

ROZSTRZYGNIĘCIE

WÓJTA GMINY BLIŻYN
z dnia 8 listopada 2021 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście, na obszarze Gminy Bliżyn

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście, na obszarze Gminy Bliżyn wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 3 września 2021r. do 4 października 2021 r., z odbytą publiczną dyskusją w dniu 27 września 2021 r. i z terminem przyjmowania uwag do projektu zmiany miejscowego planu do dnia 18 października 2021 r., do Wójta Gminy Bliżyn, wpłynęły następujące uwagi do rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu miejscowego:

1. P. , złożyła oświadczenie, że nie wyraża zgody aby w ramach planu miejscowego, została przeprowadzona droga przecinająca jej działki o numerach 736 i 740, gdyż obniża ona wartość działek i w istotny sposób ogranicza możliwość korzystania z nich, zgodnie z ich planowanym przeznaczeniem. Wnosząca jednocześnie nadmienia, że nie widzi przeciwwskazań do przeprowadzenia dróg dojazdowych tzw. bez przejazdu odpowiednio przez działki 610 i 591.

Powyższa uwaga, nie może być uwzględniona.

Przeznaczenie terenu w rejonie, w którym położone są działki o nr ewid. 736 i 740, jest zgodne ze zmianą Studium oraz obowiązującym Miejscowym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście, gmina Bliżyn i pozostaje bez zmian w projekcie zmiany planu miejscowego. Planowana na fragmentach działek droga dojazdowa oznaczona symbolem KD-D.8 (zmienioną z projektowanej drogi oznaczonej KD.W.2), stanowi również obsługę komunikacyjną działek o nr ewid. 736 i 740, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych w projekcie zmiany planu symbolem MN.14 i MN.15.

Zakres miejscowego planu określa art. 15 oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1, 9 i 10 obowiązkowo ustala się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Standardy dokumentacji określa rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W myśl § 4 pkt 9 lit. a i b tego rozporządzenia ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać m.in. określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych oraz określenia warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym. „Przez powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym należy rozumieć dostęp do drogi publicznej odpowiedni do charakteru przeznaczenia i zabudowy terenu objętego ustaleniami planu. Przy czym dostęp ten może być bezpośredni poprzez, np. zjazd na drogę publiczną albo pośredni przez drogi wewnętrzne. W orzecznictwie sądowno-administracyjnym wskazuje się, że w zakresie realizacji wymogu wynikającego z art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p., plan miejscowy winien być tak skonstruowany, aby zapewnić możliwość obsługi komunikacyjnej określonym terenom” (wyrok WSA w Opolu z dnia 13 kwietnia 2021 r. IISA/Op 216/21, por. wyrok NSA z dnia 1 kwietnia 2011 r., sygn. akt IIOSK 109/11). Brak wyznaczenia drogi dojazdowej do terenów oznaczonych symbolem MN.14 i MN.15 z uwagi na znaczną powierzchnię tych terenów oraz określone w projekcie zmiany miejscowego planu zasady

podziału działek budowanych byłoby przyczyną braku możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w miejscowym planie. Możliwe do wydzielenia działki nie miałyby dostępu do terenów komunikacyjnych.

2. P.

wnoszą:

- 1) wydłużenie terenu przeznaczanego pod budowę o dalsze 30 m długości w kierunku północnym na działkach o nr ewid. 519/1, 521/1, 522/4.

Powyższa uwaga (wniosek) została uwzględniona w części.

Teren części działek o nr 519/1, 521/1, 522/4, oznaczony symbolem MN.18 w projekcie zmiany planu jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz został przedłużony pod zabudowę w kierunku północnym (w stosunku do obowiązującego planu), zgodnie z terenem wyznaczonym w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bliżyn. Przeznaczenie terenu w planie/zmianie planu wymaga zgodności z przeznaczeniem terenów wyznaczonych w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bliżyn, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem proponowane przez wnioskodawcę wydłużenie terenów budowlanych mogło być zrealizowane w granicach terenów wyznaczonych w Studium... pod zabudowę.

