

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych na etapie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 265 i 264/2 w obrębie Osielsko, miejscowości Czarnówczyn, gmina Osielsko

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Wójt Gminy Osielsko ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 265 i 264/2 w obrębie Osielsko, miejscowości Czarnówczyn, gmina Osielsko. Określił także formę, miejsce i termin składania uwag dotyczących planu miejscowego, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu. Ostateczny termin składania uwag wyznaczono na dzień 27.07.2022 r.

1. Uwagi złożone przez Mieszkańców i właścicieli działek we wsi Czarnówczyn, reprezentowanych przez Panią Irenę Kładzińską-Wituską, data wpływu uwagi 25.07.2022 r.

Treść uwagi:

- 1) „...ad. §6 ust. 2 pkt 2 wnosimy o skreślenie z tego punktu treści:” z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej”. Punkt 2 otrzymałby brzmienie: „obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, zgodnych z przepisami odrębnymi.” W uzasadnieniu wskazujemy, że wyłączenie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej z zakazu lokalizacji pozwala na nieokreślony i nie kontrolowany w późniejszym czasie zakres inwestowania z pominięciem praw właścicieli działek sąsiednich.”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Zgodnie z art. 46 ust 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2022r. poz. 844) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie może ustanawiać zakazów realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Pominięcie w treści projektu planu miejscowego wskazanego w uwadze zapisu nie jest tożsame z brakiem obowiązywania ustaleń ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

- 2) „ ad. §6 ust. 8 pkt 2 wnosimy o określenie definicji funkcji usługowej, czy to są same przenośne kontenery, czy powierzchnia budynków, czy wiat, czy może także nawierzchni utwardzonej do składowania otwartego, dla np. gruzu budowlanego. Uzasadnienie to różnorodna możliwość interpretacji tego zapisu.”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Uwaga bezprzedmiotowa. Zapis nie podlega interpretacji, przepisy odrębne wskazują zakres działalności, która może być określona funkcją usługową. Ponadto informujemy, że zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie określają rodzaju odpadów, które mogą być segregowane w punkcie selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.

- 3) „ ad. §6 ust. 8 pkt 3 żądamy o skreślenia z tego punktu treści:” z wyłączeniem inwestycji celu publicznego” Generalnie zasadne jest zakwalifikowanie PSZOK-u jako inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 6 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.), więc sam zapis pozwoliłby negatywnie wpływać na grunt, wody podziemne i powierzchniowe. Każdy inny, nieokreślony dzisiaj cel publiczny także uzyskałby możliwość takiego negatywnego wpływu.”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Zgodnie z art. 46 ust 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2022r. poz. 844) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie może ustanawiać zakazów realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Ponadto informujemy, że wskazana uwaga jest niezgodna ze stanem faktycznym, sugeruje ona, że zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczają realizację każdej inwestycji celu publicznego bez względu na funkcję określoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

- 4) „ ad. §6 ust.12 pkt 5 żądamy zmiany zapisu w brzmieniu: „odprowadzenie wód opadowych na grunt” na zapis „odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi”
W uzasadnieniu informujemy, że zapis prawa miejscowego nie może być sprzeczny z ustawami i rozporządzeniami do tych ustaw, w tym z treścią ustawy z 20.07.2017 r. Prawo wodne. W odniesieniu do uwagi projektanta, że zbieranie tych wód do zbiorników wymagałoby pozwolenia wodno-prawnego, które trwa nawet kilka lat, informujemy, że jest to okres ok. 3 miesięcy, a w przypadku zbiorników bezodpływowych takie pozwolenie nie byłoby wymagane.”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kompetencje określenia sposobu odprowadzania wód opadowych. Określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sposób odprowadzania wód opadowych nie zwalnia inwestora z realizacji inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 5) „ ad. §6 żądamy wprowadzenia do ustaleń ogólnych planu wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich w tym:
a) określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby zgodnie z przepisami odrębnymi”
b) uciążliwość inwestycji nie może pogarszać lub ograniczać zainwestowania na działkach sąsiednich...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

