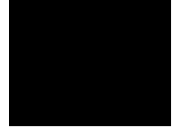


WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WYKAZ DOTYCZY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI POŁOŻONYCH NA TERENIE
GMINY ŻUROMIN: PONIATOWO, CHAMSK, CIERPIGÓRZ, BRUDNICE, FRANCISZKOWO I OLSZEWO, ETAP 4, **OBRĘB CHAMSK**

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	17.05.2017	██████████ Chamsk 09-300 Żuromin	Zwracam się z wnioskiem o dokonanie zmiany zapisów w wyłożonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanej w Chamsku przy dz. nr ewid. 279 Wnoszę o zmianę warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na mojej działce, tzn.: • wnoszę o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce oraz zmianę symbolu w planie miejscowym z „R” na „RP” z możliwością budowy wielkogabarytowych budynków inwentarskich i hodowli specjalistycznej mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto wnoszę o zmianę zapisu dotyczącego wielkości powierzchni zabudowy na 50%, Posiadając działkę w miejscowości Chamsk chciałbym utworzyć zabudowę inwentarską. Dlatego więc zabrania mi się lokalizacji budynku inwentarskiego przy końcowych granicach mojej działki. Ponadto oświadczam, iż wyłożony plan jest sprzeczny z zapisami studium, które określa iż wiodącą funkcją <u>w rozwoju społeczno-gospodarczym gminy jest rolnictwo.</u>	dz. nr 279	R		X			Działka położona w obrębie obszaru Chronionego Krajobrazu Międzyrzecza Skrzy i Wkry. Przyjęto przeznaczenie przedmiotowej działki zgodnie z określeniem w obowiązującym studium uwarunkowań gminy Żuromin jako tereny rolnicze. Tereny specjalistycznej produkcji rolnej jako odrębne przeznaczenie zostały wyszczególnione niezależnie na rysunku studium.
2	22.05.2017	██████████	Inwestor posiada pozwolenia na budowę farmy wiatrowej Dębsk, jako zespół 54 elektrowni wiatrowych wraz z infrast. towarzyszącą, które otrzymał na podstawie mpzp. Działając w imieniu ██████████ („Spółka” lub „Inwestor”),	dz. nr 610, dz nr 368	RM 4.2, RM 4.3		X			Przyjęto w planie priorytet komfortu zamieszkania nad infrastrukturą techniczną i produkcją. W związku z powyższym nie uwzględnia się

		<p>Warszawa</p>	<p>pełnomocnictwo w załączeniu, niniejszym – na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zm.) – wnoszę uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Poniatowo, Chamsk, Cierpigórz, Brudnice, Franciszkowo i Olszewo, etap 4, obręb Chamsk („Projekt MPZP”), kwestionując jednocześnie ustalenia przyjęte w projekcie ww. planu wyłożonego do publicznego wglądu.</p> <p>W dniu 17 września 2010 roku Rada Miejska w Żurominie uchwałą nr 318/XLIV/10 przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu lokalizacji elektrowni wiatrowych Żuromin FW3 – fragmentów miejscowości Chamsk, Dębsk, Franciszkowo, Kliczewo Duże, Olszewo i Wólka kliczewska, gmina Żuromin. Ponadto w dniu 9 lipca 2010 roku Rada Miejska w Żurominie uchwałą nr 312/XLIII/10 przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu lokalizacji elektrowni wiatrowych Żuromin FW2- fragmentów miejscowości Kliczewo małe, Kosewo i Sadowo, gmina Żuromin.</p> <p>Na podstawie ustaleń zawartych w powyższych przywołanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, Inwestor uzyskał w dn. 29.01.2016r. decyzję Starosty żuromińskiego o nr 29/2016 (decyzja stała się ostateczna w dn. 16.03.2016) o udzieleniu pozwolenia na budowę farmy wiatrowej Dębsk, jako zespołu 54 elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w postaci linii kablowych SN 30kV, sieci uziemienia, linii światłowodowych oraz dróg dojazdowych wraz ze zjazdami z dróg gminnych i powiatowych, stacji elektroenergetycznej 110/30 kV oraz linii napowietrzno-kablowej SN dla zasilania rezerwowego potrzeb własnych stacji elektroenergetycznej 110/30 kV.