

ROZSTRZYGNIECIE

Rady Miejskiej w Przecławiu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2024 w miejscowości Przecław w Gminie Przecław

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Przecławiu rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2024 w miejscowości Przecław w Gminie Przecław.

1. **Uwaga wniesiona przez osobę prywatną w dniu 09.09.2025r.:**

Treść uwagi Ad.1: Ad1. Wnoszę sprzeciw wobec zapisu zawartego w projekcie uchwały:

„Na terenie objętym planem dopuszcza się: (...) 2) lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej”. Wprowadzenie takiej ogólnej możliwości lokalizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej stwarza realne ryzyko powstania w przyszłości stacji bazowych telefonii komórkowej lub masztów telekomunikacyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Tego rodzaju obiekty budzą uzasadnione obawy mieszkańców co do wpływu na zdrowie, bezpieczeństwo oraz jakość życia, a także mogą negatywnie oddziaływać na wartość nieruchomości mieszkalnych.

Rozstrzygnięcie Burmistrza: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Obowiązujące przepisy prawa nie dopuszczają wprowadzenia do ustaleń planu zakazów lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych Art.46 - t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 311). Założenia planu z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenów zamieszkałych nie przewiduje lokalizacji obiektów mogących stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Przecławiu: uwaga nieuwzględniona.

2. **Uwaga wniesiona przez osobę prywatną w dniu 12.09.2025r.:**

1) **Treść uwagi Ad.1:** Wniosek o zmianę (...) następujących elementów:

Ad1. w §3 ust. 2 pkt 2) w treści „lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej” usunięcie tego zapisu z treści uchwały dotyczącej uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2024 w miejscowości Przecław w Gminie Przecław lub wprowadzenie ograniczenia wysokości do 10m liczonej od powierzchni gruntu w jego najniższym punkcie; (w planie wprowadzonym uchwałą NR XLV/368/2022 Rady Miejskiej w Przecławiu z dnia 30 marca 2022 r. taki teren został już wyznaczony).

Rozstrzygnięcie Burmistrza: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Obowiązujące przepisy prawa nie dopuszczają wprowadzenia do ustaleń planu zakazów lub ograniczeń znacznie utrudniających realizację inwestycji celu

publicznego z zakresu łączności publicznej (Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych Art.46 - t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 311). Założenia planu z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenów zamieszkałych nie przewiduje lokalizacji obiektów mogących stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Przecławiu: uwaga nieuwzględniona.

2) Treść uwagi Ad.2: Wniosek o zmianę (...) następujących elementów:

Ad2. w §5 ust. 1 pkt 2) doprecyzowanie o jaką infrastrukturę techniczną chodzi (jest to ogólne i bardzo szerokie pojęcie daje wiele możliwości) i jakie parametry będzie posiadać.

Rozstrzygnięcie Burmistrza: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalenia planu są sformułowane w sposób właściwy dla tworzenia aktu prawa miejscowego, jak również uwzględniają przepisy dotyczące zawartości uchwały. Poprzez dopuszczenie infrastruktury technicznej rozumie się wszelkie sieci i urządzenia, niezbędne do prawidłowego zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem terenu i ustalonymi zasadami zagospodarowania.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Przecławiu: uwaga nieuwzględniona.

3) Treść uwagi Ad.3: Wniosek o zmianę (...) następujących elementów:

Ad3. w §5 ust. 1 pkt 1) obiekty funkcji z przeznaczeniem uzupełniającym proszę o sprecyzowanie o jakie obiekty chodzi o jakich parametrach (jest to pojęcie ogólne i bardzo szerokie);

Rozstrzygnięcie Burmistrza: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej" oznacza, że obok podstawowego przeznaczenia terenu (np. usługowego), na danym obszarze można lokalizować obiekty infrastruktury technicznej, związane np. z sieciami energetycznymi, telekomunikacyjnymi czy wodno-kanalizacyjnymi. Jest to dopuszczalna, drugorzędna funkcja, która uzupełnia dominującą funkcję terenu.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Przecławiu: uwaga nieuwzględniona.

4) Treść uwagi Ad.4: Wniosek o zmianę (...) następujących elementów:

Ad4. w §5 ust. 3 pkt 1) zmianę wysokości budynku nie większa niż 12 m na 10 m (będzie to zbieżne z wysokością budynków z planu na gruntach sąsiednich uchwalone uchwałą Nr XLV/368/2022 Rady Miejskiej w Przecławiu z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2018 w miejscowości Przecław w gminie Przecław);

Rozstrzygnięcie Burmistrza: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wysokość zabudowy została ustalona z uwzględnieniem istniejącej zabudowy oraz znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie planu oraz z uwzględnieniem ukształtowania i zagospodarowania terenu. Budynki usługowe mają inny charakter niż budynki mieszkalne. Biorąc pod uwagę zabudowę miasta Przecław wskazany parametr niejednokrotnie jest wyższy dla tego rodzaju budynków. W przytoczonym w uwadze miejscowym planie wskazano wysokość dla terenu UP-1 do

16m. Ustalona wysokość do 12 m jest adekwatna dla przedmiotowego obszaru dla tego typu budynków.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Przecławiu: uwaga nieuwzględniona.

