

WYKAZ UWAG

zgłoszonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta			Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga	
1.	02.07.2026	3	4 dz. nr 13 o. Niesulice	5 X	6 X	7	Wnoszę o wyznaczenie dla działki nr 13 mieszkalno-letniskowej „ML”. Podjęłam już zaawansowane działania i poniosłam znaczne koszty finansowe związane z uzbrojeniem działki oraz przyłączeniem mediów. Nie miałam świadomości, że teren posiada wyłącznie funkcję rekreacyjną. Wyznaczenie strefy „ML” jest w pełni uzasadnione ekonomicznie i urbanistycznie ponieważ działka posiada bezpośredni dostęp do infrastruktury technicznej, co wpisuje się w zasady przeciwdziałania rozproszonemu osadnictwu. Uwaga częściowo uwzględniona. Działka w części zabudowana, obejmuje budynki stanowiące trzon zabudowy wsi Niesulice. Ustalony w obowiązującym planie teren IUS w północnej części działki nie posiada samodzielnego dostępu do drogi, lecz wyłącznie dostęp poprzez zabudowaną część dz. nr 13. W związku z tym nie jest to teren, który gmina mogłaby przejąć i udostępnić dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców Niesulic i turystów. Teren IUS pozostaje w projekcie mppz jako obszar do zagospodarowania przez właścicieli działki. W oparciu o uwagę rozszerza się zasięg terenu 2MN kosztem terenu IUS w celu umożliwienia wydzielenia 2 nowych działek pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych; z uwagi na istniejący układ komunikacyjny wydzielenie nowych działek może wymagać ustalenia służebności dojazdu. W ocenie władz gminy zasadnym jest zwiększenie liczby stałych mieszkańców Niesulic, stąd nie przewiduje się rozszerzenia możliwości lokalizacji zabudowy letniskowej. W północnej części działki pozostawia się teren IUS o zmniejszonej powierzchni, która może być zagospodarowana jako obszar rekreacyjny dla nowej zabudowy mieszkaniowej.
2.	16.07.2026		dz. nr 52/13 o. Niesulice	X			Wnoszę o utrzymanie w ostatecznej wersji uchwały przeznaczenia budowlanego działki nr 52/13, to jest o utrzymanie rezygnacji z przeznaczenia tej działki pod infrastrukturę energetyczną na rzecz terenów zabudowy, zgodnie z rozwiązaniem przyjętym w wyłożonym projekcie planu. Uwaga uwzględniona. Zachowuje się oznaczenie dz. 52/13 w projekcie planu pod teren MN-ML (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej). Natomiast w treści uchwały pozostawia się również zapisy dopuszczające lokalizację infrastruktury elektroenergetycznej, w tym stacji transformatorowej, na wypadek gdyby zaistniały nowe okoliczności i nowe potrzeby realizacji infrastruktury.
3.	20.07.2026		dz. nr 913 o. Niesulice			1.X	Wnoszę następujące uwagi do projektu planu oraz postuluję: 1. Całkowite wykreślenie symbolu „6US” z terenu obejmującego moją własność (działkę nr 913, obręb Niesulice) i dołączenie tego terenu (działki nr 913) do sąsiadującego obszaru oznaczonego symbolem 34MN-ML - przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) lub zabudowę letniskową (ML), zgodnie z moim wcześniejszym wnioskiem złożonym w toku procedury sporządzania planu.

