

**UCHWAŁA NR XLVI/351/2018
RADY MIEJSKIEJ GMINY SKOKI**

z dnia 15 listopada 2018 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Potrzebanowo, dokonania zmian i ponowienia procedury planistycznej w niezbędnym zakresie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) w związku z art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska Gminy Skoki uchwala, co następuje:

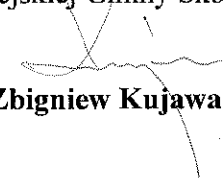
§ 1. 1. Na skutek uwzględnienia uwagi, Rada Miejska Gminy Skoki stwierdza konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przekazuje projekt w celu ponowienia czynności planistycznych w niezbędnym zakresie dla dokonania zmian.

2. Załącznik do uchwały stanowi rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Skoki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

§ 2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skoki.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Skoki


Zbigniew Kujawa

Załącznik do uchwały Nr XLVI/351/2018

Rady Miejskiej Gminy Skoki

z dnia 15 listopada 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Skoki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Potrzebanowo

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Skoki w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Skoki w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	13.08.2018r.	Stowarzyszenie Natura Potrzebanowo Uroczysko 16, 62-085 Potrzebanowo	1)Zmiana brzmienia § 15 pkt 1 planu miejscowego Wnosimy o zmianę brzmienia § 15 pkt 1 planu miejscowego poprzez dodanie do niego fragmentu, iż w przypadku gdy chów lub hodowla zwierząt będzie prowadzona w odległości mniejszej niż 100 m od terenów mieszkaniowych maksymalna obsada inwentarza nie będzie mogła przekraczać 40DJP. Należy bowiem zwrócić uwagę, że w granicach objętych projektem planu miejscowego znajdują się także tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny RM	Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodnich		X		X	Uwzględnienie proponowanej uwagi stanowiłoby modyfikację obowiązujących przepisów prawa. Regulowanie kwestii inaczej niż to uczynił ustawodawca stanowi naruszenie prawa, gdyż działanie to jest sprzeczne z przyjętą zasadą tworzenia aktów prawa miejscowego na podstawie i w granicach prawa. Obowiązujące rozporządzenie wskazuje liczbę 40DJP w przypadku gdy chów lub hodowla zwierząt będą prowadzone w odległości mniejszej niż 100 m nie tylko od terenów mieszkaniowych, lecz także innych

			jednorodzinnej oznaczone symbolem IMN-19MN i należałoby je zabezpieczyć przed niekorzystnym oddziaływaniem inwestycji w postaci np. fermy trzody chlewnej. W ocenie Stowarzyszenia by właściwie zabezpieczyć interesy mieszkańców terenów mieszkaniowych należałoby wprost wskazać w ww. przepisie, że w przypadku, gdy chów lub hodowla będą prowadzone w odległości mniejszej niż 100 m od terenów mieszkaniowych maksymalna obsada inwentarza w ramach jednego terenu nie może przekraczać 40DJP. Proponujemy, by § 15 pkt 1 otrzymał brzmienie: „lokalizację obiektów służących do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budowli rolniczych, budynków gospodarczo-garażowych, wiat oraz budynków inwentarskich z zastrzeżeniem, że maksymalna obsada inwentarza w ramach jednego terenu nie może przekraczać 60 DJP, a w przypadku gdy chów lub hodowla zwierząt będzie prowadzona w odległości mniejszej niż 100 m od terenów mieszkaniowych maksymalna obsada inwentarza nie będzie mogła przekraczać 40 DJP, przy uwzględnieniu §					terenów zabudowanych z wyłączeniem cmentarzy i grzebowisk dla zwierząt, terenów zurbanizowanych, terenów niezabudowanych, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych z wyłączeniem kurhanów, pomników przyrody oraz terenów zieleni nieurządzonej niezaliczonej do lasów oraz gruntów zadrzewionych i zakrzewionych. Tereny te mają być określane w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, nie uwzględniając nieruchomości gospodarstwa, na którego terenie chów lub hodowla będą prowadzone. Obecny zapis §15 pkt 1 wskazujący, że maksymalna obsada inwentarza w ramach jednego terenu nie może przekraczać 60 DJP przy uwzględnieniu § 5 pkt 1 i przepisów odrębnych uwzględnia obowiązujące przepisy odrębne, nie modyfikując ich i jednocześnie uwzględnia kwestię poruszoną w uwadze.
--	--	--	---	--	--	--	--	---

