


Uchwała Nr XXVI/225/21
Rady Gminy Biskupiec
z dnia 25 marca 2021 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag złożonych do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy ośrodka rehabilitacyjno-leczniczego na północnym brzegu jeziora Łąkorz w gminie Biskupiec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst : Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Biskupiec uchwala, co następuje:

- § 1. Uchwała dotyczy 53 uwag o identycznej, powielonej w sensie redakcyjnym treści, złożonych w związku z wyłożeniem w dniach 25.09-16.10.2020 r. projektu planu, stanowiącego zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej na północnym brzegu jeziora Łąkorz w gminie Biskupiec, uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/220/05 Rady Gminy Biskupiec z dnia 13 października 2005 r.
- § 2. Składający uwagi kwestionują szereg zagadnień dotyczących procedowanego projektu planu i w konsekwencji wnoszą o odrzucenie tego projektu planu.
- § 3. **Uwag jak w § 1 oraz przedmiotowego wniosku o odrzucenie procedowanego projektu planu nie uwzględnia się.**
- § 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Jerzy Dembek

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag:

1. Dotyczy 53 uwag o identycznej, powtórzonej w sensie redakcyjnym treści : których istota sprowadza się do uwypuklenia negatywnych efektów proponowanej zmiany MPZP, w tym negatywnych skutków finansowych dla Gminy mających źródło w zmianie ustaleń wynikających ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego /MPZP/, niekorzystne społecznie (w ocenie autorów uwag) działanie właściciela działek objętych zmianą MPZP wbrew społeczności zamieszkującej sąsiednie działki o funkcji mieszkaniowej, prawdopodobna utrata dochodów w lokalnej sieci zaopatrzenia i usług spowodowana korzystaniem z sieci hurtowni i dużych dostawców przez zainwestowanie przewidziane zmianą MPZP.
Uzasadnienie odrzucenia niniejszych uwag: uwagi nie mają żadnych podstaw merytorycznych (cechuje je ogólnikowość a ponadto są wyrazem domniemań i przypuszczeń niepopartych jakimkolwiek dowodami) – powyższe zagadnienia nie są objęte problematyką rozwiązań MPZP; ponadto wg Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - uchwalenie planu może zwiększyć dochody Gminy w zakresie podatków od nieruchomości, nie są przewidziane inne dochody bądź odszkodowania; realizacja projektu planu nie wymaga angażowania finansów Gminy. Uwaga jest pozbawiona podstaw merytorycznych i stąd też jest całkowicie bezzasadna.
2. Dotyczy uwagi o treści: brak informacji o analizach dotyczących zasadności przystąpienia do opracowania zmiany MPZP i zgodności jej ze Studium , przeprowadzonych przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do planu
Uzasadnienie odrzucenia niniejszej uwagi: uwaga ta pozostaje poza problematyką rozwiązań MPZP; ponadto informacja taka została przedstawiona już w uzasadnieniu sporządzenia MPZP oraz w prognozie skutków finansowych - potwierdziło to wcześniejsze ogólne analizy – uwaga jest niesłuszna, co przemawia za jej odrzuceniem.
3. Dotyczy uwag o treści: realizacja przedmiotowego projektu planu spowodują zmianę charakteru okolicy z rekreacyjno-mieszkaniowej na usługową, w konsekwencji: utratę wartości rekreacyjnych działek składających wnioski, znaczne obniżenie wartości działek mieszkaniowych, zmianę właściwości zagospodarowania terenu osiedla z niekomercyjnego na komercyjny, obniżenie atrakcyjności działek mieszkaniowych poprzez pozbawienie tego miejsca walorów ciszy i spokoju, obniżenie wartości działek spowodowane degradacją środowiska naturalnego – możliwość wysuwania roszczeń finansowych w stosunku do Gminy.
Uzasadnienie odrzucenia niniejszych uwag: zmiana charakteru osiedla z rekreacyjno-mieszkaniowego na rekreacyjno-mieszkaniowo-usługowy nie zmieni warunków zagospodarowania poszczególnych działek, również w zakresie warunków bytowych użytkowników działek o funkcji mieszkaniowej zmiany będą znikome – uwagi nie mają podstaw merytorycznych, stąd też należy je uznać za bezzasadne.

