

Załącznik Nr 264

do Uchwały Nr XXXI\282\2017

Rady Gminy Niemce

z dnia 27 czerwca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie  
Rady Gminy Niemce  
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego gminy Niemce**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) Rada Gminy Niemce postanawia co następuje:

**§1**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 21.04.2017 r. przez [...] <sup>1</sup>, dotyczącej dz. nr 799/2, obręb Wola Niemiecka.

**§2**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 24.04.2017 r. przez [...]\*, dotyczącej dz. nr 125, obręb Niemce.

**§3**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 05.05.2017 r. przez [...]\*, dotyczącej dz. nr 1261/3, obręb Nasutów.

**§4**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 09.05.2017 r. przez [...]\*, dotyczącej dz. nr 120/1, obręb Pólko.

**§5**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 10.05.2017 r. przez [...]\*, dotyczącej dz. nr 76, obręb Dys.

**§6**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 17.05.2017 r. przez [...]\*, dotyczącej dz. nr 50/4, obręb Jakubowice Konińskie Kolonia.

**§7**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 18.05.2017 r. przez [...]\*, dotyczącej dz. nr 671/5, obręb Niemce.

**§8**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 18.05.2017 r. przez [...]\*, dotyczącej dz. nr 671/8, obręb Niemce.

---

<sup>1</sup> Dane objęte ochroną zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2015 r., poz. 2135 z późn. zm.)

#### **§9**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 23.05.2017 r. przez [...]\*, dotyczącej dz. nr 453/3, obręb Jakubowice Konińskie Kolonia.

#### **§10**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 25.05.2017 r. przez [...]\*, dotyczącej dz. nr 103/6, obręb Pólko.

#### **§11**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 25.05.2017 r. przez [...]\*, dotyczącej dz. nr 307/6, obręb Jakubowice Konińskie.

#### **§12**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 25.05.2017 r. przez [...]\*, dotyczącej dz. nr 307/6, obręb Jakubowice Konińskie.

#### **§13**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 26.05.2017 r. przez [...]\*, dotyczącej tekstu planu, §7 ust. 1 pkt 17.

#### **§14**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 26.05.2017 r. przez [...]\*, dotyczącej tekstu planu, §8 ust. 1 pkt 1 i 3.

#### **§15**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 26.05.2017 r. przez [...]\*, dotyczącej dz. nr 1311/24, 1310/31, 1310/29, 1310/16, 1310/17, 1311/4, obręb Nasutów.

#### **§16**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 26.05.2017 r. przez [...]\*, dotyczącej dz. nr 1310/31, obręb Nasutów.

#### **§17**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 26.05.2017 r. przez [...]\*, dotyczącej tekstu planu, §62 ust. 4 pkt 8.

#### **§18**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 29.05.2017 r. przez [...]\*, dotyczącej dz. nr 306/6, obręb Jakubowice Konińskie.

#### **§19**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 29.05.2017 r. przez [...]\*, dotyczącej dz. nr 1411, 1412, obręb Nasutów, dz. nr 58/5, 58/8, obręb Kolonia Soczek, dz. nr 83, obręb Jakubowice Konińskie Kolonia.

#### **§20**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 29.05.2017 r. przez [...]\*, dotyczącej dz. nr 128/7, obręb Elizówka.

### **§21**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 29.05.2017 r. przez [...]\*, dotyczącej dz. nr 350/10, obręb Jakubowice Konińskie.

### **§22**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 29.05.2017 r. przez [...]\*, dotyczącej dz. nr 799/2, obręb Wola Niemiecka.

### **§23**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 30.05.2017 r. (data wysłania 29.05.2017 r.) przez [...]\*, dotyczącej dz. nr 58/5, 58/8, obręb Kolonia Soczek.

### **§24**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 30.05.2017 r. (data wysłania 29.05.2017 r.) przez [...]\*, dotyczącej dz. nr 306/6 obręb Jakubowice Konińskie.

### **§25**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 30.05.2017 r. (data wysłania 29.05.2017 r.) przez [...]\*, dotyczącej dz. nr 307/4 obręb Jakubowice Konińskie.

