lub materiałami pokryciowymi imitującymi gont i dachówkę, przy czym zapis ten nie dotyczy dachów płaskich. 4) wnoszą o wykreślenie kolorystyki „ciemnego brązu”, gdyż nawet naturalny gont patynowany nie posiada takiej barwy, i rozszerzenie zapisu o akapit w formie: „Dopuszczalna kolorystyka pokryć dachowych to odcienie brązu, czerni i szarości;”; 5) Wnoszą również o rozważenie możliwości usunięcia z tekstu planu zasad kształtowania zabudowy w zakresie: • rodzajów pokrycia i kolorystyki dachów; • elewacji budynków.	Teren ZUT	+		Możliwe jest uwzględnianie wniosku w zakresie proponowanych zmian zasad zagospodarowania terenu ZUT, pkt 6, § 56.

2. 06.12. 2019 r.	Wnioskują o przeznaczenie działek nr 3529, 3530, 3531, 3532, obr. 0007 Stryszawa, znajdujących się w planie miejscowym w terenie 82MNU1 oraz działki nr 3528 obr. 0007 Stryszawa, w terenie 145ZL, pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Proponuje się przyjęcie następujących parametrów zabudowy: I. Przeznaczenie podstawowe terenów: - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; - zabudowa mieszkaniowo – usługowa; - nieuciążliwe obiekty usługowe; - usługi publiczne; - zieleni urządzona: zieleńce i skwery oraz zieleń o charakterze izolacyjnym; II. Dopuszczalne przeznaczenie terenów: - ciekły wodne z obudową biologiczną; - budynki gospodarcze, garaże, parkingi i miejsca do parkowania; - obiekty małej architektury; - obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o wielkości udziału do 40% powierzchni całkowitej przeznaczenia podstawowego; III. Zasady zagospodarowania terenu: - o ile na rysunku nie wskazano nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów 1-204ZL, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy od terenów 1-204ZL w odległości mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych dotyczących bezpieczeństwa przeciwpowodziowego; - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,90; - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01; - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 %; - minimalna ustalana podziałem szerokość nowo wydzielanych działek budowlanych na wysokości lokalizacji budynku mieszkalnego – 18 m; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej oraz usług publicznych – 700 m²; b) dla zabudowy usługowej innej niż usługi publiczne (w tym rzemiosło) – 400 m², c) dla zabudowy letniskowej – 600 m² d) dla zabudowy zagrodowej – 1100 m² IV. Zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §11): 1. maksymalny rzut budynku usługowego (w tym usługi publiczne) i mieszkalnego wielorodzinnego nie może przekraczać powierzchni 400 m², dla pozostałych budynków maksymalny rzut budynków nie może przekraczać powierzchni 300 m²; 2. wysokość zabudowy: a) dla budynków usługowych (w tym usług publicznych) – nie może przekraczać 12,0 m b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – nie może przekroczyć 13,0 m,	Działki nr: 3529, 3530, 3531, 3532, oraz działka nr 3528	I	Nie jest możliwe uwzględnianie wniosku, gdyż uchwała o przystąpieniu do zmiany planu nie obejmuje swym zakresem terenów oznaczonych symbolami 82MNU1 i 145ZL. Proponowana we wniosku zmiana wymagałaby zmiany w tekście i na rysunku planu.
-------------------------	---	--	---	---

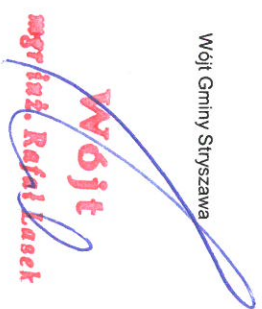
		c) dla garaży - nie może przekraczać 7,0 m d) dla pozostałych budynków – nie może przekraczać 10,0 m e) dla innych obiektów budowlanych – nie określa się; 3. wysokość podmurówki na terenie płaskim nie może przekraczać 1,2 m w przypadku spadku terenu wysokość ta – liczona jako średnia arytmetyczna wysokości odstokowej i przystokowej – nie może przekraczać 1,4 m; 4. dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 35 st. – 45 st., z wysuniętym przed lico budynku okapem; 5. dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla garaży oraz budynków usługowych (w tym rzemiosła i usług publicznych) oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 6. w przypadku dobudowy garażu do budynku gospodarczego, budynku mieszkalnego lub usługowego dopuszcza się stosowanie dachów o innym kącie nachylenia połaci i przekrycie ich dachami o spadku równym lub mniejszym od spadku dachu głównego jednak nie mniej niż 200; 7. długość kalenicy w przypadku dachów wielospadowych nie może być mniejsza niż 1/3 długości całego dachu; 8. dopuszcza się doświetlenie poddasza lukrami lub oknami połaciowymi oraz budowę tzw. „jaskólek”. Dachy lukarn nie mogą się łączyć. Łączna długość lukarn znajdujących się na jednej ścianie budynku nie może przekraczać 1/3 długości tej ściany; obowiązuje jedna forma lukarn na budynku. Lukarny i „jaskółki” należy budować z daszkami dwuspadowymi o jednakowym kącie nachylenia połaci zgodnym z kątem nachylenia głównych połaci dachu (z tolerancją +/-5%) z zachowaniem kolorystyki i materiału głównych połaci dachu; 9. obowiązuje zakaz: a) stosowania ogrodzeń z użyciem prefabrykatów betonowych (z wyjątkiem słupków i murków podwalinowych) oraz blachy b) stosowania ogrodzeń pełnych, c) stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m; 10. wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno, 11. pokrycie dachów – materiały ceramiczne lub ich imitacje, drewno, blacha, materiał bitumiczny, 12. kolorystyka elewacji i dachów budynków: a) ściany - jasne tonaże, dla elementów drewnianych – nie określa się, b) dachy – czarny, grafitowy, czerwony, ciemnozielony, brązowy, dla elementów drewnianych – nie określa się.				
3.	09, 12 2019 r.	Wnosi o zmianę powierzchni zabudowy budynku z funkcjonującego w planie parametru na poziomie 400 m² na 1200 m² dla terenu 35MNU2.	Działki nr: 6378, 6379, 6380, 6381, 6382, 6383	+		Możliwe jest uwzględnienie wniosku w części dotyczącej dopuszczenia lokalizacji budynku handlowo-usługowego o powierzchni do 1200 m². Zgodnie z przyjętymi w ustraleńiach studium standardami urbanistycznymi powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej nie może przekroczyć 60%, co pozwala na ustalenie w zmianie planu wnioskowanej powierzchni.