			5 pkt 1 i przepisów odrębnych”.							
2.	16.08.2018r. (data stempla pocztowego 13.08.2018r.)	osoba fizyczna	Zgodnie z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) składam następującą uwagę do projektu planu. Wnioskuje o zmianę zapisu, dotyczącego wymogu stosowania wyłącznie ogrodzenia ażurowego (§ 4 pkt. 3 lit. d.). Zmiana miałaby dotyczyć dopuszczenia zastosowania ogrodzeń gabionowych na terenach oznaczonych w planie symbolem MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Swój wniosek argumentuję kwestiami estetycznymi, jak również właściwościami fizycznymi ogrodzeń gabionowych (stabilność, masywność, odporność na warunki atmosferyczne, stanowią skuteczną barierę dźwiękową, mnogość wzorów, możliwość usadowienia wewnątrz roślinności). W załączeniu przesyłam zdjęcia przykładowych projektów ogrodzeń gabionowych.	tereny MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		część wo nieuwz ględnio na		X	Na skutek uwzględnienia uwagi, w projekcie planu zostaną dopuszczone ogrodzenia pełne, które będą stanowić alternatywę do dopuszczonych wcześniej ogrodzeń ażurowych i żywopłotów. Jednakże, ze względu na ochronę walorów krajobrazowych terenu, ogrodzenia pełne będą mogły mieć maksymalną wysokość do 1,70 m.

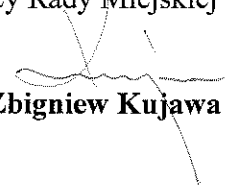
3.	12.09.2018r.	osoba fizyczna	W związku ze stwierdzeniem, że na terenie posiadanej przeze mnie działki nr 771 projekt planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje ograniczenie funkcji mieszkalnej jedynie do terenu bezpośrednio przyległego do istniejących budynków mieszkalnych, wnoszę o objęcie całej działki funkcją mieszkaniową z wyłączeniem jej części zalesionej, oznaczonej w załączniku graficznym do projektu jako 7ZL oraz części stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową. Proszę zatem o nadanie całej działce nr 771 z ograniczeniami opisanymi powyżej statusu takiego samego jak nadano terenom sąsiadującym, oznaczonym w „załączniku graficznym” jako 17MN, 13MN, 18MN. Ponadto, zwracam uwagę, że na przedmiotowym załączniku graficznym linia określona w legendzie jako „nieprzekraczalne linie zabudowy” przecina jeden z istniejących budynków mieszkalnych.	działka nr ewid. 771, obręb Potrzebanów o, teren 16MN, teren 1R/RL, teren 17KDW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , teren rolniczy lub zalesień, teren drogi wewnętrznej		część wo nieuwz głędni na	uwzględ niona w zakres ie terenu oznaczo nego w studiu m jako obszar rozwoju funkcji mieszka niowych oraz działaln ości rolniczy ch i nieroln icznych	nieuwzg lędniona w zakres ie terenu oznaczo nego w studiu m jako: teren zieleni nieurząd zonej oraz obszar rolniczej przestrze ni produkc yjnej, prowadz enia działaln ości gospoda rczej, rolniczej oraz zalesień	Projekt planu miejscowego sankcjonuje wyznaczone w ewidencji gruntów i budynków tereny B – tereny mieszkaniowe, jednakże nie wyznacza dodatkowych terenów zabudowy mieszkaniowej niż te, które zostały wyznaczone w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone zgodnie ze wskazaniem terenów nieprzeznaczonych pod budownictwo w studium. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skoki, dlatego też projekt planu wyznaczył teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie ze studium. Wnioskowana część niezalesiona działki, zgodnie z ustaleniami studium oznaczona jest jako teren zieleni nieurządzonej, stanowiący teren otwarty nienadający się pod zabudowę ze względu na cechy ekofizjograficzne oraz pełnienie funkcji ekologicznej. Co więcej, teren oznaczony jako R/RL - teren rolniczy lub zalesień jest zgodny z rzeczywistym użytkowaniem tego terenu, które

										określa ewidencja gruntów i budynków, zgodnie z którą część niezalesiona działki stanowi użytek rolny: grunt orny klasy V. W powiązaniu z istniejącą zabudową teren ten może stanowić część ogrodową. Nieprzekraczalna linia zabudowy przecinająca istniejący budynek mieszkalny została skorygowana w oparciu o pozwolenie na budowę z 2009 roku.
4.	28.09. 2018r.	osoba fizyczna	Stosownie do obwieszczenia o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miejscowości Potrzebanowo, na podstawie art. 17, pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) składam następującą uwagę: Wnoszę o przeniesienie ustaleń prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy do treści projektu przedmiotowego planu w zakresie przeznaczenia działek o nr 509/27 oraz 509/28. Dnia 26 listopada 2015 r. ustalone zostały przez Burmistrza decyzje o warunkach zabudowy dla działek o nr ewid. 509/27 i 509/28 (decyzje nr 133/15 oraz 134/15). Wspomniane decyzje wydane zostały dla całych działek i dotyczyły budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W związku	działki nr ewid. 509/27 i 509/28, obręb Potrzebanowo, teren 18MN, teren 2R/RL	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , teren rolniczy lub zalesień		X		X	Projekt planu miejscowego sankcjonuje wydane w 2015 roku decyzje o warunkach zabudowy dla działek o nr: 509/27 oraz 509/28 w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy. Jediną różnicą jest ustalenie dotyczące minimalnej odległości lokalizacji budynków mieszkalnych od linii brzegowej jeziora. W przypadku decyzji o warunkach zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone w odległości 25 metrów, co jest niezgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skoki. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skoki, dlatego też projekt planu wyznaczył nieprzekraczalne linie zabudowy w sposób odmienny i zgodny ze studium. Zgodnie z ustaleniami studium (w zależności od oznaczeń graficznych studium w obrębie przedmiotowych

