Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr …………./…/2022

Rady Miasta i Gminy Wysoka

z dnia ……………. 2022 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA I GMINY WYSOKA**

**O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU** **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WYSOKA W OBSZARZE UL. DWORCOWEJ - REJON OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503), Rada Miasta i Gminy Wysoka, rozstrzyga co następuje:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w obszarze ul. Dworcowej – rejon ogródków działkowych został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 kwietnia 2022 r. do 12 maja 2022 r. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 12 maja 2022 r. Uwagi do projektu planu były przyjmowane w nieprzekraczalnym terminie do dnia 27 maja 2022 r.

W związku z powyższym, Rada Miasta i Gminy Wysoka postanawia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do przedmiotowego projektu planu, nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Wysoka, zgodnie z poniższym wykazem.

**WYKAZ UWAG**

WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU   
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WYSOKA   
W OBSZARZE UL. DWORCOWEJ – REJON OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię,  nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nierucho-mości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie  Burmistrz Miasta i Gminy Wysoka w sprawie rozpatrzenia uwagi | | Rozstrzygnięcie  Rady Miasta i Gminy Wysoka  załącznik nr 2 do  uchwały nr . . . .  z dnia . . . . . . . | | Uwagi |
| Uwaga  uwzględniona | uwaga nieuwzględniona | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
|  | 27.05.2022r. | aa. | **Uwaga nr 6: dotycząca zmiany drogi wewnętrznej 1KDW, 3KDW, 4KDW na drogi publiczne KDD**  *„Wnioskuję o zmianę kwalifikacji dróg wewnętrznych 1KDW ; 3KDW ; 4KDW na status drogi publicznej KDD.”* | Dotyczy Uchwały -  Obszaru objętego planem | Teren dróg wewnętrznych 1KDW, 3KDW, 4KDW | - | X |  |  | **Uwaga nieuwzględniona.**  W planie główny układ komunikacyjny wyznaczono w oparciu o dwie drogi publiczne, których przebieg w części pokrywa się z przebiegiem dróg publicznych wyznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka, uchwalonym uchwałą Nr XXXIV/231/2005 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 18 listopada 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 6 lutego 2006 r., poz. 500).  Po ustaleniu terenu drogi publicznej KDD gmina będzie zobowiązana do wykupu tego terenu, natomiast przy oznaczeniu KDW – gmina może, ale nie musi wykupić. |
|  | **Uwaga nr 7 i 8: dotycząca przedłużenia drogi 1KDW i włączenia w jej granice drogi 2KDW z zachowaniem szerokości jak dla drogi 1KDW oraz zmiany ww. dróg wewnętrznych na drogi publiczne KDD**  „*Wnioskuję o przedłużenie drogi wewnętrznej 1KDW włączając 2 KDW o tożsamych parametrach z zakwalifikowaniem ich na status drogi publicznej KDD.”* | Dotyczy Uchwały -  Obszaru objętego planem | Teren dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, | - | X |  |  | **Uwagi nieuwzględnione.**  **Ze względu na identyczną treść uwagi nr 7 i nr 8 uwagi zostały rozpatrzone wspólnie.**  Droga 2KDW została poprowadzona po granicy działki nr ewid. 32. Ze względu na jej poboczny charakter uznano, iż utrzymanie dotychczasowej szerokości 2KDW jest uzasadnione i wystarczające dla obsługi terenów rolniczych leżących poza granicami planu.  Poszerzenie do szerokości drogi 1KDW skutkowałoby koniecznością zajęcia dodatkowego terenu na cele drogi.  W planie główny układ komunikacyjny wyznaczono w oparciu o dwie drogi publiczne, których przebieg w części pokrywa się z przebiegiem dróg publicznych wyznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka, uchwalonym uchwałą Nr XXXIV/231/2005 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 18 listopada 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 6 lutego 2006 r., poz. 500).  Po ustaleniu terenu dróg publicznych KDD gmina będzie zobowiązana do wykupu tego terenu, natomiast przy oznaczeniu KDW – gmina może, ale nie musi wykupić. |
