

PRZEWODNICZĄCY
RADA MIEJSKIEJ
Miejski Zarząd
Miejski Zarząd

Biskupiec, dnia 25 listopada 2016r.

Gospodarstwo Rolne
Kamil Krzemiński

Załącznik nr 1

do Uchwały Nr XXXII/206/2017

Rady Miejskiej w Biskupcu

z dnia 15 marca 2017 r.

Pełnomocnik: Andrzej Krzemiński

URZĄD MIEJSKI W BISKUPCU	
WPEŁNYŁO	
Dnia	30-11-2016
Ilość zał.	1
Nr spr.	
L. dz.	13031
Scopie	

BMA
30-11-2016

Urząd Miejski w Biskupcu
Al. Niepodległości 2
11-300 Biskupiec

UWAGI

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Adamowo i Biskupiec Kolonia, gmina Biskupiec

W związku z ogłoszeniem Burmistrza Biskupca z dnia 20.10.2016 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Adamowo i Biskupiec Kolonia, gmina Biskupiec oraz prognozy oddziaływania na środowisko, działając w trybie art. 18 ust.1 ustawy z dnia 23.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), wnoszę następujące uwagi do poszczególnych zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Adamowo i Biskupiec Kolonia, gmina Biskupiec, a mianowicie :

1. Projekt w/w planu przewiduje w paragrafie 8 ust.2 pkt 3 zakaz lokalizacji w granicach planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem inwestycji celu publicznego. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 29.11.2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U tj z 2016 poz.71) - przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko to m.in. chów lub hodowla zwierząt w liczbie nie mniejszej niż 210 DJP (par.2 ust.1 pkt 51 w/w rozporządzenia). Tymczasem w paragrafie 11 ust.9 projektu planu dotyczących przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem RU-1, RU-2, RU-3, RU-4 dopuszcza się realizację nowych obiektów inwentarskich o obsadzie do 40 DJP. W ocenie wnoszącego uwagi taki zapis planu jest niezgodny z prawem, bowiem brak jest podstawy prawnej dla takich ograniczeń.
W związku z powyższym wnioskuję o wykreślenie treści par.11ust.9 z projektu planu.
2. Projekt w/w planu przewiduje w paragrafie 13 przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem R-1, R-2, R-3, R-4 i R-5 jako tereny rolnicze oraz dopuszcza realizację zabudowy zagrodowej. W par.13 ust.4 ustala szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które w sposób niczym nieuzasadniony naruszają prawo własności wnoszącego uwagi. Wskaźnik intensywności zabudowy określony został na poziomie maksymalnym 0,015 a minimalnym 0,002, co uniemożliwia na terenach rolnych budowy siedliska rolniczego (tj zespołu budynków obejmującego dom mieszkalny i zabudowania gospodarcze), kąty nachylenia dachów dopuszczono od 30 stopni

[Signature]

do 45 stopni, natomiast zabudowa istniejąca na tym terenie ma dużo mniejsze spadki dachów tj. od 10 stopni. Również z naruszeniem prawa własności i zasad dobrego sąsiedztwa określono maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 2% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 90%. Wprowadzone w par.13 ust.4 pkt 3-7 projektu planu poszczególne parametry nie znajdują żadnego racjonalnego uzasadnienia. Wnioskuje zatem, aby parametry określone szczegółowo w paragrafie 13 ust.4 pkt 3-7 projektu planu dostosować do parametrów określonych w paragrafie 11 ust.5 pkt 3-7 w pełnym lub zbliżonym zakresie. Taka zmiana planu nie naruszy prawa własności oraz zasady dobrego sąsiedztwa.

3. Na rysunku planu miejscowego, który jest załącznikiem graficznym do projektu uchwały w sprawie uchwalenia przedmiotowego planu ustalono dla terenu oznaczonego RU-3 nieprzekraczalną linię zabudowy, w ten sposób, że na tym terenie nie będzie możliwości posadowienia trzeciego budynku inwentarskiego, co narusza prawo własności wnoszącego uwagi. Wnioskuje zatem, aby linię zabudowy terenu RU-3 odpowiednio przesunąć celem umożliwienia realizacji zamierzenia inwestycyjnego na tym terenie (Burmistrz Biskupca wydał pozytywną Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji nr 6/15 znak: BMA.6220.7.2014 z dnia 28.12.2015 r.).
4. Dodatkowo wnioskuje, aby w projekcie przedmiotowego planu zawrzeć zapis, że teren działki gruntu przyległej do szosy (zaznaczony kolorem czerwonym na załączniku graficznym do niniejszych uwag) będzie terenem przeznaczonym na cele przemysłowe związane z rolnictwem.