- 2) nie wyrażają zgody na drogę gminną wyznaczoną w projekcie planu jako ciąg pieszo - jezdny KX na terenie działek o nr ewid. 519/1, 521/1, 522/4, 524/1, 734.

Powyższa uwaga, została uwzględniona.

Przedstawiony w projekcie zmiany planu miejscowego przebieg projektowanego ciągu pieszo-jezdnego (KX) od strony północnej został zlikwidowany m.in. na terenie działek 521/1, 522/4, 524/1 i 734. Pozostaje ciąg pieszo-jezdny (KX) na terenie części działki o nr ewid. 519/1 jako obsługa komunikacyjna terenu.

3. , jako właściciel działek o nr ewid. 585/1 i 591, nie wyrażenia zgody na proponowane rozwiązanie w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Brzeście. Wniosek nie precyzuje na jakie rozwiązanie wnioskodawca nie wyraża zgody.

Powyższa uwaga, nie może być uwzględniona.

Część terenu działek o nr 585/1 i 591, oznaczonego w projekcie zmiany planu symbolem MN.14 i MN.15, jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Część terenu działki o nr 591 oznaczonego w projekcie planu symbolem KD-D.8 stanowi projektowaną drogę dojazdową (zmienioną z projektowanej drogi oznaczonej KD.W.2) do obsługi komunikacyjnej terenów, w tym terenu działek nr 585/1 i 591. Przeznaczenie terenu działek o nr ewid. 585/1, 591 w projekcie zmiany planu miejscowego jest zgodne z przeznaczeniem określonym w obowiązującym Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście, gmina Bliżyn i pozostaje bez zmian w projekcie zmiany planu miejscowego. Teren w zmianie Studium wskazany jest jako budowlany.

Wskazany w projekcie zmiany planu miejscowego przebieg projektowanej drogi na fragmencie terenu działki o nr 591, przeznaczonej do obsługi komunikacyjnej jest zgodny z obowiązującym Miejscowym planem... i pozostaje bez zmian.

Usunięcie projektowanej drogi KD-D.8 z projektu miejscowego planu byłoby naruszeniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z wyjaśnieniem zamieszczonym w niniejszym rozstrzygnięciu w pkt 1.

4. P.

, jako właściciele działek o nr ewid. 579 i 580, nie wyrażają zgody na proponowane rozwiązanie w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Brzeście. Wniosek nie precyzuje na jakie rozwiązanie wnioskodawcy nie wyrażają zgody.

Powyższa uwaga, nie może być uwzględniona.

Teren działki o nr 579, oznaczony symbolem MN.15 w projekcie zmiany planu jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Część terenu działki o nr ewid. 580, oznaczonego w projekcie zmiany planu symbolem MN.15, jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pozostała część to tereny upraw rolnych, ogrodnich i sadowniczych, oznaczone w projekcie zmiany planu symbolem R. Przeznaczenie terenu działek o nr ewid. 579 i 580 w projekcie zmiany planu miejscowego jest zgodne z przeznaczeniem określonym w obowiązującym Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście, gmina Bliżyn i pozostaje bez zmian w projekcie zmiany planu miejscowego. Teren w zmianie Studium wskazany jest jako budowlany. Usunięcie projektowanej drogi KD-D.8 z projektu miejscowego planu byłoby naruszeniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z wyjaśnieniem zamieszczonym w niniejszym rozstrzygnięciu w pkt 1.