4.	12.12. 2019 r.	Wnosi o przekształcenie działki nr 15001/1 i 15001/2 o łącznej powierzchni 0,1853 m ² , położonej w Stryżawie, znajdującej się w terenie SU1 na działkę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka ta jest położona w dużej odległości od zabudowań mieszkalnych, w oddaleniu od drogi głównej. Prowadzenie działalności gospodarczej – usług jedynie dla kilku domów nie gwarantuje opłacalności tego przedsięwzięcia.	Działki nr 15001/1 i 15001/2		–	Nie jest możliwe uwzględnienie wniosku, gdyż uchwała o przystąpieniu do zmiany planu nie obejmuje swym zakresem terenów oznaczonych symbolem SU1. Proponowana we wniosku zmiana wymagałaby zmiany w tekście i na rysunku planu.
5.	12.12. 2019 r.	Wnosi o zwiększenie powierzchni maksymalnego rzutu budynku w terenie 7P/U do 1000 m ² dla działek nr ewidencyjny: 16021/2, 16023, 16024, 16025, 16026. Na przedmiotowych działkach planowana jest inwestycja polegająca na budowie budynku handlowego częściowo piętrowego (obecnie trwają prace związane z uzyskaniem decyzji lokalizacyjnej zjazdu). Do prowadzenia działalności gospodarczej wykorzystywany jest obecnie budynek zlokalizowany w Stryżawie 294F. Ze względu na stosunkowo małą powierzchnię budynku i parkingów nie jest on wystarczający do zaspokajania potrzeb zakupowych lokalnej społeczności	Działki nr: 16021/2, 16023, 16024, 16025, 16026.	+		Możliwe jest uwzględnienie wniosku w części dotyczącej dopuszczenia lokalizacji budynku handlowo-usługowego o powierzchni do 1000 m ² .
6.	16.12. 2019 r.	Wnosi o dopuszczenie realizacji w planie miejscowym, na działkach nr 6378, 6379, 6380, 6381, 6382, 6383 inwestycji o następujących parametrach: - rzutu budynku o powierzchni 1201,85 m ² ; - powierzchni zabudowy dla budynku na poziomie: 50-60 %; - powierzchni biologicznie czynnej na poziomie: 10-20%; - dopuszczalnej wysokości budynku: 15-20 m; - z uwagi na duże nachylenie terenu możliwość wykonania muru oporowego; - dopuszczenia możliwości budowa budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego lub/i budynków usługowo-mieszkalnych w zabudowie szeregowej z przeznaczeniem na nieuciążliwe usługi i mieszkania, jako alternatywne rozwiązanie w stosunku do wnioskowanego wcześniej budynku komercyjnego handlowo-usługowego; - ewentualną zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenu 35MNU2 na PU, z możliwością realizacji ww.	Działki nr: 6378, 6379, 6380, 6381, 6382, 6383	+	–	Możliwe jest uwzględnienie wniosku w części dotyczącej dopuszczenia lokalizacji budynku handlowo-usługowego o powierzchni do 1202 m ² . Zgodnie z przyjętymi w uśrednionych studium standardami urbanistycznymi powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej nie może przekroczyć 60%. Nie jest możliwe uwzględnienie wniosku w części dotyczącej przeznaczenia terenu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z uwagi na sprzeczność ze studium. W obowiązującym dokumencie studium w terenach MU2 dopuszcza się lokalizację jedynie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym. Również dopuszczenie na terenie objętym wnioskiem zabudowy produkcyjno – usługowej i równocześnie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkalno - usługowej jest sprzeczne z przepisami uoipzp. Wprowadza bowiem możliwość lokalizowania na niewielkim stosunkowo obszarze funkcji wzajemnie z sobą kolidujących. Ponadto, zgodnie z zawartymi w dokumencie studium wytycznymi do planów miejscowych, konieczne jest wyznaczenie w obrębie poszczególnych kategorii terenów o funkcji jednorodnej, tj. np. wyznaczenie w terenach MU terenów usługowych lub wyłącznie z zabudową jednorodziną.

						Nie jest możliwe wprowadzenie ograniczeń dotyczących wymaganej powierzchni biologicznie czynnej do min. 20% w związku z zapisem studium ustalającym na ww. terenie minimalną powierzchnię terenów biologicznie czynnych na poziomie 35%. Również zwiększenie wysokości budynków do 20 metrów sprzeczne jest z ustaleniami studium w zakresie kształtowania krajobrazu kulturowego. W planie obowiązującym od 2016 roku na obszarze objętym zmianą realizowane są budynki o wysokości do 12 metrów. Wprowadzenie więc nowej zabudowy o wysokości 20 nie ma uzasadnienia i sprzeczne jest z zasadą zachowania jednorodności układu przestrzennego, o której mowa w ustaleniach studium.
--	--	--	--	--	--	--

Styszawa, dnia 07 stycznia 2020 roku

Wójt Gminy Styszawa


Wójt
mgr inż. Rafał Laszek