</p> <p>Wyłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie uwzględnia w całości ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie którego Spółka uzyskała przywołane powyżej ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę inwestycji.</p> <p>Należy zwrócić uwagę na fakt, że ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę traktuje się jako prawo nabyte i jeżeli późniejsza uchwała o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sprzeczna z taką decyzją, to jest to podstawa do stwierdzenia nieważności uchwały. Należy tutaj wskazać wyrok NSA z dnia 30 października 2014r. o sygn.. akt.: II OSK 922/13 oraz wyrok NSA z 17 marca 2015r. (II OSK 1950/13), a także wyrok WSA w Gliwicach z dnia 30 listopada 2015r. (II SA/GI 560/15).</p> <p>Stwierdzone przez spółkę nieścisłości są następujące:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) na rysunku Projektu MPZP na granicy obszaru 6R oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr 318/XLIV/10 jako teren rolny bez prawa zabudowy z funkcją mieszkalną (§21 ust. 3 pkt. 1 pierwotnej uchwały) dopuszczono Projektem MPZP zabudowę zagrodową RM 4.2 (dot. części działki o nr 610 obręb Chamsk). Wnoszę o usunięcie części terenu RM4.2 z działki 610 i 							<p>powyższych uwag w zakresie usunięcia części terenów przewidzianych pod realizację zabudowy zagrodowej. Na działce nr 610 jest częściowo zlokalizowany budynek istniejącej zagrody. Działka nr 368 posiada zgodnie z planem jest w całości przeznaczenie rolnicze. Tereny MN położone są w centrum zabudowy wsi Chamsk. Wnioskowanie o zmianę ich przeznaczenia na tereny o dopuszczalnie większym natężeniu hałasu w oderwaniu od otaczających te działki pozostałych terenów, jest nieuzasadnione.</p>
--	--	-----------------	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>zastąpienie terenem o przeznaczeniu rolnym.</p> <p>2) na rysunku Projektu MPZP na granicy obszaru 6R oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr 318/XLIV/10 jako teren rolny bez prawa zabudowy z funkcją mieszkalną (§21 ust. 3 pkt. 1 pierwotnej uchwały) dopuszczono Projektem MPZP zabudowę zagrodową RM 4.3 (dot. części działki o nr 368 obręb Chamsk). Wnioskuje o usunięcie części terenu RM4.3 z działki 368 i zastąpienie terenem o przeznaczeniu rolnym.</p> <p>3) Wprowadzone w Projekcie MPZP obszar zabudowy jednorodzinnej MN4.2 zlokalizowany jest w obszarze w którym poziom prognozowane natężenie hałasu przekracza 40 dB, analizowane w Prognozie Oddziaływania MPZP na Środowisko opracowanej w ramach procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr 318/XLIV/10. Wnioskuje się o zmianę przeznaczenia tego terenu, na teren dla którego dopuszczalne natężenie hałasu w nocy nie jest mniejsze niż 45 dB.</p> <p>4) Wprowadzone w Projekcie MPZP obszar zabudowy jednorodzinnej MN4.1 zlokalizowany jest w obszarze w którym poziom prognozowane natężenie hałasu przekracza 40 dB, analizowane w Prognozie Oddziaływania MPZP na Środowisko opracowanej w ramach procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr 318/XLIV/10. Wnioskuje się o zmianę przeznaczenia tego terenu, na teren dla którego dopuszczalne natężenie hałasu w nocy nie jest mniejsze niż 45 dB.</p> <p>W związku z powyższym proszę o dostosowania postanowień projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do zakresu inwestycji, dla której Spółka uzyskała ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę.</p>						