						<i>Uwaga nieuwzględniona. Działka pod teren sportu i rekreacji została zaplanowana w obszarze nowego osiedla mieszkaniowo-leśnikowego w ramach opracowanego mpzp (Uchwała XXVIII/164/2005 z dnia 2005-03-31). Działka przylega do zaplanowanych dróg. Dla zaplanowanego osiedla mieszkaniowego będzie miejscem zaspokajania potrzeb społecznych, sportowych, rekreacyjnych, razem z innymi terenami US na obszarze wsi. W projekcie planu utrzymuje się przeznaczenie działki pod teren US, natomiast zmienia się zapisy szczegółowe planu umożliwiające zagospodarowanie terenu w sposób szerszy niż w planie obowiązującym (bez szczegółowego precyzowania funkcji terenu – „urządzony plac zabaw dla dzieci młodszych”).</i> 2. Przeprowadzenie przed uchwaleniem planu rzetelnej analizy ekonomicznej skutków finansowych uchwalenia planu dla terenu działki nr 913, w szczególności w zakresie potencjalnych roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 36 u.p.z.p. Stosownie do art. 1 ust. 3 u.p.z.p. organ obowiązany jest ważyć interes publiczny i interesy prywatne, w tym analizy ekonomiczne. Organ przyznał wprost (pismo z 12.03.2026 r., znak: GP.1431.9.2026), że nie zleci żadnej analizy skutków finansowych dla tej działki. Zaniechanie wyważenia interesu ekonomicznego właściciela wobec interesu publicznego stanowi samodzielny zarzut naruszenia art. 1 ust. 3 u.p.z.p., na który powołał się w skardze do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. <i>Uwaga częściowo nieuwzględniona. Rozpatrując niniejsze uwagi Organ zważył interes publiczny i interesy prywatne. Należy stwierdzić, że dla przedmiotowej działki w obowiązującym planie miejscowym ustalono przeznaczenie terenu - tereny rekreacji i sportu, (o symbolu 68US). Został on zaplanowany na gruntach Skarbu Państwa, które w późniejszym czasie zostałyabyte przez KOWR. Gmina nie planowała terenu 68US na gruntach prywatnych. W niniejszym przypadku teren o ustalonym w mpzp przeznaczeniu pod US został nabyty przez Składającego. W procedowanym planie miejscowym nie dokonano zmiany przeznaczenia działki, zapisy planu umożliwiają utrzymywanie dotychczasowego przeznaczenia, lecz nie precyzują szczegółowo funkcji obiektów do realizacji, ani nie wskazują na konieczność realizacji inwestycji celu publicznego. Podnoszony przez Składającego uwagę argument „mrożenia terenu” Organ uznaje również za bezzasadny w kontekście braku przeszkód do samodzielnego zagospodarowania tego terenu, zgodnie z przeznaczeniem i zasadami określonymi w aktualnie procedowanym planie.</i> <i>Uchwalenie planu miejscowego z podirzysaniem przeznaczenia działki na teren US, zgodnie z dotychczas obowiązującym planem miejscowym, nie generuje nowych skutków finansowych związanych z uchwaleniem planu miejscowego. W niniejszym przypadku nie zachodzi sytuacja, w której, na skutek uchwalenia planu, korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe, lub w której następowałby spadek wartości nieruchomości.</i> <i>Zachowanie terenu US ma uzasadnienie przestrzenne i społeczne – tereny osiedli mieszkaniowych i leśnikowych należy wyposażyć w obszary służące do nawiązywania kontaktów społecznych oraz umożliwiające sport i rekreację. Wyznaczony w planie teren US może być zagospodarowany przez prywatnego inwestora lub zostać nabyty przez gminę na realizację zadań własnych. Obecnie gmina nie przewiduje wykupu nieruchomości, z uwagi na niski stopień zurbanizowania tego obszaru wsi. Stanowisko władz gminy może ulec zmianie w przyszłości.</i>
	2.X	2.X				

							Zdaniem organu sporządzającego plan opracowanie dodatkowych analiz skutków finansowych jest w tym przypadku zbędne, nie wniesie nowych informacji, które mogłyby przynieść inne rozstrzygnięcie niniejszej uwagi. 3. Przeprowadzenie przez organ dowodu ze wszystkich dokumentów przywołanych w niniejszej uwadze oraz rzetelne rozpatrzenie uwagi i ujęcie jej wraz ze sposobem rozpatrzenia w raporcie, podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, przekazywanym radzie gminy oraz Wojewodzie Lubuskiemu w ramach dokumentacji prac planistycznych. <i>Uwaga częściowo nieuwzględniona. Należy zauważyć, że przeprowadzenie dowodu wynika z k.p.a., który nie jest podstawą prawną uchwalania planu miejscowego, ponieważ plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, a nie decyzją administracyjną. Procedurę uchwalania planu miejscowego reguluje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.) jako lex specialis – zawiera własne, zasady opracowania planu oraz autonomiczny tryb postępowania: sporządzenie projektu, opiniowanie, uzgodnienia, konsultacje społeczne, wyłożenie do publicznego wglądu, rozpatrzenie uwag, uchwalenie przez radę gminy. W procedurach planistycznych k.p.a. znajduje zastosowanie subsydiarne i wycinkowe, m.in.: w zakresie doręczenia i terminów, skarg i wniosków – jeśli nie mają charakteru wniosków i uwag składanych w trybie u.p.z.p. Zatem podstawą prawną do rozpatrzenia niniejszej uwagi oraz udokumentowania prawidłowego przeprowadzenia procedury planistycznej są przepisy u.p.z.p.</i>
4	24.07.26	Cały plan	X	3.X	3.X		Z uwagi na konieczność zachowania zgodności ustaleń planu z obowiązującym planem ogólnym prosi o analizę parametrów zabudowy, określonych w planie, w szczególności dla terenów, gdzie nie przewiduje się zabudowy, m.in. terenów dróg, wód lub lasu. <i>Uwaga uwzględniona. Zapisy planu ponownie przeanalizowano w zakresie zgodności ustaleń planu z ustaleniami planu ogólnego gminy Skąpe. Dla terenów w których projekt planu nie dopuszcza lokalizacji budynków położonych w zasięgu stref w których w POG ustala standardy urbanistyczne (np. tereny IE, IKP, US, L, KD, KR, KP) w planie miejscowym nie ustalono maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, a stosowane wyjaśnienie wskazujące na brak potrzeby wprowadzania takich ustaleń wprowadzono w uzasadnieniu do uchwały. Wprowadzono natomiast stosownie do potrzeb minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, przy czym dla terenów komunikacji ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej =0 (z uwagi na brzmienie art. 20 ust. 4 pkt 2 u.p.z.p.). Ponadto, zgodnie z ustaleniami planu ogólnego, w projekcie planu skorygowano maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na terenie 2U z 0,8 na 0,6, zmieniono oznaczenie terenu RN na 10L. Dodatkowo uzupełniono ustalenia dot. wysokości zabudowy.</i>

Załączniki:

– uwagi wymienione w wykazie

Signature Not Verified



Dokument podpisany przez Zbigniew Woch
Data: 2026.07.28 14:59:52 CEST

Podpis Wójta