- a) uwaga bezprzedmiotowa, ponieważ zasady ochrony zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby regulują przepisy odrębne,
b) z uwagi na to, że tereny w bezpośrednim sąsiedztwie przylegające do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są terenami rolnymi, złożona uwaga jest bezprzedmiotowa.
- 6) „ ad. §8 pkt 3 żądamy dopisania do tego punktu treści: ”z wyłączeniem powierzchni utwardzonej” lub zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej do 50%. W uzasadnieniu informujemy, że takie minimum powierzchni w formie biologicznie czynnej można uzyskać poprzez nawierzchnię utwardzoną ażurową, np. stosując powszechnie używane nawierzchnie z ekokratki, co spowodowałoby usunięcie praktycznie wszystkich drzew.”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwiększono powierzchnie biologicznie czynną (obecnie 35%) w stosunku do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 25.10.2021 r. do 25.11.2021 r. (poprzednio 10%). Wyznaczona powierzchnia biologicznie czynna zapewnia dostateczną ilość powierzchni biologicznie czynnej na terenie objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 7) „ ad. §8 pkt 4 żądamy zmniejszenia powierzchni zabudowy do maks 30% powierzchni działki lub terenu. Daje to możliwość zabudowy kubaturowej o powierzchni zabudowy nawet 3000 m², gdzie znaczna część działki będzie nawierzchnią utwardzoną pod utwardzony plac, drogi dojazdowe i manewrowe miejsca na kontenery w postaci pojemników, oraz na parking.”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmniejszono powierzchnie zabudowy (obecnie 65%) w stosunku do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 25.10.2021 r. do 25.11.2021 r. (poprzednio 90%). Wyznaczona powierzchnia zabudowy określa odpowiednią ilość powierzchni zabudowy na terenie objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 8) „ ad. §8 żądamy zmniejszenia wskaźnika intensywności zabudowy do 0,3. Uzasadnienie j.w.”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmniejszono maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (obecnie 0,65) w stosunku do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 25.10.2021 r. do 25.11.2021 r. (poprzednio 1,8). Wyznaczony maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy określa odpowiednią ilość powierzchni zabudowy na terenie objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 9) „ ad. §8 pkt 6 żądamy skreślenia z tego punktu treści: „z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej”. Generalnie zasadne jest zakwalifikowanie PSZOK-u jako inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 6 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.), więc sam zapis pozwoliłby negatywnie zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wpływać na grunt, wody podziemne i powierzchniowe. Każdy inny, nieokreślony dzisiaj cel publiczny także uzyskałby możliwość takiego negatywnego wpływu. Dodatkowo uważamy, że usługa z zakresu łączności nie jest celem tej części planu.”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Zgodnie z art. 46 ust 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2022r. poz. 844) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie może ustanawiać zakazów realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Informujemy, że projekt planu miejscowego nie może naruszać przepisów odrębnych.

Ponadto informujemy, że wskazana uwaga jest niezgodna ze stanem faktycznym, sugeruje ona, że zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczają realizację każdej inwestycji celu publicznego bez względu na funkcję określoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

- 10) „ ad. §9 żądamy dopisania nakazu realizacji zieleni izolacyjnej. Samo pozostawienie i oczyszczenie drzew istniejących nie spowoduje jakiegokolwiek izolacji PSZOK”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Informujemy, że w pierwszej wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie wyznaczono terenu zieleni urządzonej. W wyniku złożonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzono na rysunku projektu planu teren zieleni urządzonej o symbolu ZP wokół obszaru objętego planem, co również stanowi podstawę do realizacji zieleni izolacyjnej.

- 11) „ ad. §10 żądamy ustalenia docelowej szerokości pasa drogowego, który wynika z informacji przekazanej przez przedstawiciela Gminy w czasie dyskusji publicznej. Z relacji tej wynika, że docelowo droga dojazdowa będzie miała 12 m szerokości, tak, aby mogła uwzględnić także miejsca postojowe na poboczu. Bez uzasadnienia pozostaje więc wprowadzenie pasa drogowego o szerokości niezgodnej z przepisami odrębnymi, gdyż nawet przy dojeździe do kilku działek jednorodzinnych Gmina wymaga wyodrębniania pasa o szer. Min. 10 m. Tak wąska droga stworzy tylko większe uciążliwość, jak np. blokowanie dojazdu przez oczekujące samochody.”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Uwaga bezprzedmiotowa, wyznaczona funkcja ciągu pieszojezdnego mieści się w całości w granicach obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczonego w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu. Organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest związany granicami określonym w uchwale o przystąpieniu do jego sporządzenia.

- 12) „ ad. §10 żądamy dopisania pkt 3) o treści: „Należy zapewnić dostępność komunikacyjną do działek przylegających do terenu inwestycji”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Uwaga bezprzedmiotowa. Wskazana uwaga wychodzi poza zakres obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wojt Gminy
Wojciech Sygniewski