## UZASADNIENIE

1. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 21.04.2017 r. przez [...] dotyczącej działki nr 799/2, obręb Wola Niemiecka, w tym w częściach:
  - 1) przeznaczenie na cele nierolnicze całej działki. Przeznaczenie na cele nierolnicze całej działki jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
  - 2) wyznaczenie drogi wewnętrznej we wschodniej części działki. Projektowana droga wewnętrzna wyznaczona została w optymalnym miejscu, w którym odległość od drogi oraz strefa techniczna od linii Sn nie pozwala na lokalizację zabudowy. Droga wewnętrzna stanowi własność prywatną i warunki jej użytkowania ustalane są przez właściciela nieruchomości / zarządcę.
2. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 24.04.2017 r. przez [...] dotyczącej likwidacji pasa zieleni na działce nr 125, obręb Niemce. Uwaga bezprzedmiotowa. Działka nie jest objęta przedmiotową zmianą planu miejscowego.
3. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 05.05.2017 r. przez [...] dotyczącej przeznaczenia na cele nierolnicze całej działki nr 1261/3, obręb Nasutów. Zmiana przeznaczenia pozostałej części działki na cele nierolnicze jest niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
4. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 09.05.2017 r. przez [...] dotyczącej zmiany lokalizacji drogi z południowej części działki nr 120/1, obręb Pólko, na północną. Projektowana droga wewnętrzna wyznaczona została w optymalnym miejscu ze względu na możliwości obsługi komunikacyjnej terenów przyległych. Droga wewnętrzna stanowi własność prywatną i warunki jej użytkowania ustalane są przez właściciela nieruchomości / zarządcę.
5. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 10.05.2017 r. przez [...] dotyczącej przeznaczenia całej działki nr 76, obręb Dys, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Uwaga bezprzedmiotowa. Działka nie jest objęta przedmiotową zmianą planu miejscowego.
6. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 17.05.2017 r. przez [...] dotyczącej przeznaczenia na cele nierolnicze północnej części działki nr 50/4, obręb Jakubowice Konińskie Kolonia. Uwaga bezprzedmiotowa. Działka nie jest objęta przedmiotową zmianą planu miejscowego.
7. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 18.05.2017 r. przez [...] dotyczącej braku zgody na projektowany przebieg drogi na działce nr 671/5, obręb Niemce. Szerokość drogi została dostosowana do wielkości obsługiwanego terenu oraz wielkości prognozowanego ruchu. Ustalenie mniejszej szerokości drogi nie pozwoli na prawidłową obsługę komunikacyjną.
8. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 18.05.2017 r. przez [...] dotyczącej braku zgody na projektowany przebieg drogi na działce nr 671/8, obręb Niemce. Szerokość drogi została dostosowana do wielkości obsługiwanego terenu oraz wielkości prognozowanego ruchu. Ustalenie mniejszej szerokości drogi nie pozwoli na prawidłową obsługę komunikacyjną.
9. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 23.05.2017 r. przez [...] dotyczącej braku zgody na wyznaczenie placu do zawracania na działce nr 453/3, obręb Jakubowice Konińskie Kolonia. Ze względu na znacząco dużą długość wyznaczonej ewidencyjnie drogi wymaga ona wyznaczenia na jej końcu placu do zawracania, w szczególności ze względu na obsługę terenów przez służby komunalne i ratunkowe.
10. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 25.05.2017 r. przez [...] dotyczącej przeznaczenia na cele nierolnicze pozostałej części działki nr 103/6, obręb Pólko. Uwaga bezprzedmiotowa. Pozostała część działki nie jest objęta przedmiotową zmianą planu miejscowego. Procedura prac planistycznych była prowadzona na podstawie obowiązującego w danym okresie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym pod zabudowę przeznaczona była wyłącznie część działki. Intencją organu było zachowanie zasady nie naruszania ustaleń Studium przez projekt zmiany planu miejscowego. Pozostała część działki została przeznaczona pod zabudowę dopiero w ostatniej zmianie Studium, która weszła w życie w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przedmiotowej zmiany planu. Przeznaczenie pozostałej części działki na cele nierolnicze wymagałoby powtórzenia całości procedury planistycznej, w tym uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów chronionych na cele nierolnicze, co znacznie przedłużyłoby czas opracowania zmiany planu.
11. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 25.05.2017 r. przez [...] dotyczącej braku zgody na proponowane w projekcie zmiany dla działki nr 307/6, obręb Jakubowice Konińskie oraz wnioski o wykupienie działki. Ustalenia planu w zakresie wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy wynikają z warunków uzgodnienia ustalonych przez Zarząd Dróg Wojewódzkich. Kwestie wykupu nieruchomości wykraczają poza materię ustaleń planu miejscowego i w tym zakresie należy uznać je jako bezprzedmiotowe.
12. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 25.05.2017 r. przez [...] dotyczącej braku zgody na proponowane w projekcie zmiany dla działki nr 307/6, obręb Jakubowice Konińskie oraz wnioski o wykupienie działki. Ustalenia planu w zakresie wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy wynikają z warunków uzgodnienia ustalonych przez Zarząd Dróg Wojewódzkich. Kwestie wykupu nieruchomości wykraczają poza materię ustaleń planu miejscowego i w tym zakresie należy uznać je jako bezprzedmiotowe.
13. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 26.05.2017 r. przez [...] dotyczącej dopuszczania w §7 ust. 1 pkt 17 własnych źródeł energii elektrycznej. Uwaga bezprzedmiotowa. Zgodnie z ustaleniami §7 ust. 1