3	23.05.2017		<p>Zgodnie z zapisami projektu planu miejscowego, nieruchomość stanowiąca działkę gruntu numer 126, obręb Chamsk oznaczono jako RZL – Tereny rolnicze przeznaczone pod zalesienie. Zwracam się z wnioskiem o zmianę sposobu zagospodarowania ww. nieruchomości, poprzez oznaczenie jej jako RP – Tereny specjalistycznej produkcji rolnej, ewentualnie, jako RM – tereny zabudowy zagrodowej.</p> <p>Zmiana docelowego przeznaczenia określonego obecnym brzmieniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczna i uzasadniona. Zwracam uwagę, iż obecny właściciel nabył wyżej wskazaną nieruchomość w czasie, gdy na przedmiotowym terenie nie obowiązywał plan miejscowy. Na sąsiedniej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 125, obecny właściciel prowadzi działalność polegającą na specjalistycznej produkcji rolnej.</p> <p>W ocenie właściciela nieruchomości stanowiącej działkę numer 126, zmiana jej przeznaczenia z rolniczego, na teren przeznaczony pod zalesienie stanowi naruszenie prawa własności, z uwagi na nabycie jej w przeszłości celem rozszerzenia prowadzonej obecnie działalności. Zaznaczam, iż zmiana przeznaczenia terenów znacząco wpływa również</p>	dz. nr 126, 127, 302	RZL, R		X		<p>Działki 126 i 127 położone w obrębie obszaru Chronionego Krajobrazu Międzyrzeczka Skrwy i Wkry oraz obszaru Natura 2000. Dla przedmiotowych działek przyjęto przeznaczenie zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań gminy Żuromin jako tereny przeznaczone pod zalesienie.</p> <p>Dla dz. 302 przyjęto przeznaczenie zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań gminy Żuromin jako tereny rolnicze.</p> <p>Tereny specjalistycznej produkcji rolnej jako odrębne przeznaczenie zostały wyszczególnione niezależnie na rysunku studium.</p>

		<p>na wycenę gruntu, który z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo drogi wojewódzkiej numer 541, stanowi o jej atrakcyjności inwestycyjnej.</p> <p>Nie bez znaczenia pozostaje również fakt zgodności zamierzenia inwestycyjnego właściciela działki z zasadą ciągłości planowania, jak również z zasadą ładu przestrzennego. Należy bowiem wskazać, iż logicznym jest lokalizowanie podobnego typu działalności w twz. klastrach, czyli obszarach cechujących się tożsamą funkcją. Znamiennym jest, iż w przypadku braku zmiany obecnego projektu planu, właściciel nieruchomości, będzie dążył do zainwestowania w innym obszarze, co skutkować będzie rozproszeniem funkcji terenów, niekorzystnym z punktu widzenia rozsądnego planowania. Co więcej, pozytywne rozpatrzenie niniejszej uwagi będzie skutkowało zainwestowaniem terenu w sposób, który nie wpłynie na walory krajobrazowe, ponieważ nieruchomość stanowiąca działkę gruntu numer 126 oddzielona jest terenem leśnym od drogi wojewódzkiej.</p> <p style="text-align: center;">II</p> <p>Zgodnie z zapisami projektu planu miejscowego, nieruchomość stanowiącą działkę gruntu numer 127, obręb Chamsk oznaczono jako RZL – Tereny rolnicze przeznaczone pod zalesienie. Zwracam się z wnioskiem o zmianę sposobu zagospodarowania ww. nieruchomości, poprzez oznaczenie jej jako RM –tereny zabudowy zagrodowej.</p> <p>Zmiana docelowego przeznaczenia określonego obecnym brzmieniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczna i uzasadniona. Zwracam uwagę, iż obecny właściciel nabył wyżej wskazaną nieruchomość w czasie, gdy na przedmiotowym terenie nie obowiązywał plan miejscowy.