

**UCHWAŁA NR XXIV/226/2021
RADY GMINY MIEDZICHOWO**

z dnia 26 sierpnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jabłonka Stara, gm.
Miedzichowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) - Rada Gminy Miedzichowo uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy Ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jabłonka Stara, gm. Miedzichowo, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIII/173/98 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zm.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Miedzichowo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Miedzichowo o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budynku gospodarczo – garażowym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie te funkcje;
- 2) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 15°;
- 3) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku lub wiatę, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 5) „ogrodzeniu pełnym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część nieprzezierna stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce;
- 7) „powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych nadziemnych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 8) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 9) „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 3. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowym i cyfrowym;
- 5) strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN - 4MN**;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 4) teren wewnętrznego ciągu pieszo - jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDWx**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) stosowanie do pokrycia dachów stromych budynków dachówki ceramicznej, materiałów dachówkopodobnych lub blachy na rąbek stojący - w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
 - c) realizację
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację szyldów wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 2 m² na elewacji oraz 1 m² na ogrodzeniu,
 - b) lokalizację obiektów małej architektury, o wysokości pojedynczego obiektu nie większej niż 4,0 m,
 - c) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),
 - b) lokalizacji szyldów w postaci ekranów LED lub ruchomych obrazów multimedialnych,
 - c) lokalizacji ogrodzeń z przeszłowych ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych, z wyłączeniem podmurówek o wysokości do 0,5 m,
 - d) lokalizacji od strony dróg i rowów ogrodzeń pełnych i wyższych niż 1,60 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej,
 - e) lokalizacji ogrodzeń na terenach **ZP, KDW i KDWx**,
 - f) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości,
 - g) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem wymiany na nowe napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
 - h) lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) wykorzystywania gotowych drewnianych bali, krawędziaków lub belek jako budulca elewacji,
 - j) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych,

k) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z przęsłowych ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się:

- a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zachowanie oznaczonych na rysunku planu wód powierzchniowych, z dopuszczeniem ich przebudowy;

2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr AZP 52-18/9, w granicach której określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN - 4MN:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz maksymalnie jednego budynku gospodarczo - garażowego lub jednej wiaty,
- b) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
- c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,3,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 10%,
- e) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo – garażowego lub powierzchnię wiaty po obrysie: nie więcej niż 80 m²,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 70% powierzchni działki,
- g) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych: 8,0 m do kalenicy oraz 3,50 m do górnej krawędzi elewacji frontowej lub okapu przy dachach stromych lub 4,0 m do najwyższego punktu dachu przy dachach płaskich,
 - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: 6,50 m do kalenicy,
- h) geometrię dachów:
 - dla budynków mieszkalnych: strome - dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 40° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a) i lit. b),
 - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: strome - dwuspadowe o kątach nachylenia połaci od 30° do 50°,
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu
- j) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie, z dróg przyległych do obszaru planu lub poprzez dojścia i dojazdy w ramach terenu,

k) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny,

l) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniej niż 3000 m², z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, działek wydzielanych dla dojazdów i dojazdów, w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

a) dla budynków mieszkalnych realizację dachów płaskich, przy czym łączna powierzchnia przekrycia dachami płaskimi nie może przekroczyć 25% całej powierzchni zadaszeń budynku,

b) realizację budynków mieszkalnych jako złożonych z kilku brył, z których każda posiadać będzie dach o parametrach określonych w pkt 1 lit. h) tiret pierwsze z dopuszczeniem wyłączenia zawartego w pkt 2 lit. a),

c) lokalizację dojazdów i dojazdów,

d) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,

e) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,

f) lokalizację w ramach budynku mieszkalnego 1 kondygnacji podziemnej, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**:

1) ustala się:

a) lokalizację zieleni urządzonej,

b) dostęp do terenu z drogi **KDW**.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Międzyrzecz - Trzciel „I”.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach 3000 m² każda, kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 20 m, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek stanowiących dojeżdża i dojazdy, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1) zakaz lokalizacji budynków, wiat i altan na terenach **KDW** i **KDWx**;

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - d) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - e) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z alternatywnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - g) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),
 - i) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - j) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych bezodpływowych zbiorników,
 - b) wykonywanie w granicach obszaru objętego planem robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej na wszystkich terenach;
- 3) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych.