5. P. jako właścicielka działek o nr ewid. 337, 342, 344, 345 i 641, położonych na terenie sołectwa Brzeście, wnosi uwagi w zakresie niżej wymienionym:

- 1) zmiany kategorii drogi położonej na działce nr 405 prowadzącej m.in. do działki nr ewid. 344 z dotychczasowej drogi gminnej dojazdowej wewnętrznej na kategorię ciągu pieszo - jezdny (KX). Zmiana kategorii drogi na ciąg pieszo-jezdny stanowi poważne ograniczenie czy wręcz pozbawienie dostępności do drogi publicznej dla właścicieli działek znajdujących się wzdłuż przebiegu drogi drogowej 405 jak też mieszkańców posesji 32-34 w m. Brzeście. Biorąc pod uwagę usytuowanie terenu, fakt iż droga nr 405 jest własnością gminy to zmiana kategorii drogi dotychczas istniejącej na ciąg pieszo-jezdny, przełoży się bezpośrednio na jej status utrzymania, co wpłynie na interes prawny i faktyczny właścicieli działek położonych wzdłuż tej drogi, której remont zostanie zepchnięty na dalszy plan, z uwagi na budżet gminy. Mając na uwadze założenia projektu związane z przeznaczeniem terenów pod zabudowę to najbardziej z punktu ekonomicznego i względów ochrony środowiska jest przeprowadzenie drogi na działce 405, która w najkrótszy sposób połączyłaby Brzeście z trasą drogi krajowej Nr 42, co byłoby optymalnym rozwiązaniem dla planowanych terenów mieszkaniowych;
- 2) przekształcenie znacznej części działek obecnie będących działkami rolnymi i zalesionymi na tereny mieszkaniowe, oznaczone na projekcie MN: 3-4, 8, 10-12. Przeznaczenie działek objętych projektem na działki pod zabudowę jednorodzinną jest nieprawidłowe i w dalszej perspektywie może w sposób znaczny negatywnie wpłynąć na sąsiednie nieruchomości w tym na ich bezpieczeństwo w zakresie zalewowym. Teren wyznaczony pod zabudowę charakteryzuje się dużymi różnicami wysokości terenu, o dużym kącie nachylenia i różnicy wzniesień. Przekształcenie tych obszarów na tereny pod zabudowę spowoduje utwardzenie znacznej części obszarów (drogi, chodniki, itp.) co w znacznym stopniu wpłynie na gospodarkę wodną. Obecnie przy dużych roztopach część gruntów jest niedostępna a przy wykorzystaniu tych gruntów pod cele zabudowy jednorodzinnej sytuacja ta ulegnie znacznemu pogorszeniu.;
- 3) w zakresie procesowania w przedmiocie uchwalenia zmiany miejscowego planu w związku z tym, że pomimo przeprowadzonej dyskusji publicznej, nie sporządzono stosownego protokołu z jej przeprowadzenia co istotnie wpływa na dalszą część postępowania i może prowadzić do nieuwzględnienia interesów i stanowisk stron zgłaszanych w toku przeprowadzonej dyskusji.

Powyższe uwagi, nie mogą być uwzględnione.

Zgodnie z projektem zmiany planu miejscowego fragment terenu drogi wewnętrznej-gruntowej o nr ewid. 405, będącej w samoistnym posiadaniu gminy, został w części przeznaczony na ciąg pieszo-jezdny i oznaczony w projekcie zmiany planu symbolem KX - łączący projektowaną drogę dojazdową oznaczoną w projekcie planu symbolem KD-D.10 (zmienioną z projektowanej drogi oznaczonej KD.W.4) z działką o nr ewid. 344, pozostała część drogi pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu jako droga wewnętrzna. W obecnie obowiązującym miejscowym planie droga jest drogą wewnętrzną, a nie dojazdową i w całości stanowi teren gruntów rolnych więc zarzut o zmianie kategorii drogi z dojazdowej na ciąg-pieszo jezdny i w związku z tym obniżeniu kategorii drogi jest

nieuzasadniony. Na terenie drogi przywrócono projektowaną ścieżkę rowerową wyznaczoną w obowiązującym planie miejscowym.

W piśmie wnoszącym uwagi zostało przedstawionych szereg zagadnień, w tym m.in. związanych z zagospodarowaniem części terenów miejscowości Brzeście.

Należy podkreślić, że przeznaczenie terenów w planie/zmianie planu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymaga zgodności z przeznaczeniem terenów wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a zatem wnioskowana likwidacja wyznaczonych w projekcie planu terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną nie może być uwzględniona. W zmianie Studium...uchwalonym Uchwałą Nr XXXV/229/2010 Rady Gminy Bliżyn z dnia 28 maja 2010 r., zostały wprowadzone nowe tereny budowlane i w celu ich zagospodarowania, wymagana jest zmiana planu wprowadzająca tereny pod zabudowę.