</p> <p>W ocenie właściciela nieruchomości stanowiącej działkę numer 127, zmiana jej sposobu zagospodarowania z rolniczego, na teren przeznaczony pod zalesienie stanowi naruszenie prawa własności, z uwagi na nabycie jej w przeszłości celem stworzenia nowej zabudowy zagrodowej. Zaznaczam, iż zmiana przeznaczenia terenów znacząco wpływa również na wycenę gruntu, który z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo drogi wojewódzkiej numer 541, stanowi o jej atrakcyjności inwestycyjnej.</p> <p style="text-align: center;">III</p> <p>Zgodnie z zapisami projektu planu miejscowego, nieruchomość stanowiącą działkę gruntu numer 302, obręb Chamsk oznaczono jako R – Tereny rolnicze. Zwracam się z wnioskiem o zmianę sposobu zagospodarowania ww. nieruchomości, poprzez oznaczenie jej jako RP – tereny specjalistycznej produkcji rolnej.</p> <p>Zmiana docelowego przeznaczenia określonego obecnym brzmieniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczna i uzasadniona. Zwracam uwagę, iż obecny właściciel nabył wyżej wskazaną nieruchomość w czasie, gdy na przedmiotowym terenie nie obowiązywał plan miejscowy.</p> <p>W ocenie właściciela nieruchomości stanowiącej działkę numer 302, zmiana jej przeznaczenia z rolniczego, na teren przeznaczony pod specjalistyczną produkcję rolną będzie</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>stanowiła o zastosowanej w gminie zasadzie ciągłości planowania okolicy oraz wpisze się w budowie ładu przestrzennego, stanowiącego jedną z naczelných zasad materialnego prawa administracyjnego. Powyższe spowodowane jest faktem, iż planowana przez właściciela nieruchomości inwestycja będzie miała na celu ujednoczenie prowadzonej w bezpośrednim sąsiedztwie działalności rolniczej (nieruchomość sąsiednia, stanowiąca działkę gruntu numer 351/1) jest już zajęta pod specjalistyczną działalność rolną.</p> <p>Ponadto, zmiana sposobu zagospodarowania działki z rolnej na specjalistyczną produkcję rolną znajduje uzasadnienie w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 541. Należy zwrócić uwagę, iż w związku z dużym natężeniem ruchu, użytki rolnicze mogą cechować się obniżoną towarowością, a jakość upraw niższą jakością. Zagrożenia te nie występują w przypadku zagospodarowania tego terenu w zawioskowany sposób, a sąsiedztwo ważnej trasy lokalnej, z pewnością wpłynie pozytywnie na prowadzoną działalność.</p>						
4	24.04.2017		<p>Zebrani wyrazili swoje zaniepokojenie przemysłową skalą istniejącej i rozbudowywanej na terenie gminy zabudowy hodowlanej - inwentarskiej związanej ze specjalistyczną produkcją rolną. Przytoczono jako przykłady szereg codziennych uciążliwości dla mieszkańców gminy związanych z funkcjonowaniem w/w obiektów takich jak zwiększony ruch, hałas i fetor. Wymieniono przykłady omijania i naruszania prawa przez właścicieli budynków inwentarskich. Podano szereg przykładów braku jakiegokolwiek reakcji ze strony właścicieli hodowli na składane prośby i protesty względem uciążliwości powodowanej przez ich obiekty inwentarskie. Wyrażono oczekiwanie wobec władz gminy o podjęcie stosownych działań zmierzających do ograniczenia rozwoju hodowli na terenie gminy oraz do respektowania praw stałych mieszkańców gminy Żuromin poprzez zakaz rozbudowy i lokalizacji nowych obiektów specjalistycznej produkcji rolnej</p>	Cały obszar planu			X		<p>UWAGA DO PROTOKOŁU</p> <p>Projekt planu ogranicza się do istniejących terenów specjalistycznej produkcji rolnej. Projekt planu zawiera ograniczenia w zakresie ilości DJP co powinno przyczynić się do ograniczenia uciążliwości już istniejących obiektów.</p> <p>W związku z tym że projekt planu zawiera już zapisy gwarantujące wypełnienie zgłoszonych postulatów uwagę uznaje się za bezzasadną.</p>

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie