

Załącznik nr 2 do uchwały Nr/...../2024
Rady Gminy Świąciechowa
z dnia 14 listopada 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 182/4 obr. Krzycko Małe, gmina Świąciechowa

W okresie pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 182/4 obr. Krzycko Małe, gmina Świąciechowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, oraz w czasie przewidzianym na składanie uwag tj. w okresie **od dnia 21 grudnia 2023 r. do 31 stycznia 2024 r.** nie zgłoszono uwag do przedmiotowego projektu planu.

W okresie ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 182/4 obr. Krzycko Małe, gmina Świąciechowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, oraz w czasie przewidzianym na składanie uwag tj. w okresie **od dnia 25 lipca 2024 r. do 02 września 2024 r.** wpłynęło 70 pism zawierających uwagi.

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) **w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)** oraz art. 30 ust. 1 ustawy dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) Wójt Gminy Świąciechowa, rozpatrzył złożone do przedmiotowego planu uwagi. Wykaz złożonych uwag oraz oświadczenie w sprawie rozpatrzenia uwag załączono do dokumentacji prac planistycznych.

W wyniku podjętych rozstrzygnięć, na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) przedstawia się uwagi, które nie zostały uwzględnione w całości bądź części, celem rozstrzygnięcia przez Radę Gminy Świąciechowa.

**Rada Gminy Świąciechowa,
po uprzednim rozpatrzeniu uwag, rozstrzyga co następuje:**

Nie uwzględnia się:

1. uwagi wniesionej przez Przedsiębiorstwo Rolne Długie Stare Sp. z o.o., pismem z dnia 29.07.2024 r., (data wpływu pisma 31.07.2024 r.) dotyczącej sprzeciwu wobec założeń

planu, w tym ustalonych, usługowych przeznaczeń terenów, z powodu iż przedmiotowa działka stanowi areal zabezpieczający bazę paszową krów mlecznych;

2. uwagi wniesionej przez (...), pismem z dnia 22.07.2024 r. (data wpływu pisma 02.08.2024 r.), dotyczącej sprzeciwu wobec założeń planu, w tym ustalonych, usługowych przeznaczeń terenów, z powodu iż Krzycko Małe jest cichą rolniczą miejscowością i nie posiada charakteru turystycznego;
3. uwag o tej samej treści dotyczących:
 - wprowadzenia zakazu podziału nieruchomości na inne cele niż obiekty infrastruktury technicznej,
 - przyjęcia zapisu §14 dotyczącego przeznaczenia terenu w brzmieniu zaproponowanym w piśmie, w tym ograniczenia przeznaczenia terenu do wyłącznie usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, a tym samym wykluczenia przeznaczenia terenu pod usługi turystyki, w tym mariny.

wniesionych pismami o tej samej treści przez:

- 1) (...), pismem z dnia 27.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 2) (...), pismem z dnia 30.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 3) (...), pismem z dnia 28.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 4) (...), pismem z dnia 28.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 5) (...), pismem z dnia 28.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 6) (...), pismem z dnia 28.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 7) (...), pismem z dnia 28.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 8) (...), pismem z dnia 30.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 9) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 10) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 11) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 12) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 13) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 14) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 15) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 16) (...), pismem z dnia 02.09.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 17) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 18) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 19) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 20) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 21) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),

- 57) (...), pismem z dnia 27.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
58) (...), pismem z dnia 27.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
59) (...), pismem z dnia 27.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
60) (...), pismem z dnia 27.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
61) (...), pismem z dnia 27.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
62) (...), pismem z dnia 27.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
63) (...), pismem z dnia 27.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
64) (...), pismem z dnia 25.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
65) (...), pismem z dnia 29.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
66) (...), pismem z dnia 01.09.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
67) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
68) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.).

.....