§ 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) ustalenia § 5 pkt 2 lit. a) i lit. b) oraz § 5 pkt 3 lit. a) - lit. e) zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3. Przepisy Końcowe

§ 16. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miedzichowo.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

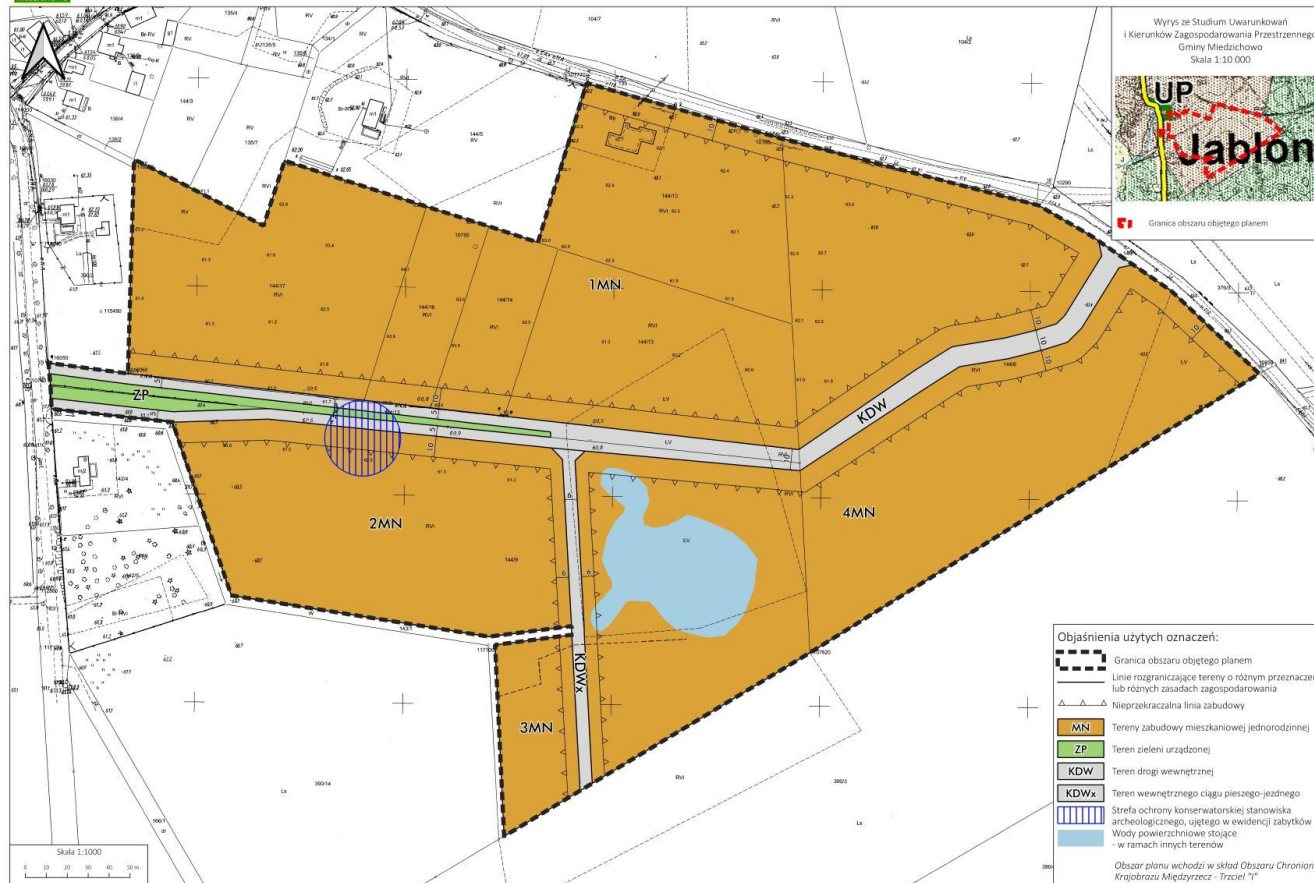
Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Kolecki