5) Treść uwagi Ad.5: Wniosek o zmianę (...) następujących elementów:

Ad5. w §5 ust. 2 pkt 6) zmianę wskaźnika intensywności zabudowy do nie większego niż 0,6;

Rozstrzygnięcie Burmistrza: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskaźnik intensywności zabudowy został określony zgodnie z ustaleniem zawartym w Studium Gminy oraz z uwzględnieniem przeznaczenia terenu oraz planowanego sposobu zagospodarowania. Usługi handlu oraz obiekty towarzyszące w sposób znaczący wpływają na zainwestowanie przedmiotowej działki.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Przecławiu: uwaga nieuwzględniona.

6) Treść uwagi Ad.6: Wniosek o zmianę następujących elementów:

Ad6. dodanie zapisów o możliwości powstania budowli oraz innych obiektów budowlanych w wysokości nie wyższej niż 10 m;

Rozstrzygnięcie Burmistrza: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Częściowo nieuwzględniona: Wnioskowany parametr o wysokości nie wyższej niż 10m dla obiektów budowlanych niebędących budynkami nie został uwzględniony. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie oraz dopuszczenie lokalizacji budynków o wysokości do 12 m.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Przecławiu: uwaga nieuwzględniona.

7) Treść uwagi Ad.7: Wniosek o zmianę (...) następujących elementów:

Ad7. w §10 zmiana wysokości stawki z 5% na 30%. Stawka 5% jest nieuczciwa w stosunku do mieszkańców Gminy Przecław którzy za pośrednictwem swoich podatków finansują interes prywatny w kwocie prawie 50 tysięcy nie mając żadnych gwarancji zwrotu tego wydatku. W uchwale Nr XLV/368/2022 Rady Miejskiej w Przecławiu z dnia 30 marca 2022r. była stosowana stawka 30% wobec wszystkich właścicieli tamtych nieruchomości. Więc proszę o równe traktowanie wszystkich;

Rozstrzygnięcie Burmistrza: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W przytoczonym w uwadze miejscowym planie wskazano dwie stawki procentowe: 30% oraz 1%. Stawka procentowa należy do ustalenia przez Radę Gminy. Burmistrz pobiera jednorazową opłatę od właściciela lub użytkownika wieczystego dopiero w momencie zbycia nieruchomości. Opłata jest naliczana w przypadku, gdy wartość nieruchomości wzrosła na skutek uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku terenu objętego projektem planu brana będzie pod uwagę różnica wartości nieruchomości między terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi a terenem zabudowy usługowej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Przecławiu: uwaga nieuwzględniona.

8) Treść uwagi Ad.8: Wniosek o zmianę (...) następujących elementów:

Ad8. w zakresie uciążliwości społecznych ich doprecyzowanie;

Rozstrzygnięcie Burmistrza: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zapisy planu nie dopuszczają zapisów w zakresie "uciążliwości społecznej". Poprzez zaproponowane regulacje tj. parametry zabudowy (wysokość, lokalizację, funkcję) wpływa na kontrolę czynników takich jak hałas, ruch uliczny, czy konflikty między różnymi typami zabudowy. Wskaźniki zawarte w projekcie planu są zgodne z wymogami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 23 grudnia 2021 r. poz. 2404) oraz ustawy |z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Mając na uwadze przeanalizowane w prognozie oddziaływania na środowisko komponenty środowiskowe, stwierdzono brak istotnego wpływu na środowisko, brak przekroczenia norm środowiskowych a tym samym nie przewiduje się negatywnego wpływu na aspekty społeczne.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Przecławiu: uwaga nieuwzględniona.

9) Treść uwagi Ad.10: Wniosek o zmianę (...) następujących elementów:

Ad10. dodanie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w treści takiej samej jak §14 Nr XLV/368/2022 Rady Miejskiej w Przecławiu z dnia 30 marca 2022r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2018 w miejscowości Przecław w gminie Przecław;

Rozstrzygnięcie Burmistrza: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Sposób zagospodarowania został zapisany stosownie do obowiązujących przepisów prawa i określony w § 4 uchwały, stosownie do przyjętego i planowanego zagospodarowania.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Przecławiu: uwaga nieuwzględniona.