UZASADNIENIE

ad 1 i ad 2

Nie uwzględnia się:

- uwagi wniesionej przez Przedsiębiorstwo Rolne Długie Stare Sp. z o.o., pismem z dnia 29.07.2024 r., (data wpływu pisma 31.07.2024 r.) dotyczącej sprzeciwu wobec założeń planu, w tym ustalonych, usługowych przeznaczeń terenów, z powodu iż przedmiotowa działka stanowi areal zabezpieczający bazę paszową krów mlecznych.
- uwagi wniesionej przez (...), pismem z dnia 22.07.2024 r. (data wpływu pisma 02.08.2024 r.), dotyczącej sprzeciwu wobec założeń planu, w tym ustalonych, usługowych przeznaczeń terenów, z powodu iż Krzycko Małe jest cichą rolniczą miejscowością i nie posiada charakteru turystycznego.

Odnosząc się do złożonych uwag należy przede wszystkim stwierdzić, że, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (do czasu wejścia w życie planu ogólnego gminy - t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządza się zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 15), a następnie uchwała po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium (art. 20). Oznacza to, że przedmiotowy projekt planu miejscowego musiał zostać sporządzony w oparciu o zapis obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa* (przyjętego uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Święciechowa z dnia 26 października 2017 r. i zmienionego uchwałami

Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 23 lipca 2020 r. i Nr LXXI/617/2024 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 26 marca 2024 r.). Jednocześnie obszar opracowania został określony w przytoczonym Studium jako „Teren usług sportu, rekreacji i turystyki” (Us) oraz „Teren komunikacji samochodowej” (Ks). Tym samym ustalone w planie miejscowym przeznaczenie terenu musiało zostać określone zgodnie z kierunkami zmian wyznaczonymi w przytoczonym Studium.

Ponadto ustalone przeznaczenie było głównym celem sporządzenia przedmiotowego planu zgodnie z intencją Rady Gminy Świąciechowa, która podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do tego opracowania (Uchwała Nr XLIII/395/2022 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 26 kwietnia 2022 r.). Należy także podkreślić, że sportowo-rekreacyjne i turystyczne przeznaczenie terenu posiadać ma charakter publiczny i ma służyć mieszkańcom gminy. Stworzenie atrakcyjnego miejsca wypoczynku dla mieszkańców w sąsiedztwie Jeziora Krzycko zostało przyjęte jako racjonalny argument do zmiany obecnego przeznaczenia, a dla gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej położonych na działce 128/4 wydana została zgoda na przeznaczenie na cele nierolnicze – zgodnie z decyzją DNI.tr.602.312.2023 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 29 listopada 2023 roku.

ad 3

Odnosząc się do 68 pism o identycznym brzmieniu, które wpłynęły do Urzędu Gminy w Świąciechowie w dniu 02 września 2024 roku, przede wszystkim należy podkreślić, że uwagi zawarte w przedmiotowych pismach zostały w swej zasadniczej części przyjęte, a do projektu uchwały planu wprowadzono korekty polegające na:

- zwiększeniu minimalnej powierzchni działki do poziomu 99 500 m², co de facto uniemożliwi podział terenu na mniejsze części (dz.182/4 objęta planem posiada pow. 9.9592),
- zmniejszeniu stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do wartości 0,1% - tym samym zmniejszając obawy mieszkańców co do zamiaru zbywania nieruchomości na rzecz osób trzecich,
- zmniejszeniu maksymalnej wysokości zabudowy do wysokości dostosowanej do otoczenia, to jest do 9 metrów,
- likwidacji przeznaczenia terenu pod obiekty takie jak: motele, hotele, schroniska młodzieżowe, domy wczasowe, pola biwakowe i kempingi.

Należy podkreślić, że zapis przedmiotowego planu po dokonaniu korekt zmierza do popieranego przez mieszkańców kierunku przekształcenia przedmiotowego terenu, w kierunku przeznaczeń

stanowiących cele społeczne (publiczne). Zwraca się uwagę na zapis § 12, który wskazuje cały obszar opracowania planu jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

Dodatkowym argumentem za przejściem planu zgodnie z proponowanym zapisem będzie możliwość nieodpłatnego przejścia działki na rzecz gminy od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, zgodnie z art. 24 ust. 5 pkt 1 lit c ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 589 z późn. zm.). Warunkiem nieodpłatnego przekazania działki jest przyjęcie planu miejscowego z przeznaczeniem na cele służące wykonywaniu zadań realizowanych przez gminę. Oznacza to również, że zamiarem gminy nie jest parcelacja tego terenu i realizacja przedsięwzięć stanowiących cele komercyjne.