|  | **Uwaga nr 9: dotycząca przedłużenia drogi 2KDD do granic planu o tożsamych parametrach i przyjęcie na całej długości charakteru drogi publicznej.**  *„Wnioskuję o przedłużenie drogi wewnętrznej 2KDD do końca opracowania planu o tożsamych parametrach z zakwalifikowaniem całości do statusu drogi publicznej KDD*.” | Dotyczy Uchwały -  Obszaru objętego planem | Teren drogi publicznej 2KDD  Teren drogi wewnętrznej o charakterze ciągu pieszo-rowerowego, KXX | - | X |  |  | **Uwaga nieuwzględniona.**  Część drogi 2KDD przy północnej granicy planu o szer. 5,5 m została poprowadzona po granicy działki nr ewid. 37. Ze względu na jej poboczny charakter uznano, iż utrzymanie dotychczasowej szerokości jest uzasadnione i wystarczające dla obsługi terenów rolniczych leżących poza granicami planu.  Z kolei teren KXX powstał w związku z warunkami koniecznymi do spełnienia przedstawionym przez Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu, jako warunki do uzgodnienia projektu planu.  Bez uzgodnienia organu do tego wskazanego w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prace nad planem nie mogłyby być kontynuowane.  Zarząd Dróg Wojewódzkich odmówił uzgodnienia projektu planu który zamiast tereny KXX przewidywał drogę publiczną KDD. |
|  | **Uwaga nr 10:**  *„Wnioskuję o dostosowanie przeznaczenia działki nr 46/3 z planowanej teren zabudowy wielorodzinnej na przynajmniej funkcję tożsamą, jaką ma istniejącą dotychczasową funkcję teren (RU4) właściciel gruntu (dz. nr 47) — nieruchomości Dworcowa nr 19 (do uzgodnienia z właścicielem ww. działki gdyż działki te są własnością jednego właściciela oraz jest to w granicach opracowania niniejszego planu).*  *Zaplanowane rozwiązanie w przyszłości będzie ograniczało możliwości racjonalnego i logicznego zagospodarowania ww. dziatek.”* | Dotyczy Uchwały -  Obszaru objętego planem | Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej  MW | - | X |  |  | **Uwaga nieuwzględniona**  Ze względu na przebieg granic teren ten zakwalifikowano łącznie z działką nr ewid. 46/4.  Jednocześnie, biorąc pod uwagę wniesioną uwagę na terenie działki nr ewid. 46/3 będzie mógł się odbywać dojazd lub inne zagospodarowanie (za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) związane z działką nr ewid. 47.  Dla terenu MW plan ustala dopuszczenie lokalizacji:   1. budynków gospodarczo-garażowych, 2. wiat, 3. miejsc postojowych, 4. obiektów małej architektury, 5. urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zachowaniem § 15 pkt 1 i 2, 6. obiektów wymienionych w lit. od a do e łącznie lub odrębnie.   Ponadto zgodnie z art. 35 ustawy  o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „*Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.* |
|  | **Uwaga nr 11: dotycząca zmiany przebiegu terenu drogi wewnętrznej o charakterze ciągu — pieszo rowerowego KXX.**  *„Wnioskuję o przeprojektowanie wątpliwego nie znajdującego żadnego uzasadnienia w obecnym kształcie rozwiązanie przebiegu terenu drogi wewnętrznej o charakterze ciągu — pieszo rowerowego KXX wraz ze n/w zmianami:*  *1. max. zejście z działki nr 46, której stan istniejący jest przestrzennie ograniczony (odległość budynku od drogi) wykorzystując teren ZP,*  *2. Odsunąć KXX na racjonalną max. odległość od budynku nr 23,*  *3. W konsekwencji jak wyżej skorygować nieprzekraczalną linię zabudowy dla działki nr 46*,  *4. Poprawić widoczność w kierunku Sędzińca (trójkąt widzialności).*  *5. przyjęcie w miarę możliwości jednakowych parametrów szerokości (ca. 6,00m) na całej długości, aż do drogi DW nr 190,*  *6. wnioskuję o zmianę kwalifikacji terenu drogi wewnętrznej o charakterze ciągu — pieszo*  *rowerowego KXX na status drogi publicznej o charakterze ciągu — pieszo rowerowego KXX.”* | Dotyczy Uchwały -  Obszaru objętego planem | Teren drogi publicznej 2KDD  Teren drogi wewnętrznej o charakterze ciągu pieszo-rowerowego, KXX | - | X |  |  | **Uwaga nieuwzględniona.**  Teren drogi wewnętrznej o charakterze ciągu — pieszo rowerowego KXX powstał w związku z warunkami koniecznymi do spełnienia przedstawionymi przez Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu, jako warunki do uzgodnienia projektu planu.  Bez uzgodnienia organu do tego wskazanego w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prace nad planem nie mogłyby być kontynuowane.  