pkt 12 dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii elektrycznej lub ciepłej, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

14. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 26.05.2017 r. przez [...] dotyczącej zwiększenia minimalnej odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy z 3 m do 6 m od terenów dróg wewnętrznych, §8 ust. 1 pkt 1 i 3. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z definicją zawartą w §4 pkt 4 planu, określa najmniejszą dopuszczoną odległość od terenu drogi wewnętrznej. Przyjęte odległości są optymalne i nie naruszają przepisów odrębnych.
15. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 26.05.2017 r. przez [...] dotyczącej działek nr 1311/24, 1310/31, 1310/29, 1310/16, 1310/17, 1311/4, obręb Nasutów, w tym w częściach:
  - 1) uwolnienie dz. nr 1311/24 spod terenu G-15KDW i poszerzenie drogi na działce 1310/31 o 2,5-3 m. Proponowany sposób zagospodarowania wpłynie niekorzystnie na geometrię pasa drogowego projektowanej drogi wewnętrznej,
  - 2) przesunięcie linii rozgraniczającej teren G-15KDW tak, żeby objął sieci wodociągowe zlokalizowane na dz. nr 1310/29 i 1310/31. Objęcie przeznaczeniem drogi wewnętrznej prowadzącego na wschód odgałęzienia dz. nr 1311/4. Uwaga w części bezprzedmiotowa. Działka nr 1310/29 i część działki nr 1310/31 zlokalizowane są poza granicami zmiany planu miejscowego. Poszerzenie projektowanej drogi wyłącznie na części działki nr 1310/31 wpłynie niekorzystnie na geometrię pasa drogowego. Fragment działki nr 1311/4 jest zbyt wąski aby przeznaczyć go pod teren drogi wewnętrzne,
  - 3) objęcie dz. nr 1310/16, 1310/17 terenem drogi wewnętrznej w pasie 7 m na zachód od terenu G-15KDW. Uwaga bezprzedmiotowa, dotyczy terenów zlokalizowanych poza granicami zmiany planu miejscowego.
16. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 26.05.2017 r. przez [...] dotyczącej poszerzenia terenu przeznaczanego pod zabudowę w kierunku północnym (do terenów MR w obowiązującym planie) na działce nr 1310/31, obręb Nasutów. Uwaga bezprzedmiotowa. Teren G-59MN bezpośrednio sąsiaduje z terenem MR w obowiązującym planie miejscowym.
17. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 26.05.2017 r. przez [...] dotyczącej tekstu planu, §62 ust. 4 pkt 8, w tym w częściach:
  - 1) w sposobie obsługi komunikacyjnej wprowadzono nieprawidłowe numery działek. Teren 1RM stanowi część działki nr 1310/31, w związku z tym obsługa komunikacyjna terenu została określona prawidłowo.
  - 2) sposób obsługi komunikacyjnej powinien być wskazany jako dopuszczający lub uzupełniający a nie jako obowiązujący. Obsługa komunikacyjna została określona prawidłowo ponieważ obowiązek zawarcia w planie ustaleń dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego wynika z §4 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
18. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 29.05.2017 r. przez [...] dotyczącej braku zgody na wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 65 m od drogi wojewódzkiej nr 809 na działce nr 306/6, obręb Jakubowice Konińskie. Ustalenia planu w zakresie wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy wynikają z warunków uzgodnienia ustalonych przez Zarząd Dróg Wojewódzkich.
19. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 29.05.2017 r. przez [...] dotyczącej wykreślenia zakazu stosowania od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu lub dopisanie w nawiązaniu do istniejących dachów w okolicy na działkach nr 1411, 1412, obręb Nasutów, nr 58/5, 58/8, obręb Kolonia Stoczek, nr 83, obręb Jakubowice Konińskie Kolonia. Ustalenia w zakresie zakazu stosowania od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu są niezbędne dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustalenie "w nawiązaniu do istniejących dachów w okolicy" nie spełnia wymogów stawianych dla aktów prawa miejscowego i prowadziło by do ustalenia normy nieoznaczonej zależnej do działań innych stron.
20. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 29.05.2017 r. przez [...] dotyczącej zmiany p kąta nachylenia dachu rozpoczynając od 2° - 5° na działce nr 128/7, obręb Elizówka. Ustalenie jest niezgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niemce wg jego zapisów kąt ten powinien wynosić od 30° - 45°.
21. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 29.05.2017 r. przez [...] dotyczącej braku zgody na projektowany przebieg drogi wewnętrznej na działce nr 350/10, obręb Jakubowice Konińskie. Projektowana droga wewnętrzna wyznaczona została w optymalnym miejscu. Jednocześnie stanowi ona nawiązanie do już wyznaczonej drogi wewnętrznej na działce 350/43 i 350/46, tworząc spójny układ komunikacyjny. Droga wewnętrzna stanowi własność prywatną i warunki jej użytkowania ustalane są przez właściciela nieruchomości / zarządcę.
22. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 29.05.2017 r. przez [...] dotyczącej usunięcia projektowanej drogi wewnętrznej w zachodniej części działki nr 799/2, obręb Wola Niemiecka. Projektowana droga wewnętrzna wyznaczona została w optymalnym miejscu, w którym odległość od drogi oraz strefa techniczna od linii Sn nie pozwala na lokalizację zabudowy. Droga wewnętrzna stanowi własność prywatną i warunki jej użytkowania ustalane są przez właściciela nieruchomości / zarządcę.

23. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 30.05.2017 r. (data wysłania 29.05.2017 r.) przez [...] dotyczącej działek nr 58/5, 58/8, obręb Kolonia Stoczek, w tym w częściach:
- 1) zmiana przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą oraz usług. Uwaga w tej części bezprzedmiotowa, w planie miejscowym ustalono przeznaczenie „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”; zgodnie z Art. 3 ust. 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszczalne jest wydzielenie lokalu użytkowanego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Lokalizacja terenu nie predysponuje go do dopuszczania na nim zabudowy usługowej w formie wolnostojącej,
  - 2) wykreślenie zakazu stosowania od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu. Ustalenia w zakresie zakazu stosowania od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu są niezbędne dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
24. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 30.05.2017 r. (data wysłania 29.05.2017 r.) przez [...] dotyczącej braku zgody na wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 65 m od drogi wojewódzkiej nr 809 na działce nr 306/6, obręb Jakubowice Konińskie. Ustalenia planu w zakresie wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy wynikają z warunków uzgodnienia ustalonych przez Zarząd Dróg Wojewódzkich.
25. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 30.05.2017 r. (data wysłania 29.05.2017 r.) przez [...] dotyczącej braku zgody na wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 65 m od drogi wojewódzkiej nr 809 na działce nr 307/4, obręb Jakubowice Konińskie. Ustalenia planu w zakresie wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy wynikają z warunków uzgodnienia ustalonych przez Zarząd Dróg Wojewódzkich.