Ustalenia planu zawarte w § 14 dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, określają, że w granicach terenów objętych zmianą planu miejscowego nie występują tereny objęte ochroną wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, t.j: ustanowione obszary i tereny górnicze; obszary szczególnego zagrożenia powodzią; tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a zatem realizacja inwestycji na tym terenie i jego zagospodarowanie wymaga zgodności z przepisami odrębnymi. W związku z tym, że na terenie objętym planem, nie występują „obszary szczególnego zagrożenia powodzią”, w rozumieniu ustawy Prawo wodne, stąd brak jest podstaw prawnych uznania, że teren sołectwa Brzeście, znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Wnieiona uwaga w zakresie procesowania związanego z nie sporządzeniem stosownego protokołu z przeprowadzonej dyskusji publicznej, nie ma zastosowania. Protokół został sporządzony dnia 20.10.2021 r. (protokoły z dyskusji publicznych publikowane są na stronie www.ugblizyn.bip.doc.pl w zakładce: Plany przestrzennego zagospodarowania).

Szereg zagadnień poruszonych w piśmie przedstawionych jako uwagi do projektu planu miejscowego, w tym m.in. w zakresie zadań inwestycyjnych związanych z realizacją infrastruktury drogowej nie może być przedmiotem rozstrzygnięcia o którym mowa w art. 17 pkt 12 ustawy, ponieważ nie są one przedmiotem ustaleń planu, a mogą stanowić wniosek do budżetu gminy jako zadanie inwestycyjne lub remontowe.

6. P. współwłaściciel działek o nr ewid. 86/1 i 87, położonych na terenie sołectwa Brzeście, wnosi uwagi w zakresie niżej wymienionym:

- 1) wprowadzenie zmian w projekcie planu doprowadzających do wewnętrznej spójności dokumentu (§ 10 ust. 5 z § 21 ust. 2 pkt.10) z uwagi na zamiar wydzielenia uprawnionej części działek o nr ewid. 86/1 i 87 pod zabudowę jednorodziną z uwzględnieniem drogi dojazdowej do pozostałego terenu, w związku z tym, że działka nr 87 nie spełnia wymogów działki budowlanej.
- 2) wprowadzenie na rysunku projektu planu, zgodnego ze stanem faktycznym przebiegu sieci wodociągowej w rejonie posesji 86/1, gdyż przedstawiony w projekcie planu jest nieprawidłowy.
- 3) o obniżenie wysokości przyrostu wartości nieruchomości dla terenu MN, który został określony w projekcie zmiany planu na 20%.
- 4) o jednoznaczne określenie w planie możliwości wycinki drzew z terenu oznaczonego symbolem MN, z uwagi na brak takiej informacji w projekcie planu, a teren znajduje się w granicach Konecko-Łopuszniańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Powyższe uwagi, nie mogą być uwzględnione.

W projekcie zmiany planu miejscowego na terenie części działek został wyznaczony teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oznaczony symbolem MN.1, dla którego obowiązują m.in. ustalenia ogólne określone w Rozdziale II, ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu miejscowego, określone w Rozdziale III. Zapisy ustaleń ogólnych określonych w § 10 ust. 5 nie są sprzeczne z ustaleniami szczegółowymi określonymi w § 21 ust. 2 pkt.10. Zapisy w § 10 ust. 5 dotyczą lokalizacji zabudowy w sytuacji kiedy parametry działki nie pozwalają na spełnienie warunków określonych w § 21 ust. 2 pkt.10. Zasady podziału nieruchomości na terenie zmiany planu zostały określone w § 15 ust. 2 ustaleń projektu zmiany planu. Projekt zmiany miejscowego planu został opracowany na mapach

gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym udostępnionych przez starostę. Formę w jakiej sporządza się rysunek miejscowego planu określa art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 5 oraz § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt dokumentu spełnia te warunki. Przebieg sieci wodociągowej na rysunku planu został wniesiony zgodnie z inwentaryzacją sieci wodociągowej.