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIV/226/2021
Rady Gminy Miedzichowo
z dnia 26 sierpnia 2021 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI JABŁONKA STARA, GM. MIEDZICHOWO



Rozstrzygnięcie Rady Gminy Miedzichowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jabłonka Stara, gm. Miedzichowo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Miedzichowo rozstrzyga, co następuje:

Uwagi złożone podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 8 lipca 2021 r. do 2 sierpnia 2021 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 18 sierpnia 2021 r. nieuwzględnione przez Wójta Gminy Miedzichowo:

1. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną;

- 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr geod. 144/6, 144/9, 144/12, obręb Jabłonka Stara
- 2) **treść uwagi:** Działając w imieniu własnym, w związku z toczącą się procedurą planistyczną odnoszącą się do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej jako: MPZP) dla części wsi Jabłonka Stara gmina Miedzichowo (IGP.6721.3.2020) oraz biegiem terminu na złożenie uwag do przedmiotowego projektu, niniejszym na podstawie art. 18 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, dalej jako u.p.z.p.) wnoszę o zmianę ustaleń projektu w zakresie układu komunikacyjnego.

Uzasadnienie

W nawiązaniu do przedstawionego projektu MPZP wnoszę o zmianę przebiegu planowanej drogi wewnętrznej oznaczonej w projekcie symbolem KDW zgodnie z rozwiązaniem pokazanym na załączniku graficznym [*grafika zawarta w treści uwagi*].

Załącznik nr 1 przedstawia wariant korekty przebiegu drogi wewnętrznej, zakładający jej podział na dwie, niezależne od siebie części: pierwszą część przebiegającą przez działkę nr 144/12 i częściowo przez działkę nr 144/9 zakończoną placem do zawracania samochodów osobowych, znajdującym się na wysokości zachodniej części działki nr 144/13 i obejmującym część działki nr 144/12 oraz nr 144/9. Druga część drogi natomiast obejmowałaby jedynie działkę nr 144/6 (zgodnie z jej przebiegiem zaznaczonym na załączniku nr 1).

Przedstawione powyżej usytuowanie układu komunikacyjnego zapewnia dojazd do wszystkich działek i jednocześnie najmniej ingeruje w prawo własności nieruchomości właścicieli tych działek.

Usytuowanie drogi wewnętrznej zgodnie z wyłożonym obecnie do wglądu projektem MPZP, doprowadzi do hałasu, który będą generować przejeżdżające obok samochody. Planując przebieg drogi wewnętrznej należy wziąć pod uwagę charakter nieruchomości objętych przedmiotowym projektem MPZP, które są przez ich właścicieli przeznaczane do wypoczynku i rekreacji z uwagi na bliskość jezior, a także Miedzichowskiego Parku Krajobrazowego. Przeznaczanie wskazanych w projekcie działek na drogę wewnętrzną spowoduje obniżenie wartości tych nieruchomości, a przede wszystkim pozbawi ich waloru wypoczynkowego i rekreacyjnego z uwagi na zwiększenie ruchu samochodowego w okolicy. Powyższe świadczy o tym, że gmina opracowując projekt MPZP nie dopełniła obowiązku analizy walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu nim objętego.

Proponowany przeze mnie podział drogi wewnętrznej stanowi także odzwierciedlenie zasady sprawiedliwości społecznej, wyrażonej w art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, która powinna zostać uwzględniona w toku procedury planistycznej. Znaczna większość drogi w wyłożonym projekcie planu przebiega przez należące do mnie działki, co stanowi naruszenie przywołanej zasady konstytucyjnej, a także istotne naruszenie prawa własności. Z uwagi na powyższe, zaproponowane rozwiązanie układu komunikacyjnego uważam za rażąco niesprawiedliwe. Podczas dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 28 lipca 2021 r. w Urzędzie Gminy Miedzichowo podniosłam kwestię odpowiedzialności za utrzymanie drogi, która to odpowiedzialność, jak się okazało w toku dyskusji, będzie spoczywać na mnie, jako na właścicielu działki przez którą przebiega droga. Również w tym aspekcie uważam zaproponowane przez

gminę rozwiązanie za rażąco niesprawiedliwe, ponieważ wszelkie naprawy de facto większości tej drogi (dowód załącznik nr 2 — rysunek geodezyjny) oraz jej odśnieżanie zimą będzie moim obowiązkiem.