Uzasadnienie

Podstawową i główną przyczyną wniesienia przedmiotowych uwag do planu jest nieuwzględnienie mojego wniosku wniesionego w dniu 26.02.2016 r. po podjęciu przez Radę Miejską w Biskupcu uchwały o przystąpieniu do sporządzonego projektu planu miejscowego przedmiotowego terenu, w którym wnioskowałem o uwzględnienie w opracowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego możliwości rozbudowy i modernizacji istniejącej Fermy Brojlerów Indycznych (z 264 DJP do 504 DJP) poprzez dopuszczenie budowy dwóch dodatkowych budynków inwentarskich na ternie działek nr 144/ i 143/4 obręb Adamowo, Gmina Biskupiec. Mój wniosek nie został jednak uwzględniony w zapisach projektu przedmiotowego planu.

Wskazane powyżej zapisy projektu planu miejscowego naruszają zasady określone w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 6 w/w ustawy, który stanowi : „każdy ma prawo w granicach określonych tą ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. . Zgodnie z w/w przepisami oraz orzecznictwem sądów administracyjnych **w planowaniu przestrzennym powinno uwzględniać się zwłaszcza prawo własności.**

W związku z powyższym nie zrozumiałe jest dla mnie stanowisko organu gminy, który konstruuje ustalenia planu w taki sposób, aby uniemożliwić mi realizację zaplanowanej inwestycji, tym bardziej, że uprzednio Burmistrz Biskupca wydał pozytywną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji (Decyzja nr 6/15 znak: BMA.6220.7.2014 z dnia 28.12.2015 r.). Wydanie takowej decyzji w mojej ocenie świadczy o tym, że planowane przeze mnie zagospodarowanie terenu, do którego przysługuje mi tytuł własności nie narusza interesu publicznego oraz interesu osób trzecich i nie ma przeszkód do realizacji zaplanowanej inwestycji. Z orzecznictwa sądów administracyjnych wynika, że nie można przyjąć generalnego założenia, że skoro miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany na przyszłość, jako instrument polityki przestrzennej, to założenia planistyczne odnośnie przyszłego sposobu

zagospodarowania terenów zyskują prymat pierwszeństwa w stosunku do stanu zagospodarowania istniejącego na danym terenie. W każdym, bowiem przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak i jego zmiany organy gminy mają obowiązek ustalenia faktycznego stanu zagospodarowania terenów objętych procedurą planistyczną tj. istniejącej legalnej zabudowy, istniejących w obrocie prawnym ostatecznych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy i decyzji udzielających pozwolenia na budowę (w tym i na rozbudowę) obiektów budowlanych na tym terenie. Tymczasem organ gminy przy ustalaniu przedmiotowego planu nie wziął pod uwagę istniejącej zabudowy oraz dalszych zamierzeń właścicieli nieruchomości objętych planem, co do sposobu ich zagospodarowania. Za nieuzasadnione należy uznać również wyznaczenie przez organ gminy na rysunku planu miejscowego linii zabudowy terenu oznaczonego, jako RU-3 w sposób uniemożliwiający realizację przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie istniejącej Fermy Brojlerów Indyckich o kolejne dwa budynki inwentarskie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr 144/2 i 143/4.

Organ gminy doskonale wie, że właściciel nieruchomości, oznaczonych jako działki nr 143/4 i 144/2 po uzyskaniu pozytywnej opinii środowiskowej złożył wniosek w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie istniejącej fermy indyków o budowę dwóch budynków inwentarskich wraz z infrastrukturą.

Toteż skoro ingerencja planistyczna gminy jest wyjątkiem od zasady nienaruszalności prawa własności przez władze publiczne, to każde wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dodatkowych ograniczeń wykonywania prawa własności musi być szczegółowo, profesjonalnie i wiarygodnie uzasadnione. Organ nie może więc w sposób dowolny ograniczać prawa własności.

Wskazuję również na wadliwość podstawy prawnej wyłożonego do publicznego wglądu projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Adamowo i Biskupiec Kolonia, gmina Biskupiec, w zakresie stwierdzenia, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec przyjętego Uchwałą nr XVI/106/15 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 30 grudnia 2015 r.

Jak wynika z projektu niniejszego planu był on opracowany zgodnie z powołanym wyżej „Studium ...”. Również w przygotowanej w styczniu 2016 r. analizie zasadności przystąpienia do sporządzania planu miejscowego Burmistrz Biskupca dokonał sprawdzenia stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec” zatwierdzonego Uchwałą nr XVI/106/15 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 30 grudnia 2015 r.

Natomiast Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie wyrokiem z dnia 04 października 2016 r. - sygn. akt II SA/OI 910/16 stwierdził nieważność uchwały nr XVI/106/15 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 30 grudnia 2015r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec.

Wobec tego stwierdzić należy, że projekt planu miejscowego opracowany został z istotnym naruszeniem prawa, bowiem odwołuje się do nieistniejącego dokumentu. Unieważnione „Studium...” określało w pkt 1.3.3. zasady lokalizacji obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych i hodowlanych – w szczególności dotyczące odległości obiektów przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie mniejszej niż 40 DJP. W projekcie wyłożonego do publicznego wglądu planu dopuszczono realizację nowych obiektów inwentarskich o obsadzie do 40 DJP. Zapis taki jest sprzeczny ze stanem faktycznym i prawnym.

Podkreślić również należy, że projekt przedmiotowego planu pozostaje w sprzeczności z tzw. „zasadą dobrego sąsiedztwa”. Zasada dobrego sąsiedztwa określa konieczność dostosowania nowej zabudowy do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy, cech i parametrów o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie terenu) i architektonicznym (ukształtowanie wzniesionych obiektów). Określenie cech, do których trzeba dostosować nową

zabudowę jest obowiązkiem organu gminy. Natomiast w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego określone zostały parametry, które będą blokowały możliwość jego zabudowy w sposób umożliwiający rolnicze wykorzystanie terenu, a mianowicie budowę siedliska rolniczego (zabudowania gospodarcze oraz mieszkalne), np. kąty nachylenia dachów dopuszczono od 30 stopni, a zabudowa istniejąca na tym terenie ma dużo mniejsze spadki dachów. Również i inne parametry, co wskazano powyżej nie korelują ze wskazaną zasadą.

Proponowany przeze mnie zapis w planie, aby teren działki gruntu przyległej do szosy (zaznaczony kolorem czerwonym na załączniku graficznym do niniejszych uwag) oznaczyć jako teren przeznaczony na cele przemysłowe związane z rolnictwem uzasadniam możliwością wykorzystania w przyszłości przedmiotowej działki w celu budowy obiektów służących do realizacji funkcji przemysłowej gospodarki rolnej w tym rejonie gminy Biskupiec.

Niezależnie od wskazanych powyżej naruszeń chciałbym zwrócić uwagę na treść art. 36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi :**"Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej część w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę."**

A zatem w przypadku uchwalenia planu miejscowego w obecnej formie i uniemożliwienie mi realizacji planowanej przeze mnie inwestycji będą żądał od Gminy Biskupiec odszkodowania z tego tytułu.

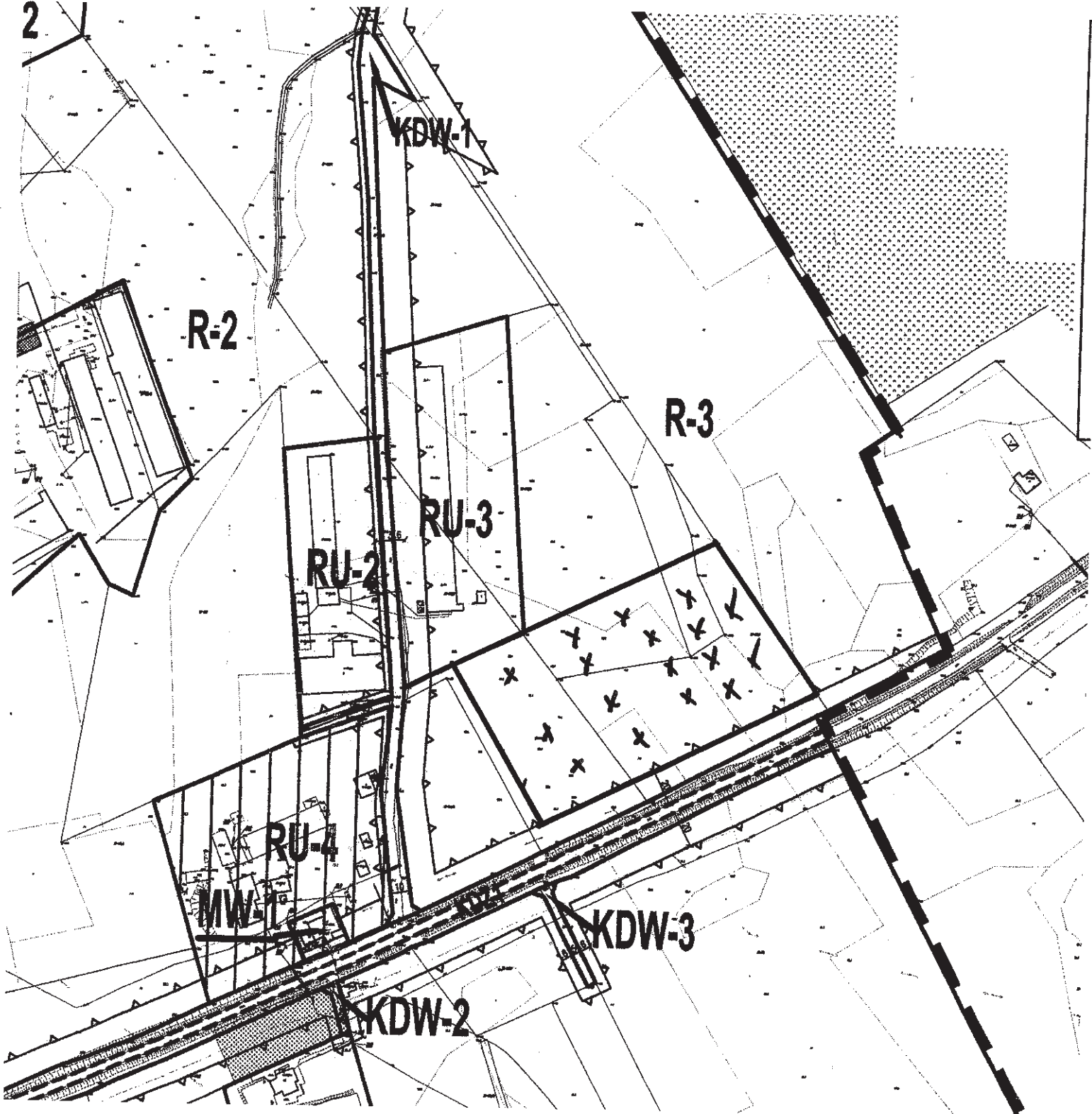
Mając na uwadze powyższe naruszenia prawa, wnoszę o ponowne przeanalizowanie parametrów zabudowy ustalonej w projekcie planu i dostosowanie ich do istniejącej już na tym terenie zabudowy oraz aktualnych potrzeb użytkowników terenów.

Załączniki:

- kserokopia rysunku planu z zaznaczonym terenem na cele przemysłowe związane z rolnictwem i przedłużeniem linii zabudowy terenu RU-3

Petromoniak,
Andrzej Wierniński.

Petromoniak



Perceps

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXII/206/2017
Rady Miejskiej w Biskupcu
z dnia 15 marca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Adamowo
i Biskupiec Kolonia, gmina Biskupiec**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska w Biskupcu stwierdza i rozstrzyga, co następuje:

§1

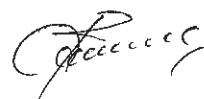
Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Adamowo i Biskupiec Kolonia, gmina Biskupiec został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28.10.2016 r. do 21.11.2016 r. Uwagi do wymienionego projektu planu podczas wyłożenia można było składać w terminie do dnia 6.12.2016 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 10.11.2016 r.

§2

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w wyznaczonym powyżej terminie wpłynęły cztery uwagi złożone przez jedną osobę fizyczną reprezentowaną przez Pełnomocnika.

§3

1. Streszczenie uwagi nr 1: Uwaga dotyczy całego obszaru planu. W projekcie planu przewidziano „zakaz lokalizacji w granicach planu przedsięwzięć zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego”. Składający uwagę podkreśla, że plan miejscowy „dopuszcza realizację nowych obiektów inwentarskich o obsadzie do 40DJP”. Składający uwagę podnosi, że w/w zapisy są niezgodne z przepisami prawa, w tym Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29.11.2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko”.
2. Rozstrzygnięcie: **uwaga nieuwzględniona**.
3. Uzasadnienie: Zapis kwestionowany przez składającego uwagę jest zgodny z przepisami prawa. Wspomnianą przez składającego kwestię regulują przepisy



Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. Przedsięwzięcia zgodnie z zapisami rozporządzenia dzielą się na „mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” i „mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko”. Ograniczenie w planie dotyczy przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym takich jak „chów i hodowla zwierząt w liczbie nie mniejszej niż 210 DJP”. Zgodnie z zapisami planu umożliwiono realizację nowych obiektów inwentarskich o obsadzie do 40DJP ze względu na bliskość zabudowy mieszkalnej, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, co za tym idzie należą do innej kategorii niż wskazuje i kwestionuje składający uwagę - vide §3 ust. 1 pkt 103 w/w rozporządzenia.