4. Dotyczy uwag o treści: wprowadzenie – zadaniem autorów uwag - poprzez lokalizację usług w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora, inwazyjnej zmiany w stosunku do obowiązującego MPZP, nie została przeprowadzona analiza wpływu zmiany MPZP na intensywność samochodowego ruchu na drodze nad jeziorem /wzrost hałasu, zagrożenie wypadkami i skażeniem chemicznym/; zanieczyszczenie powietrza, niszczenie i zanieczyszczenie okolicy, zagrożenie pojawieniem się szczurów; negatywne czynniki wynikające z projektowanej inwestycji: wzrost zanieczyszczenia jeziora Łąkosz i kanału, wzrost zagęszczenia ludności, zwiększony poziom hałasu; ingerencja w obszar Natura 2000, potencjalna dewastacja dróg, negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze wynikający ze znacznego zwiększenia ilości osób przebywających na terenie zmiany MPZP i charakteru jego zagospodarowania.
- Uzasadnienie odrzucenia niniejszych uwag:** wymogi formalne dot. analizy wymienionych zagadnień zostały w całości spełnione – nie potwierdzają one zastrzeżenia, które jest zawarte w uwadze, wg Prognozy oddziaływania na środowisko projektu na skutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może wystąpić czasowy wzrost hałasu związany z budową, będą to jednak zmiany zbyt małe by miały istotny wpływ na rozwiązania planistyczne - uwagi są niesłuszne.
5. Dotyczy uwagi o treści: brak uzasadnienia pozytywnej oceny wpływu na ludzi zainwestowania wg proponowanej zmiany MPZP /dotyczy p. 4 Prognozy oddziaływania na środowisko.../.
- Uzasadnienie odrzucenia niniejszej uwagi:** uzasadnienie pozytywnej oceny wpływu na ludzi znajduje się w treści Prognozy oddziaływania na środowisko - uwaga jest tym samym niesłuszna.
6. Dotyczy uwag o treści: zakłócenie ładu przestrzennego w kilku aspektach: zmiana formy ogrodzeń, wprowadzenie dowolności w stosowaniu kierunku kalenicy, rozszerzenie kolorystyki dachów, zwiększenie intensywności zabudowy.
- Uzasadnienie odrzucenia niniejszych uwag:** jest to zamierzona przez autora planu zmiana ustaleń; zakłócenie ładu przestrzennego nie występuje, obiekt wg projektowanej zmiany MPZP nie musi kontynuować wprost zasad zabudowy sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – uwagi niesłuszne.
7. Dotyczy uwag o treści: brak konkretnego uzasadnienia finansowego /korzyści dla finansów Gminy/ dla wprowadzanych zmian, brak uzasadnienia wydawania gminnych funduszy na przedmiotową zmianę MPZP; brak przy wyłożeniu zał. nr 3 „rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, ...”.
- Uzasadnienie odrzucenia niniejszych uwag:** wg Prognozy skutków finansowych... uchwalenie planu może zwiększyć dochody Gminy w zakresie podatków od nieruchomości, nie są przewidziane inne dochody bądź odszkodowania; realizacja projektu planu nie wymaga angażowania finansów Gminy – uwagi niesłuszne.