W Rozdziale IV przepisy szczególne projektu uchwały, zostały określone stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości, która naliczana jest w odrębnym postępowaniu administracyjnym, w przypadku zbycia nieruchomości. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości (art. 15, ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wysokość stawki procentowej określa rada gminy w odniesieniu do całego obszaru o danym przeznaczeniu biorąc pod uwagę m. in. atrakcyjność inwestycyjną terenów mierzona poziomem rozwoju infrastruktury gospodarczej, społecznej, dostępnością komunikacyjną oraz stanem środowiska przyrodniczego.

Usuwanie drzew i krzewów, również na obszarach chronionych uregulowane jest w ustawie z dnia 16 kwietnia 2002 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1098). Projekt zmiany miejscowego planu w § 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w zakresie przewidzianym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powołując się również na przepisy odrębne.

7. jako właścicielka działek o nr ewid. 352/1, 350, 354, 355, 356 i 357, położonych na terenie sołectwa Brzeście, wnosi uwagi w zakresie niżej wymienionym:

1. Jediną drogą umożliwiającą dojazd do zabudowanej posesji na działce nr 355 jest droga 361, której nie nadano statusu w związku z tym występuje obawa, że zmiana kategorii lub brak statusu, przełoży się na stan jej utrzymania, co negatywnie wpłynie na korzystanie z tej drogi. Nie ma też nadanego statusu gminnej drodze o nr 403, 405, które istniały w chwili lokalizacji zabudowy Brzeście 32, 33, 34. Nie nadanie statusu i odstąpienie od remontu drogi o nr 403, 405, 361 ze względu na brak funduszy stoi w sprzeczności z § 10 projektu uchwały i wyzwaniem finansowym Gminy związanym z budową nowych dróg.
2. Pytanie dlaczego do MPZP nie włączono działek, których sumaryczna powierzchnia to 0,49 ha, V i VI klasy, skoro tuż obok są działki, które zostały objęte planem i podlegają odrolnieniu i odlesieniu z przeznaczeniem na tereny zabudowy jednorodzinnej.

Powyższe uwagi, nie mogą być uwzględnione.

Działka o nr ewid. 355 jest zlokalizowana na terenach wyznaczonych w projekcie zmiany planu jako tereny upraw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem R z zachowaniem istniejącej zabudowy, z możliwością jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania i uzupełniania nowymi budynkami, na warunkach określonych w ustaleniach planu zgodnie.

Fragment terenu drogi wewnętrznej-gruntowej, o nr ewid. 405, będącej w samoistnym posiadaniu gminy, został przeznaczony na ciąg pieszo-jezdny i oznaczony w projekcie planu symbolem KX, w odcinkach: łączący projektowaną drogę dojazdową oznaczoną w planie symbolem KD-D.10 (zmienioną z projektowanej drogi oznaczonej KD.W.4) z działką o nr ewid. 344 i drogą publiczną oznaczoną w planie symbolem KD-L; pozostała część drogi pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu. Na terenie drogi przywrócono projektowaną ścieżkę rowerową, wyznaczoną w obowiązującym planie miejscowym.

Tereny dróg wewnętrznych nr 361, 403 i część drogi nr 405 oznaczone w projekcie planu symbolem R jako tereny upraw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych, stanowią dojazdy do przyległych nieruchomości, w tym nieruchomości zabudowanej na działce o nr ewid. 355 - pozostają w dotychczasowym użytkowaniu. Działki nr 350 i 352/1, zostały wyznaczone w projekcie planu jako tereny lasów i gruntów leśnych, oznaczone symbolem ZL ponieważ takie jest ich przeznaczenie w zmianie Studium. Przeznaczenie terenów w planie/zmianie planu, zgodnie z art. 14 ust. 5 oraz art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymaga zgodności z przeznaczeniem terenów wyznaczonych w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

