

Załącznik nr 4

do uchwały Nr XXIV/119/2008
Rady Miejskiej w Golinie
z dnia 4 września 2008r

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu Lista nieuwzględnionych uwag.

Nie uwzględnia się następujących uwag:

1. Nie uwzględnia się części uwag dotyczących działek o numerach ewidencyjnych 643 i 644 w Myśliborzu.

Właściciel działek o nr ewidencyjnych 642, 643 i 644 w Myśliborzu, po ogłoszeniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego jego nieruchomości w wyznaczonym terminie złożył wniosek o przeznaczenie działki o nr ewidencyjnym 234/2 w Golinie. Termin składania wniosków zgodnie z procedurą upłynął 25.10.2007r. W tym terminie nie skorzystał z przysługującego mu prawa i nie złożył wniosku o przeznaczenie działek 642, 643 i 644 w Myśliborzu, który wskazałby jego przyszłe zamiary inwestycyjne lub planowany sposób wykorzystania tych nieruchomości. Projekt planu został sporządzony i uzgodniony do dnia 07.04.2008r. Dnia 23.04.2008r właściciel złożył uwagę do planu informując iż na działkach 643 i 644 planuje budowę budynku i prosi o przesunięcie linii zabudowy, tak, aby to umożliwić, a także prosi o przeznaczenie tych działek pod mieszkalnictwo i usługi lub usługi i mieszkalnictwo. Na tym etapie procedury, po pozytywnym zaopiniowaniu projektu planu i uzgodnieniu projektu przez instytucje nie było możliwości rozpatrywania uwag, ani zmiany ustaleń projektu planu. Wyłożenie planu do publicznego wglądu nastąpiło od dnia 29 maja i możliwość składania uwag trwała zgodnie z procedurą od tego dnia aż do 3 lipca 2008r. Pismo złożone 23.04.2008r nie można było traktować jako wniosek do planu, ponieważ termin składania wniosków upłynął 25.10.2007r, plan został sporządzony i uzgodniony. Pismo mimo, że zostało złożone przed terminem składania uwag uwzględnia się jako uwaga do planu.

Działki 643 i 644, o szerokości łącznej ok.15m i długości ok.340m, położone są na skraju terenu przeznaczanego pod zabudowę jednorodzinną w sąsiedztwie projektowanej obwodnicy miasta. W części uwagę uwzględnia się. Kontynuacja zabudowy w linii zabudowy ulicy Słowackiego, stanowiąca uzupełnienie istniejącej zabudowy jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Golina (przyjętym uchwałą nr XXVII/139/2004 Rady Miejskiej w Golinie z dnia 29.12.2004r.). Pozostała część działek przeznaczono pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednak poza linią zabudowy. Zgodnie ze Studium, zabudowa terenu przy projektowanej nowej obwodnicy miasta Golina powinna być oddzielona od drogi pasem zieleni. Działki 643 i 644 o łącznej szerokości ok. 15m znajdują się w tym pasie. Plan przewiduje je pod działki zabudowy jednorodzinnej, jednak w tej części można tylko sytuować ogrody, nie zabudowę. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 17 p. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządza się uwzględniając ustalenia studium. Rada Miejska zgodnie z art.20 ust.1 uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Nie ma możliwości uwzględnienia uwagi, która byłaby sprzeczna z ustaleniami studium.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu działek 643, 644 pod proponowane przez wnioskodawcę funkcje: „mieszkalnictwo i usługi, lub usługi i mieszkalnictwo.” Projekt planu uzgodniony i wyłożony do publicznego wglądu przewidywał na działkach 643 i 644 zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych zajmujących do 30% powierzchni budynku mieszkalnego i wykorzystujące do 30% terenu działki budowlanej (np. pod miejsca postojowe, utwardzenia itp.). Taki sposób przeznaczenia terenu obejmuje także działki wielu innych właścicieli, w bezpośrednim sąsiedztwie, którzy go zaakceptowali. Nie można zmieniać przeznaczenia tego terenu bez powtórzenia uzgodnień oraz bez ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Powtórzenie sporządzania projektu planu i powtarzanie procedury planistycznej, przy akceptacji wszystkich właścicieli sąsiednich nieruchomości projektu z aktualnym przeznaczeniem, nie daje

jakichkolwiek gwarancji pozytywnego zakończenia powtarzanej procedury. Także należy zauważyć, że większa część działek wnioskodawcy (o szerokości 15m) jest położona zgodnie ze studium w pasie zieleni, która ma izolować zabudowę przed wpływami obwodnicy i nie nadaje się na samodzielne działki dające możliwość ich zagospodarowania pod usługi.

2. Nie uwzględnia się uwagi właścicieli działek o numerach ewidencyjnych 1497/2 i 1496 w Golinie.

Składający uwagę proszą o zamianę gruntu przeznaczonego pod drogę z działki 1494/2 i 1496 w Golinie na działkę nr 1488/2 i 1487/2. Uwagę motywują dużą startą swoich działek na rzecz projektowanych dróg.