Zarząd Dróg Wojewódzkich odmówił uzgodnienia projektu planu który zamiast tereny KXX przewidywał drogę publiczną KDD.  Teren KXX nie zajmuje terenu działki 46 (zgodnie z mapą na obszarze planu występują działki nr ewid. 46/3, 46/4.  Teren KXX zajmuje niewielki fragment (pow. ok. 17,2 m2) działki nr ewid. 45. Ze względu na konfigurację terenu, obecność skarpy z zadrzewieniem na działce nr ewid. 18, a także wykorzystanie istniejącego zjazdu przyjęty przebieg jest uzasadniony.  Jakiekolwiek zmiany w liniach rozgraniczających tego terenu skutkują koniecznością ponowienia uzgadniania z Zarządem Dróg Wojewódzkich i ponowieniem wyłożenia do publicznego wglądu.  Ze względu na obowiązujące przepisy ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 724), ponowienie procedury jest niekorzystne dla właścicieli terenów objętych planem i dla gminy. |
|  |  |  | **Uwaga nr 12: dotycząca zapisania w uchwale szerokości dróg wewnętrznych.**  *Dotyczy § 19.1) - Wnioskuję o podanie w części opisowej str. 8 parametrów szerokości dróg wewnętrznych pomimo, iż jest odwołanie do szerokości dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, jednakże z uwagi na brak np. dla obszaru 1MN pełnej obsługi komunikacyjnej obecnie tylko z 1KDD i 2KDD, mogą w przyszłości po podziale geodezyjnym wystąpić wątpliwości jakie należałoby zastosować.* | Dotyczy Uchwały -  Obszaru objętego planem | Teren dróg wewnętrznych | - | X |  |  | **Uwaga nieuwzględniona**  Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały jest integralną częścią uchwały planu i jednocześnie częścią graficzną Rysunek został opracowany w oparciu o mapę w skali 1:1000, pozyskaną ze zasobu materiałów geodezyjnych i kartograficznych prowadzonego przez Starostę Powiatu w Pile.  Szerokości mogą zostać zmierzone na mapie.  Teren 1MN nie graniczy z drogą wewnętrzną. |
|  |  |  | **Uwaga nr 13: dotycząca zwiększenia minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz szerokości frontu działek.**  *Dotyczy § 14.2) - Wnioskuję o zwiększenie minimalnej powierzchni nowych działek - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN: 600 m2 na 1000 m2 oraz zwiększenie szerokości frontu działki z 5,00 m na 10 m* | Dotyczy Uchwały -  Obszaru objętego planem | § 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym  (..)   1. minimalna powierzchnia nowych działek   -na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN: 600 m2,   1. minimalna szerokość frontu działki: 5,0 m | - | X |  |  | **Uwaga nieuwzględniona**  § 14 Dotyczy postępowania scalenia i podziału, procedury prowadzonej na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021r. poz. 1899).  Zatem w przypadku podziału bez scalenia zastosowanie będzie miała wyznaczona minimalna powierzchni działek budowlanych w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów.  Przyjęta wielkość pozwala na wydzielenie działek budowlanych o wielkościach zgodnych z oczekiwaniami społecznymi, jednocześnie z zachowaniem przyjętego układu komunikacyjnego porządkującego przestrzeń objętą planem.  Minimalna szerokość frontu została wyznaczona m.in. w związku z postulowanym podziałem terenu 1MN. |
|  |  |  | **Uwaga nr 14: dotycząca modyfikacji definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy.**  *Dotyczy § 3), cyt.:*  *§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:*  *4) nieprzekraczalnej linii zabudowy — należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość wiaty lub zewnętrznej ściany nowego budynku od linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;*  *1. Wnioskuję, o skreślenie ww. słowa „nowego”,*  *2. Wnioskuje, o dodanie do zdania słowa — garażu, lub uniwersalnie ww. pojęcia zastąpić jednym słowem bez wymieniania budynków, garaży czy wiat.* | Dotyczy Uchwały -  Obszaru objętego planem | § 3 pkt 4 nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość wiaty lub zewnętrznej ściany nowego budynku od linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1 | - | X |  |  | **Uwaga nieuwzględniona**.  Biorąc pod uwagę istniejącą zabudowę uznano iż właściwszym rozwiązaniem jest zapis, iż linia zabudowy dotyczy nowych obiektów.  W definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy specjalnie odniesiono się do budynków lub wiat, by jasnym i czytelnym było, że linia zabudowy odnosi się do budynków, zarówno mieszkalnych, gospodarczo-garażowych (przez który należy rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż lub budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze - § 3 pkt 1 uchwały*)* usługowych oraz innych przewidzianych w planie, a także wiat.  Natomiast nie ma obowiązku zachowania linii zabudowy przez obiekty nie będące budynkami czy wiatami, czyli np. obiekty małej architektury, obiekty liniowe.  Posłużenie się pojęciem uniwersalnym może stworzyć sytuację, iż linie zabudowy będą musiały zachować obiekty nie będące budynkami. |
|  |  |  | **Uwaga nr 15: dotycząca wyznaczenia terenów usługowych**  *Wnioskuję o uzupełnienie opracowania o wyznaczenie terenów z przeznaczeniem mieszkaniowo — usługowym a także usługowym, które proponowałem w propozycji do ww. planu.* | Dotyczy Uchwały -  Obszaru objętego planem | - | - | X |  |  | **Uwaga nieuwzględniona.**  Pismo złożono poza procedurą planistyczną. Jednocześnie wzięto je pod uwagę, jednak ze względu na potrzeby parkingowe oraz mieszkaniowe, a także położenie obszaru planu na łuku drogi wojewódzkiej odstąpiono od wyznaczania terenów usługowych. |
|  |  |  | **Uwaga nr 16: dotycząca wyznaczenia terenów rekreacyjno-sportowych.**  *Wnioskuję o uzupełnienie opracowania o wyznaczenie terenów rekreacyjno — wypoczynkowego, które proponowałem w propozycji do ww. planu.* | Dotyczy Uchwały -  Obszaru objętego planem | - | - | x |  |  | **Uwaga nieuwzględniona.**  Pismo złożono poza procedurą planistyczną. Jednocześnie wzięto je pod uwagę, jednak ze względu na potrzeby parkingowe, własność prywatną większości terenów oraz potrzeby mieszkaniowe odstąpiono od wyznaczania terenów rekreacyjno-sportowych. |
|  |  |  | **Uwaga nr 17 i 18: dotycząca zwiększenia wyznaczenia terenów zieleni urządzonej.**  *Wnioskuję o zwiększenie w ww. opracowaniu MPZP terenów zieleni urządzonej, które proponowałem w propozycji do ww. planu.* | Dotyczy Uchwały -  Obszaru objętego planem | - | - | x |  |  | **Uwaga nieuwzględniona.**  **Ze względu na identyczną treść uwagi nr 17 i nr 18 uwagi zostały rozpatrzone wspólnie.**  Pismo złożono poza procedurą planistyczną. Jednocześnie wzięto je pod uwagę, jednak ze względu na potrzeby parkingowe, własność prywatną większości terenów oraz potrzeby mieszkaniowe odstąpiono od wyznaczania terenów zieleni urządzonej. |
|  |  |  | **Uwaga nr 19:**  *Wnioskuję w § 24. cyt.:*  *„Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i*  *zagospodarowaniu przestrzennym:*  *1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN,*  *S5MN, 6MN, 7MN, 8MN w wysokości 5%;*  *2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem: MW, w wysokości 1%*  *zwiększyć stawkę procentową dla ww. terenów MN i MW — jest 5% na max. stawkę - 30%* | Dotyczy Uchwały -  Obszaru objętego planem | **§ 24**. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:   1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN** w wysokości 5%; 2. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem: **MW**, w wysokości 1%; | - | X |  |  | **Uwaga nieuwzględniona**.  Burmistrz jako organ sporządzający projekt planu proponuje wysokość stawki procentowej opłaty planistycznej.  Proponowana stawka została określona przy zachowaniu zasady proporcjonalności by nadmiernie nie ograniczać i nakładać nieuzasadnionych obowiązków na właścicieli gruntów.  Stawka procentowa służy do naliczenia opłaty planistycznej w przypadku zbywania gruntu objętego planem, z tytułu wzrostu wartości związanej z uchwaleniem tego planu.  Opłatę planistyczną nalicza się w ciągu 5 lat od dnia uchwalenia planu.  Ustalenie wyższej stawki planistycznej powoduje sytuację, że właściciele terenów czekają aż minie okres 5 lat i dopiero wówczas zbywają nieruchomości. Plan obejmuje część terenów, która jest niezainwestowana, a biorąc pod uwagę zainteresowanie mieszkańców nowymi terenami mieszkaniowymi i inwestycyjnymi, pożądanym jest by tereny te zostały zaktywizowane przed upływem 5 lat od uchwalenia planu. |