Należy mieć na uwadze, iż zawarte w MPZP ustalenia nie mogą mieć charakteru dowolnego. Nawet jeżeli MPZP zostanie uchwalony z zachowaniem procedur, nie oznacza to, że może on naruszać prawo własności. Przyjęcie MPZP naruszającego własność moich nieruchomości spowoduje skierowanie przeze mnie sprawy na drogę sądową i podjęcie wszelkich działań, celem wyeliminowania spornego MPZP z obrotu prawnego.

Na koniec należy podkreślić, iż, jak przyjmuje się w orzecznictwie sądów administracyjnych, gmina opracowując projekt MPZP powinna wziąć pod uwagę wszelkie okoliczności faktyczne występujące w sprawie, tak aby opracować projekt, który nie będzie przez nikogo kwestionowany. Rozwiązania mające na celu ograniczenie prawa własności nie mogą być przyjmowane w sposób arbitralny. Podczas opracowania przedmiotowego projektu zabrakło wnikliwej analizy okoliczności faktycznych, dlatego proponuję alternatywny przebieg drogi wewnętrznej, który jest sprawiedliwy i ogranicza ingerencję w prawo własności nieruchomości właścicieli działek objętych przedmiotowym projektem MPZP.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę o uwzględnienie moich uwag przy sporządzaniu projektu mpzp.

3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

4) **uzasadnienie:** Ustalony w projekcie planu przebieg drogi wewnętrznej uwzględnia w sposób optymalny możliwości obsługi komunikacyjnej całego obszaru objętego planem, mając na względzie fakt, że zgodnie z jego ustaleniami zakłada się możliwość wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m². Dotyczy to nie tylko nieruchomości stanowiących obecnie własność składającej uwagi, ale też pozostałych nieruchomości objętych planem, w tym tych, co do których złożona została przedmiotowa uwaga, a nie stanowiących własności składającej uwagę (dz. nr geod. 144/6 i 144/9). Projektowany przebieg drogi ma ponadto na celu optymalizację przebiegów sieci infrastruktury technicznej, które docelowo będą niezbędne do realizacji dla obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych.

Zaproponowany w uwadze przebieg dróg, pomijając fakt, że w większej części znajduje się na działkach, które nie stanowią własności składającej uwagę (dz. nr geod. 144/6 i 144/9), nie zapewnia możliwości obsługi komunikacyjnej wszystkich, możliwych do wydzielenia nowych działek budowlanych, przyjmując, że mogą one posiadać powierzchnie min. 3000 m² każda.

Należy mieć też na względzie, że oś drogi KDW, stanowiąca działkę nr geod. 144/12, jest efektem podziału nieruchomości dokonanego uprzednio przez składającą uwagę, m. in. w celu obsłużenia nowo wydzielanych działek. Projekt planu w większej części sankcjonuje zatem ten przebieg, przewidując jedynie dodatkowo poszerzenie o pas o szerokości 5 m na terenie działki nr geod. 144/9 - po to aby także działki powstające z jej podziału miały zapewniony dostęp do drogi publicznej. Projektowany przebieg drogi KDW nie ingeruje zatem w żaden sposób w działki stanowiące obecnie własność składającej uwagę (tj. dz. nr geod. 144/13 i 144/17), a przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Natomiast przebieg tej drogi na terenie działki nr geod. 144/12 - jak wyżej wspomniano - wyłącznie sankcjonuje przebieg dotychczasowy. Wspomnieć przy tym także należy, że działka nr geod. 144/12 nie stanowi wyłącznej własności składającej uwagę, ponieważ udziały w niej posiadają także inne osoby, będące właścicielami sąsiednich działek, które nie wnoszą zastrzeżeń do takiego jej przebiegu.

