

Przeclaw, 15 września 2025r.

**Uzasadnienie propozycji rozpatrzenia uwag
zbieranych w okresie od 13.08.2025r. do 11.09.2025r.**

Treść uwagi – osoba prywatna nr 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.

Propozycja rozpatrzenia: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie Ad1. 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.

Treść uwagi – osoba prywatna nr 2: Ad2. Wniosek o zmianę (...) następujących elementów:

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 Przeclaw w Gminie Przeclaw 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 Przeclawiu z dnia 30 marca 2022 r. taki teren został już wyznaczony).

Propozycja rozpatrzenia: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ad2. 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.

Treść uwagi – osoba prywatna nr 2: Ad3. Wniosek o zmianę (...) następujących elementów:

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

Propozycja rozpatrzenia: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ad3. 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.

Treść uwagi – osoba prywatna nr 2: Ad4. Wniosek o zmianę (...) następujących elementów:

w §5 ust. 2 pkt 1) obiekty funkcji z przeznaczeniem uzupełniającym proszę o sprecyzowanie o jakie obiekty chodzi o jakich parametrach (jest to pojęcie ogólne i bardzo szerokie);

Propozycja rozpatrzenia: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ad4. 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.

Treść uwagi – osoba prywatna nr 2: Ad5. Wniosek o zmianę (...) następujących elementów: 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);

Propozycja rozpatrzenia: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ad5. 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.

Treść uwagi – osoba prywatna nr 2: Ad6. Wniosek o zmianę (...) następujących elementów: w §5 ust. 2 pkt 6) zmianę wskaźnika intensywności zabudowy do nie większego niż 0,6;

Propozycja rozpatrzenia: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ad6. Wskaźnik intensywności zabudowy został określony z uwzględnieniem przeznaczenia terenu oraz planowanego sposobu zagospodarowania. Usługi handlu oraz obiekty towarzyszące w sposób znaczący wpływają na zainwestowanie przedmiotowej działki.

Treść uwagi – osoba prywatna nr 2: Ad7. Wniosek o zmianę (...) następujących elementów: dodanie zapisów o możliwości powstania budowli oraz innych obiektów budowlanych w wysokości nie wyższej niż 10 m;

Propozycja rozpatrzenia: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ad7. Częściowo uwzględniona: Wprowadzono ograniczenie wysokości dla obiektów budowlanych niebędących budynkami do 12m co stanowi ochronę ładu przestrzennego i sąsiedniej zabudowy.

Uzasadnienie: Ad7. 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.

Treść uwagi – osoba prywatna nr 2: Ad8. Wniosek o zmianę (...) następujących elementów: 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.

Propozycja rozpatrzenia: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ad8. 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 wrosła 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.

Treść uwagi – osoba prywatna nr 2: Ad9. Wniosek o zmianę (...) następujących elementów: w zakresie uciążliwości społecznych ich doprecyzowanie,

Propozycja rozpatrzenia: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ad9. 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.

Treść uwagi – osoba prywatna nr 2: Ad10. Wniosek o zmianę (...) następujących elementów: dodanie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami.

Propozycja rozpatrzenia: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ad10. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zostały określone w §9 uchwały. Istniejące uzbrojenie terenu jak i jego bezpośredniego sąsiedztwa są wystarczające dla funkcjonowania przedmiotowego terenu - nie przewiduje się konieczności rozbudowy sieci infrastruktury technicznej jeśli jednak nastąpi taka konieczność zasady zostały ujęte w ogólnych ustaleniach uchwały.

Treść uwagi – osoba prywatna nr 2: Ad11. Wniosek o zmianę (...) następujących elementów: 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.

Propozycja rozpatrzenia: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ad11. Sposób zagospodarowania został zapisany stosownie do obowiązujących przepisów prawa i określony w § 4 uchwały, stosownie do przyjętego i planowanego zagospodarowania.

BURMISTRZ

Maciej Jemioło

(podpis Burmistrza Przecławia)