§4

1. Streszczenie uwagi nr 2: Uwaga dotyczy terenów oznaczonych symbolami: R-1, R-2, R-3, R-4, R-5. Zakwestionowanie, przez składającego uwagę, szczegółowych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnika powierzchni zabudowy i geometrii dachów.
2. Rozstrzygnięcie: **uwaga nieuwzględniona.**
3. Uzasadnienie: Parametry zabudowy, które kwestionuje składający uwagę, ustalono w oparciu o specyfikę i cechy charakterystyczne dla terenów rolniczych. Są to tereny, na których występują duże działki, odmienne od specyfiki terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w związku z czym dobrano wskaźniki w zakresie parametrów zabudowy stosowne do parametrów działek. Przy doborze wskaźników dokonano analizy parametrów zabudowy znajdującej się w obszarze planu i na terenach sąsiednich. Obecnie średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie Biskupiec wynosi około 15ha. Przy ustalonym w planie wskaźniku zabudowy 0,015 daje to około 2250 m² pod zabudowę zagrodową. Zwrócić należy uwagę, że w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec” tereny objęte przedmiotowym planem miejscowym znajdują się w terenie o kierunku zagospodarowania określonym jako obszary trzeciej kategorii rolniczej przestrzeni produkcyjnej czyli ich charakter musi pozostać jako typowo

rolniczy. Ustalona w projekcie planu geometria dachów (w tym kąty nachylenia dachów), jest charakterystyczna dla historycznej warmińskiej zabudowy. Geometrię dachów, w tym parametry zabudowy uzgodniono z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie, który jest organem właściwym nie tylko w odniesieniu do obszarów czy obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów „ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami”, ale i w zakresie parametrów i kształtowania zabudowy. W stosunku do uzgadnianego projektu planu Wojewódzki Konserwator Zabytków wyraził aprobatę.

§5

1. Treść uwagi nr 3: Zakwestionowanie przez składającego uwagę nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie RU-3.
2. Rozstrzygnięcie: **uwaga nieuwzględniona.**
3. Uzasadnienie: Uwaga dotyczy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RU-3. Wyznaczona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy jest wyrazem prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego na przedmiotowym terenie. Punktem odniesienia przy wyznaczeniu nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie RU-3 jest istniejący budynek inwentarski zlokalizowany na przedmiotowym terenie. Nieprzekraczalna linia zabudowy znajduje również swoją kontynuację na sąsiednich terenach rolniczych, co jest podkreśleniem ładu przestrzennego. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 „w planowaniu przestrzennym uwzględnia się wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury”. Ponadto wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy w terenie RU-3 nie ogranicza tamże działań inwestycyjnych. Istnieje wolna przestrzeń przy zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, przy jednoczesnym zachowaniu przepisów prawa dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

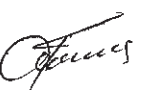
§6

1. Treść uwagi nr 4: Postulowanie przez składającego uwagę, o wprowadzenie na terenie R-3 w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, zabudowy przemysłowej związanej z rolnictwem.
2. Rozstrzygnięcie: **uwaga nieuwzględniona.**

3. Uzasadnienie: Uwaga dotyczy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R-3.

W projekcie planu miejscowego tereny związane z produkcją i przemysłem rolniczym wyznaczono w miejscach do tego predysponowanych. Tereny te stanowią istniejącą zabudowę produkcji rolniczej, zaś plan miejscowy umożliwia dalsze zagospodarowanie tych terenów. Plan miejscowy dopuszcza również zagospodarowanie przyległych terenów rolniczych. Obszar objęty planem miejscowym graniczy z miastem Biskupiec (w tym z obowiązującym planem miejscowym dla m. Biskupiec” oraz z obszarem planu miejscowego „Biskupiec Kolonia”. Oba plany w swoich założeniach przewidują realizację funkcji związanych z charakterem miejskim tj. funkcji mieszkaniowych i usługowych. Wprowadzenie do analizowanego projektu planu miejscowego „w obrębach Adamowo i Biskupiec Kolonia” dodatkowych i nowych funkcji, dominujących obiektów budowlanych związanych z produkcją rolniczą oraz znacznie odbiegających od charakteru miejskiego, spowodowało by dysonans przestrzenny i brak harmonii z otaczającym krajobrazem. Ponadto istotna wydaje się tu być ochrona obszaru miejskiego Biskupca, w tym ludności przed negatywnym oddziaływaniem i uciążliwością postulowanej działalności rolniczej.

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXII/206/2017
Rady Miejskiej w Biskupcu
z dnia 15 marca 2017 r.

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a personal name.