Art. 36 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) przewiduje możliwość realizacji roszczeń także poprzez zamianę nieruchomości. Nie jest to jednak przedmiotem uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego. Na etapie rozpatrywania uwag nie można ustalić w jakim trybie zostaną zaspokojone roszczenia zgodne z art.36. Dopiero po wejściu w życie planu taka zamiana może nastąpić w drodze odrębnej uchwały Rady Miejskiej.

3. Nie uwzględnia się uwagi właściciela działek o numerach ewidencyjnych 228/2 i 223/2 w Golinie.

Właściciel działek po ogłoszeniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część jego nieruchomości nie skorzystał z przysługującego mu prawa i nie złożył wniosku, który wskazałby jego przyszłe zamiary inwestycyjne lub planowany sposób wykorzystania nieruchomości. W terminie składania uwag do projektu planu wniósł „wnosząc o wyłączenia i przekwalifikowanie działki Nr 228/2 i 223/2 jako budowlane. Proszę swą argumentując tym, że na działkę Nr 223/2 chcę przenieść budynki związane z działalnością gospodarczo-rolniczą i traktować je jako siedliska gospodarcze.”

Pas terenu, obejmujący działki składające uwagi, o szerokość 30m przy ulicy Okólnej przeznaczony jest w planie pod parking przed cmentarzem, dalej znajduje się cmentarz, następnie pas terenu znajdujący się poza granicami opracowania - pas wydzielony dla sytuowania linii elektroenergetycznej 440 kV, który nie znajduje się w obrębie uchwalanego planu, jest przedmiotem odrębnego planu (też ustala możliwość lokalizowania pod linią cmentarza), dalej znów cmentarz. Za cmentarzem planuje się drogę prowadzącą do pozostałych za cmentarzem pól, w tym także składające uwagi.

Działki 228/1 i 223/2, to odległe od siebie o 50m pasy gruntu, działka 223/2 ma szerokość ok. 11m, a działka 228/2 ma szerokość ok. 18m. Działki mają kilkaset metrów długości. Takie ich położenie i ukształtowanie nie predysponuje tych działek dla lokalizacji zabudowy siedliskowej.

Na 250 metrach ich długości Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Golina (przyjętym uchwałą nr XXVII/139/2004 Rady Miejskiej w Golinie z dnia 29.12.2004r.), w dziale IV, pkt.1.3.2, przewidziało dla strefy 2d – miasta Golina: „Teren między ulicą Cmentarną i Kolejową oznaczony kolorem zielonym, przeznaczony jest pod lokalizację cmentarza, usług i zieleni izolacyjnej lub parkowej. Dopuszcza się także możliwość rolniczego wykorzystania części terenów wokół cmentarza, jeśli takie będą wnioski mieszkańców.”

Podstawowym przeznaczeniem terenu między ulicami Cmentarną, Kolejową i Okólną zgodnie ze Studium jest cmentarz. Na tym terenie dla prawidłowego funkcjonowania cmentarza konieczna była także lokalizacja parkingów. Znajduje się tu także jedno istniejące siedlisko rolnicze, jedna istniejąca działka z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz pola uprawne. Lokalizując niezbędny dla miasta cmentarz komunalny dla zachowania wymogów określonych w obowiązujących przepisach prawa, w tym w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r (Dz. U. Nr 52, poz. 315 z 1959r) w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, kierowano się wstępnym rozpoznaniem geologicznym wykonanym dla potrzeb lokalizacji cmentarza. Cmentarz zlokalizowano zgodnie z w/w rozporządzeniem na terenie poza ostatnią zabudową, na którym zwierciadło wody gruntowej znajduje się na głębokości nie wyższej niż 2,5m, oraz w odległości co najmniej 150m od istniejącej studni w gospodarstwie rolnym, a także w odległości większej niż 50m od istniejącego terenu zabudowy mieszkaniowej posiadającej sieć wodociągową. Ścisłe warunki wymagane dla lokalizacji cmentarza umożliwiły jego lokalizację w wyznaczonym przez nie miejscu. W bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza, bliżej niż 50m dla terenów zaopatrzonej w sieć wodociągową nie ma możliwości lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących żywność, przechowujących żywność oraz studzien. Nie ma możliwości uwzględnienia uwagi. Lokalizacja cmentarza jest bardzo ważna i pilna dla miasta Golina. Była już przewidziana w sporządzanym i uchwalonym w roku 2004 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Golina. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

zgodnie z art. 17 p. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządza się uwzględniając ustalenia studium. Rada Miejska zgodnie z art.20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Nie ma możliwości uwzględnienia uwagi, która byłaby sprzeczna z ustaleniami studium.

Rada Miejska w Golinie wykonuje swoje obowiązki w oparciu o przepisy prawa. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje gminie władztwo planistyczne, którego w jakikolwiek sposób gmina nie nadużywa. Procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przeprowadzona w oparciu o art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Należy stwierdzić, że sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek składającego uwagę zwiększy wartość nieruchomości. Aktualnie działki te są polami uprawnymi o niskiej klasie VI i często leżą odłogiem. Zgodnie z artykułem 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Ustawa ustala tryb postępowania w przypadku konieczności ograniczenia prawa własności przez plan miejscowy, czym jednoznacznie stwierdza, że jest on dopuszczalny.