

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE**

w sprawie **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Jaracz wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz rozstrzygnięć Burmistrza Rogoźna w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Jaracz** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 17 grudnia 2021 r. do 7 stycznia 2022 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 21 stycznia 2022 r., oraz podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 23 lutego 2022 r. do 16 marca 2022 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 30 marca 2022 r., Rada Miejska w Rogoźnie rozstrzyga, co następuje:

1. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
  - a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 324/4, obręb Jaracz,
  - b) **treść uwagi:** włączenie do granic opracowanego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 324/4 mieszczącej się w obrębie miejscowości Jaracz,
  - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
  - d) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej działki ustalono funkcję terenów trwałych użytków zielonych, zadrzewień i dolin rzecznych.
  
2. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
  - a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 324/6, obręb Jaracz,
  - b) **treść uwagi:** wyłączenie z granic opracowania działki 324/6 mieszczącej się w obrębie miejscowości Jaracz,
  - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
  - d) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogoźno dla przedmiotowej działki ustalono funkcję terenów trwałych użytków zielonych, zadrzewień i dolin rzecznych.
  
3. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
  - a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 285/1, 285/2, 285/3, 286/2, 286/1, 308/7, 308/5, 308/6, 308/9, 308/8, 288, 306, obręb Jaracz,
  - b) **treść uwagi:** projekt planu miejscowego w zaproponowanym tekście wyłożonym do publicznego wglądu jest sprzeczny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego które ustala kierunek zabudowy zagrodowej a treść planu miejscowego mówiąca o spójności planu miejscowego z ustaleniami Studium jest nieprawdziwa,
  - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
  - d) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogoźno dla przedmiotowych działek ustalono podstawową funkcję terenów

zabudowy zagrodowej, natomiast jako funkcję towarzyszącą lub uzupełniającą tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej.

**4. Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 285/1, 285/2, 285/3, 286/2, 286/1, 308/7, 308/5, 308/6, 308/9, 308/8, 288, 306, obręb Jaracz,
- b) **treść uwagi:** plan miejscowy dopuszcza przydomowe oczyszczalnie ścieków dla zabudowy usługowej co gorsza dopuszcza inwestycje usługowe mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszcza na terenie 2 hektarów 28 przydomowych oczyszczalni ścieków, które mogą nie tylko naruszać warstwę wodonośną ale przenikać do istniejących cieków wodnych znajdujących się wokół przedmiotowych działek, dla obsługi potencjalnych 28 budynków mieszkalnych czy usługowych o powierzchni 280 metrów kwadratowych każdy i łącznej powierzchni kilkudziesięciu tysięcy metrów kwadratowych na terenach pozbawionych jakiegokolwiek infrastruktury technicznej dla których to Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego nie przewiduje żadnych inwestycji infrastrukturalnych,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego brak jest możliwości wprowadzenia w ustaleniach planu miejscowego zakazu lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków.

**5. Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 285/1, 285/2, 285/3, 286/2, 286/1, 308/7, 308/5, 308/6, 308/9, 308/8, 288, 306, obręb Jaracz,
- b) **treść uwagi:** ustalenia planu miejscowego winny wynikać ze Studium a tak w analizowanym przypadku nie jest; ponadto absurdem jest twierdzenie o wprowadzeniu przez plan miejscowy w zaproponowanych ustaleniach ład przestrzennego w sytuacji, w której plan dopuszcza możliwość zabudowy działki w 40% na terenach ekstensywnej zabudowy zagrodowej; zwrócić należy uwagę, że wskaźnik 0,25- 0,3 dotyczy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zaś wskaźnik 0,4 zabudowy śródmiejskiej; ustalenia dotyczące wskaźników zabudowy mające wpływ na ład przestrzenny są absurdalne; nie ma znaczenia przy tym, że w obowiązujących przepisach brak jest wprost norm odnoszących się do kształtowania zabudowy,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogoźno dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 50%.

**6. Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 285/1, 285/2, 285/3, 286/2, 286/1, 308/7, 308/5, 308/6, 308/9, 308/8, 288, 306, obręb Jaracz,
- b) **treść uwagi:** plan miejscowy dopuszcza przydomowe oczyszczalnie ścieków dla zabudowy usługowej co gorsza dopuszcza inwestycje usługowe mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które mogą nie tylko naruszać warstwę wodonośną ale przenikać do istniejących cieków wodnych znajdujących się wokół przedmiotowych działek zwłaszcza w sytuacji możliwości zlokalizowania 28 budynków mieszkalnych czy usługowych o powierzchni 280 metrów kwadratowych każdy i łącznej powierzchni kilkudziesięciu tysięcy metrów kwadratowych na terenach pozbawionych jakiegokolwiek infrastruktury technicznej dla których to Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego nie przewiduje żadnych inwestycji

infrastrukturalnych; należy zwrócić uwagę, że ustalenia plany miejscowego winny wynikać ze Studium a tak w analizowanym przypadku nie jest,

- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** przewidywane znaczące oddziaływania na wody powierzchniowe i podziemne, w tym wynikające z dopuszczalnych w ustaleniach planu miejscowego indywidualnych oczyszczalni ścieków zostały określone w punkcie 9.2.3 prognozy oddziaływania na środowisko.

**7. Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 285/1, 285/2, 285/3, 286/2, 286/1, 308/7, 308/5, 308/6, 308/9, 308/8, 288, 306, obręb Jaracz,
- b) **treść uwagi:** absurdem jest twierdzenie o wprowadzeniu przez plan miejscowy w zaproponowanych ustaleniach ładu przestrzennego w sytuacji w której plan dopuszcza możliwość zabudowy działki w 40% na terenach ekstensywnej zabudowy zagrodowej,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogoźno dla zabudowy zagrodowej ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 30%, a nie 40%..

**8. Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 113/4, 113/5, obręb Jaracz,
- b) **treść uwagi:** proszę o zmianę przeznaczenia terenu w/w działek, obecnie zakwalifikowanego do terenów rolnych (7R), na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (MN/U). W/w teren nie przedstawia żadnej wartości pod względem produkcji rolnej, a zmiana pozwoli na w przyszłości na rozwój miejscowości zgodnie z jej obecnym charakterem,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogoźno dla przedmiotowej działki ustalono funkcję terenów rolniczych.

**9. Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 290/13, obręb Jaracz,
- b) **treść uwagi:** uwagi dot. § 16 pkt. 4 e) geometria głównych połaci dachu – zmiana na: dla budynku mieszkalnego jednorodzinne – dachy spadziste symetryczne jedno- , dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 7°-45°, dla budynku garażowo-gospodarczego - dachy płaskie lub spadziste jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 7°-45°; możliwość wykonanie dachu płaskiego jako łącznika dwóch głównych brył o dachach skośnych – powierzchnia dachu płaskiego od 20 - 30 m<sup>2</sup>,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** celem planu miejscowego jest ustalenie konieczności realizacji dachów spadzistych o połaciach widocznych z poziomu terenu, ponadto ustalenia planu dotyczą jedynie geometrii głównych połaci dachowych, a tym samym nie ograniczają możliwości realizacji innej geometrii na dodatkowych połaciach dachowych.