			z powyższym, działki zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zapropionowane w projekcie planu rozwiązanie – wprowadzenie funkcji R/RL w znaczący sposób ogranicza korzystanie z nieruchomości zgodnie z ustalonym wcześniej przeznaczeniem. W związku z czym niewątpliwie nastąpi spadek wartości nieruchomości i zmuszony będę do podjęcia czynności o których mowa w artykule 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), czyli żądać będę od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę. Nadmienić należy, że ustalona w planie funkcja R/RL jest niezgodna z obecnym użytkowaniem. Dodatkowo trudno wyobrazić sobie na tak stosunkowo niewielkim obszarze przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze i szkółkarskie lub lasy. Przedmiotowy fragment terenu stracił już dawno (w momencie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla dużej części Potrzebanowa) łączność ze zwartymi kompleksami rolniczymi lub leśnymi. W związku z tym nie ma możliwości użytkowania terenu w sposób proponowany						nieruchomości) w pasie 40-50 m od linii brzegowej jeziora nie przewiduje się możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Co więcej, tereny oznaczone jako R/RL - tereny rolnicze lub zalesień są zgodne z rzeczywistym użytkowaniem tego terenu, które określa ewidencja gruntów i budynków, zgodnie z którą działki nr 509/27 oraz 509/28 stanowią użytki rolne: grunty orne klasy IVb, V oraz VI. W przypadku wprowadzenia zabudowy na częściach działek oznaczonych symbolem R/RL tereny oznaczone symbolem R/RL mogą stanowić część ogrodową.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			w projekcie uchwały – funkcja R/RL.							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Przewodniczący Rady Miejskiej Gminy Skoki


Zbigniew Kujawa

UZASADNIENIE

Burmistrz Miasta i Gminy Skoki przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Potrzezanowo na podstawie uchwały nr XXXIII/245/2017 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 24 października 2017 r.

Potrzezanowo jest wsią, w której obok działalności typowo rolniczej, bardzo istotną rolę odgrywa również turystyka i wypoczynek (ogrody działkowe, zabudowa letniskowa a także agroturystyka). W przeciągu ostatnich lat, coraz dynamiczniej rozwija się również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ideą planu jest stworzenie wszystkim użytkownikom terenu możliwości rozwoju, przy jednoczesnym zabezpieczeniu walorów przyrodniczych i krajobrazowych, minimalizacji negatywnych oddziaływań na środowisko, a także zagwarantowaniu harmonijnej koegzystencji konfliktowych funkcji.

Celem opracowania planu miejscowego jest prawidłowe zagospodarowanie terenu, określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także minimalizacja potencjalnych konfliktów funkcjonalno-przestrzennych.

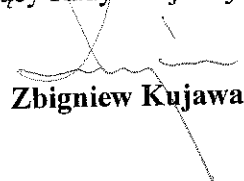
W dniu 15 listopada 2017r. ogłoszono w prasie komunikat o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po obwieszczeniu z dnia 10 listopada 2017r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Skoki w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 10 listopada 2017 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Potrzezanowo, odpowiedzi pismami: z dnia 6 grudnia 2017 r. - RDOŚ i z dnia 8 grudnia 2017 r. – PPIS uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał w dniu 28 marca 2018 r. pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 23 kwietnia 2018 r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Podczas procedury planistycznej nie zaistniała potrzeba wystąpienia o zgodę na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej oraz gruntów leśnych z produkcji leśnej.

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (od 28 czerwca 2018 r. do dnia 27 lipca 2018 r. oraz od 30 sierpnia 2018 r. do dnia 21 września 2018 r.) w terminie określonym dla składania uwag do projektu dokumentu oraz uwag i wniosków w związku z postępowaniem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (do 13 sierpnia 2018 r. oraz do 8 października 2018 r.) wniesiono 5 uwag do projektu miejscowego planu. 1 z nich została uwzględniona przez Burmistrza Miasta i Gminy Skoki, 1 została nieuwzględniona, a 3 zostały nieuwzględnione w części. W wyniku podjęcia uchwały w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Potrzebanowo, dokonania zmian i ponowienia procedury planistycznej w niezbędnym zakresie, Rada Miejska Gminy Skoki rozstrzygnęła uwagi złożone do projektu planu uwzględniając częściowo jedną z uwag. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miejskiej Gminy Skoki


Zbigniew Kujawa