Jednocześnie dokładna analiza złożonych do planu pism nie pozwala na przyjęcie uwag w dosłownym, literalnym brzmieniu. Tym samym nie uwzględnia się uwag zawartych w pismach (o identycznej treści) dotyczących:

- wprowadzenia zakazu podziału nieruchomości na inne cele niż obiekty infrastruktury technicznej,
- przyjęcia zapisu §14 dotyczącego przeznaczenia terenu w brzmieniu zaproponowanym w piśmie, w tym ograniczenia przeznaczenia terenu do wyłącznie usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, a tym samym wykluczenia przeznaczenia terenu pod usługi turystyki, w tym mariny.

Przyjęcie uwag w literalnym brzmieniu nie było możliwe z następujących powodów:

Przede wszystkim należy podkreślić, że zakres ustaleń planu miejscowego nie jest dowolny i tym samym musi być zgodny z enumeratywnym wyliczeniem zawartym w przepisach prawa. Zgodnie z § 15 ust. 2 pkt. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w planie należy obowiązkowo podać szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem. Dotyczy to wszystkich terenów o przeznaczeniu nierolniczym i jest to obligatoryjne ustalenia planu, które nie można pominąć. Ponadto zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404), w ramach ustalenia dotyczącego szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości, należy podać minimalne lub maksymalne parametry:

- a) szerokości frontów działek oraz ich powierzchni,
- b) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi.

Oznacza to, że zgodnie z przepisami prawa w planach miejscowych ustala się wyłącznie minimalne

lub maksymalne parametry podziału nieruchomości, a wprowadzenie zakazu podziału nieruchomości nie jest możliwe. Innymi słowy zakaz podziału nieruchomości wykracza poza zakres ustaleń planistycznych i stanowiłby rażące naruszenie przepisów prawa.

Dosłowne przyjęcie proponowanego w uwadze zapisu dotyczącego przeznaczenia terenu, oznacza że teren nie zostałby przeznaczony pod usługi turystyki, w tym: mariny, plaże, wypożyczalnie sprzętu wodnego.

Odnosząc się do tej części uwagi należy przede wszystkim stwierdzić, że zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (do czasu wejścia w życie planu ogólnego gminy - t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządza się zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 15), a następnie uchwała po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium (art. 20). Oznacza to, że przedmiotowy projekt planu miejscowego musiał zostać sporządzony w oparciu o zapis obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa* (przyjętego uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Święciechowa z dnia 26 października 2017 r. i zmienionego uchwałami Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Święciechowa z dnia 23 lipca 2020 r. i Nr LXXI/617/2024 Rady Gminy Święciechowa z dnia 26 marca 2024 r.). Jednocześnie obszar opracowania został określony w przytoczonym Studium jako „Teren usług sportu, rekreacji i turystyki” (Us) oraz „Teren komunikacji samochodowej” (Ks). Tym samym ustalone w planie miejscowym przeznaczenie terenu musiało zostać określone zgodnie z kierunkami zmian wyznaczonymi w Studium - również pod usługi turystyki.

Ustalone przeznaczenie (w tym turystyczne i przewidujące obiekt mariny), było głównym celem sporządzenia przedmiotowego planu, zgodne z intencją Rady Gminy Święciechowa, która podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do tego opracowania (Uchwała Nr XLIII/395/2022 Rady Gminy Święciechowa z dnia 26 kwietnia 2022 r.).

Ponadto zwraca się uwagę, że przyjęcie postulowanego przez mieszkańców zapisu dotyczącego przeznaczenia, byłoby sprzeczne z opisanymi (w pkt. IV) postulatami mieszkańców. W ramach złożonych postulatów podano między innymi propozycję przeznaczenia terenu pod plaże publiczne, które zawarte są w ramach przeznaczenia usług turystyki.

.....