Wyjaśnić ponadto trzeba, iż planowana droga KDW jest drogą wewnętrzną, a więc nie posiadającą statusu drogi publicznej, a co za tym idzie - nie stanowiącą drogi ogólnodostępnej. W tej sytuacji ustalenia projektu planu w tym zakresie nie normują tego jakie podmioty, czy też osoby mogą posiadać dostęp do takiej drogi, a co za tym idzie - fizycznie z niej korzystać, bowiem kwestie te pozostają poza ustawowo określonymi regulacjami, jakie może zawierać plan miejscowy. Jak wyżej wspomniano - teren „KDW” nie został wskazany w planie jako teren publiczny / ogólnodostępny, stąd zasady jego dostępności określają wyłącznie przepisy odrębne. Co do zasady - korzystać z danej nieruchomości, w tym stanowiącej drogę wewnętrzną, można natomiast wyłącznie w przypadku posiadania tytułu prawnego do niej, bądź inne prawo rzeczowe, takie jak np. służebność przejścia czy przejazdu. Nie jest zatem prawnie możliwe, aby przedmiotowa droga służyła do obsługi komunikacyjnej innych działek, bez uzyskania uprzedniej zgody właścicieli tej drogi.

Z ww. względów, mając także na uwadze dotychczasowy sposób użytkowania zarówno działki nr geod. 144/12, jak i innych działek stanowiących własność składającej uwagę, nietrafionym jest zarzut

obniżenia wartości nieruchomości tych działek, ponieważ na mocy omawianego planu miejscowego ich wartość wzrośnie (poprzez ich przekwalifikowanie z działek rolnych, bez prawa zabudowy, na działki budowlane, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz drogę obsługującą te działki).

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Miedzichowo o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jabłonka Stara, gm. Miedzichowo, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Miedzichowo rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miedzichowo oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości,
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy lub budżet powiatu – w ramach m. in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIV/226/2021

Rady Gminy Miedzichowo

z dnia 26 sierpnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Uchwałą nr XV/138/2020 z dnia 23 września 2020 r. Rada Gminy Miedzichowo przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jabłonka Stara, gm. Miedzichowo.

W obszarze objętym ww. uchwałą nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zasadność uchwalenia planu wynika z potrzeby ustalenia jednoznacznie zdefiniowanych zasad zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawnymi, ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno - przestrzennych w obszarze planu oraz w jego okolicach. W ślad za tym konieczne jest także zapewnienie właściwej i powiązanej z układem zewnętrznym obsługi komunikacyjnej, umożliwiającej racjonalne wydzielanie nowych działek budowlanych.

Po podjęciu przez Radę Gminy Miedzichowo ww. uchwały z dnia 23 września 2020 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

-ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;

-zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

-sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;

-sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;

-sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;

-wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;

-wprowadzono, w niezbędnym zakresie, zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

-ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

-wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona przez Wójta).

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo obszar planu wchodzi w skład terenów zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej (oznaczenie symbolem „MN/R”). Uchwalenie planu stanowić będzie zatem przede wszystkim realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Odpowiednie ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy - w nawiązaniu do istniejącej w okolicy tradycyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez obowiązek uwzględniania uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami, w tym w szczególności w odniesieniu do występowania w ramach obszaru objętego planem strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie uniwersalnego projektowania (m. in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uchwalenie planu umożliwi realizację wyznaczonych funkcji - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe ustalenia wpłyną również na podniesienie walorów ekonomicznych obszaru objętego planem.

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności: przyjęte rozwiązania są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz uwzględniają możliwości zainwestowania obszaru objętego planem, co jest podyktowane m. in. wnioskami właścicieli nieruchomości. Ponadto, z mocy ustawy, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

Przylegające do obszaru planu istniejące drogi publiczne są uzbrojone w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, w tym potrzeby właścicieli nieruchomości w zakresie zagospodarowania przedmiotowego obszaru, nie naruszając przy tym jednocześnie uprawnień osób trzecich i nie ingerując w publicznie dostępne obszary. Nadto wyznaczono spójny układ komunikacyjny, umożliwiający właściwe powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych. Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Wójt Gminy Miedzichowo przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo. Uchwalenie planu wpisuje się we wnioski jakie przedstawiono w ocenie aktualności

studium i planów miejscowych, stanowiącej podstawę przyjęcia przez Radę Gminy Miedzichowo uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.