8. Dotyczy uwagi o treści: nie zastosowanie w Prognozie oddziaływania na środowisko... języka niespecjalistycznego.
Uzasadnienie odrzucenia niniejszej uwagi: w języku niespecjalistycznym nieprofesjonalnym brak jest odpowiednich równoległych tożsamyh określeń - uwaga jest całkowicie chybiona a przez to niesłuszna..
9. Dotyczy uwagi o treści: zarzut sprzeczności stwierdzeń: „poszczególne funkcje mogą być wbudowane w jeden budynek bądź występować w budynkach osobnych” /wg ustaleń projektu MPZP/ i „na terenie opracowania zmiany MPZP można wybudować jeden obiekt” /wg Prognozy oddziaływania na środowisko/.
Uzasadnienie odrzucenia niniejszej uwagi: wadliwe w uwagach daje się dostrzec traktowanie pojęć „obiekt” i „budynek” jako synonimów (są one precyzyjnie zdefiniowane w różnych aktach normatywnych) – nie są one tożsame w sensie pojęciowym - uwaga jest zatem niesłuszna, stąd też podlega odrzuceniu.
10. Dotyczy uwag o treści: negatywne dla ładu przestrzennego skutki wynikające ze zmiany MPZP dotyczące: nadmiernej intensyfikacji zabudowy oparte na obliczeniach autora wniosku oraz wynikające ze zmniejszenia z 70% na 40% wskaźnika terenu biologicznie czynnego.
Uzasadnienie odrzucenia niniejszej uwagi: obliczenia autora wniosku są wadliwe – powierzchnia terenu elementarnego o oznaczeniu UZ wynosi ok. 6700m², z czego wynika powierzchnia zabudowy 1675 m² i powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych 2680 m² /blisko dwa razy mniejsza niż wynikająca z obliczeń autora wniosku/, zwiększenie wyżej podanej powierzchni całkowitej możliwe jest tylko poprzez stosowanie kondygnacji podziemnych – a to nie będzie miało istotnego wpływu na ład przestrzenny; na ład przestrzenny będzie miał również niewielki wpływ zastosowany wskaźnik terenu biologicznie czynnego – znacznie istotniejsze są tu wymagania wynikające z położenia ponad połowy terenu o oznaczeniu UZ w strefie ochronnej jeziora i wynikający z tego zakaz lokalizowania tam obiektów budowlanych- uwagi są niesłuszne.
11. Dotyczy uwagi o treści: działalność usługowa o charakterze rehabilitacyjno-lecznym nie mieści się w zakresie funkcji turystyczno-wypoczynkowej czy obsługi ruchu turystycznego przewidzianej dla tego terenu w Studium Uwarunkowań.
Uzasadnienie odrzucenia niniejszej uwagi: definicja turystyki /wg Międzynarodowego Słownika Turystycznego/ jest następująca: ”podróże odbywane dla przyjemności, wypoczynku lub leczenia – pieszo lub jakimkolwiek środkiem komunikacji” – uwaga jest niesłuszna.
12. Dotyczy uwagi o treści: wprowadzana funkcja szpitalno-rehabilitacyjna nie ma nic wspólnego z przeznaczeniem terenu na funkcję mieszkaniową przewidzianą obowiązującym MPZP.
Uzasadnienie odrzucenia niniejszej uwagi: obowiązujące przepisy nie wymagają przy zmianie planu utrzymania przeznaczenia terenu z planu zmienianego - uwaga jest

nieśluszną.

13. Dotyczy uwagi o treści: podwyższenie norm poziomu hałasu w stosunku do wymagań obowiązującego planu do wartości miejskich i dodatkowo przyszpitalnych.
Uzasadnienie odrzucenia niniejszej uwagi: nieprawda – wg wymogów rozporządzenia. Min Środowiska z dnia 14.06.2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku /Dz. U. 2014.112/ dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów szpitali w miastach nie są większe jak dla budownictwa jednorodzinnego /w niektórych przypadkach są mniejsze/- uwaga jest nieśluszną.

14. Dotyczy uwag o treści: zgłoszono zastrzeżenia dotyczące przeprowadzonego trybu formalnego i jego zgodności z wymogami ustawowymi, odnośnie: braku uzasadnienia przedmiotowego MPZP, braku informacji dotyczącej formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu, nie wykonanie oraz brak przy wyłożeniu Prognozy skutków finansowych.... oraz opinii i uzgodnień a w szczególności brak opinii RDOŚ i PPIS w zakresie projektu MPZP i Prognozy oddziaływania na środowisko....
Uzasadnienie odrzucenia niniejszych uwag: odpowiednie opracowania i czynności wykonano, uzyskano odpowiednie opinie i uzgodnienia – znajdują się one w dokumentacji planu; nie jest wymagane zawieranie ich w dokumentach przedstawianych do wyłożenia - uwaga jest nieśluszną.

15. Dotyczy uwagi o treści: brak konsultacji społecznych dotyczących przedmiotowej zmiany MPZP.
Uzasadnienie odrzucenia niniejszej uwagi: wymogi wynikające z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz.U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) przewidziane w szczegółowo określonej procedurze uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały przez organ wykonawczy gminy (Wójta) zostały w całości wypełnione, zgodnie z art. 17 w/w ustawy, zaś po zakończeniu tych działań (czynności) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ wykonawczy gminy przedstawił radzie gminy celem podjęcia stosownej uchwały. Zarzut braku konsultacji społecznych w świetle w/w wyjaśnienia jest tym samym bezzasadny. Uwaga podlega zatem odrzuceniu.