Załącznik do zarządzenia Nr 132/2021  
Burmistrza Miejskiej Górki  
z dnia 28 stycznia 2021 r.

**WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH DO WYŁOŻONEGO  
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W OBRĘBIE WSI GOSTKOWO, GMINA MIEJSKA GÓRKA**

**WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 USTAWY Z DNIA  
27 MARCA 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Data wpływu uwagi** | **Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej**  **i adres zgłaszającego uwagi** | **Treść uwagi** | **Oznaczenie nieruchomości,**  **której dotyczy uwaga** | **Ustalenia projektu planu dla nieruchom**  **ości, której dotyczy uwaga** | **Rozstrzygnięcie Burmistrza**  **w sprawie rozpatrzenia uwag** | | **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik**  **do uchwały**  **Nr ……/……/2021 z dnia …….. ………2021r.** | | **Uwagi** |
| **Uwaga**  **uwzględniona** | **Uwaga nieuwzględniona** | **Uwaga**  **uwzględniona** | **Uwaga nieuwzględniona** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** | **11** |
| 1. | 02.09.2020 r. | Nikodem  Maćkowiak,  Zakrzewo 35  63-910 Miejska Górka  *Reprezentowany przez:*  adwokata  Wiesława Michalskiego  Kancelaria Adwokacka  ul. Nowowiejska 3/3  61-731 Poznań | Projekt zawiera w sobie nieścisłości, wewnętrzne sprzeczności, a także jest niezgodny ze studium uwarunkowań  i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miejska Górka.  - Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy - *Wójt,*  *burmistrz albo prezydent miasta sporządza*  *projekt planu miejscowego, zawierający część*  *tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami*  *studium oraz z przepisami odrębnymi,*  *odnoszącymi się do obszaru objętego planem,*  *wraz z uzasadnieniem.* Oznacza to, że plan  zagospodarowania przestrzennego  ma stanowić uszczegółowienie zapisów  zawartych w studium, nie może prowadzić  do zmiany kierunków zagospodarowania  objętych studium. Chociaż w studium inaczej niż w przypadku planu zagospodarowania przestrzennego, nie ma mocy powszechnie obowiązująco prawa miejscowego, to jednak jako akt planistyczny wiąże organy gminy przy  sporządzaniu planu zagospodarowania  przestrzennego. Przygotowany projekt  miejscowego planu zagospodarowania  przestrzennego wsi Gostkowo , gmina Miejska Górka nie jest zgodny z obowiązującym na tym terenie studium. W pierwszej kolejności należy wskazać, iż wpisy w opracowanej zmianie do studium podkreśla się priorytet rozwoju gminy w sektorze rolno - spożywczym  oraz wyszczególnia zabytki z naciskiem  na och ochronę. Na stronie 90 studium  zamieszczona została mapka z wykazaniem  charakterystyki dla planowanego rozwoju  o profilu trzody chlewnej, obejmującego  również wieś Gostkowo. Tymczasem  w projekcie miejscowego planu  zagospodarowania przestrzennego główny  nacisk położono na zmianę przeznaczenia  terenów użytkowanych, m.in. rolniczych  na tereny usług, sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, co nie odpowiada zasadom zagospodarowania określonym w studium.  Ponadto zauważyć należy, iż w całym  opracowaniu studium brak jest odniesienia  do kierunku wprowadzenia w Gostkowie  jakiejkolwiek zieleni urządzonej we wsi oraz  jakiejkolwiek funkcjo agroturystycznej,  co zostało zawarte w projekcie miejscowego  planu zagospodarowania przestrzennego.  W celu wykazania niezgodności wskazuję,  co zostało zawarte w opracowaniu studium  (numeracja według stron opracowania).  Diagnoza stanu gminy - uwarunkowania  \* część A.  \* str. 98 - określenie strefy konserwatorskiej  "SK-A",  \* str. 100 - wyszczególnienie zespołu  Folwarcznego,  \* str. 101 - potwierdzenie wpisu do zabytków,  \* str. 104 - dobra ocena stanu zachowania  zespołu folwarcznego,  \* str. 117 - wymienione kierunki rozwoju wsi  Gostkowo, m.in. chów trzody chlewnej,  Kierunki rozwoju polityki przestrzennej gminy  - część B.  \* str. 10 - elementy strategiczne społeczno  - gospodarczego rozwoju gminy, wymieniony  kierunek przemysłu rolno - spożywczego,  \* str. 11 - zakładany wzrost gospodarczy przez priorytety zrównoważony rozwój rolnictwa oraz funkcji usługowo -obsługowej,  \* str. 36 - wymieniona bezwzględna ochrona parków podworskich (także w Gostkowie),  \* str. 59 - zalecane działania jako rozwój  przemysłu rolno - spożywczego,  \* str. 63 - subrejon w Gostkowie wskazany  do intensyfikacji rolnictwa,  \* str. 68 - zasoby kulturowe gminy to zabytki  i ich otoczenie m.in. zespoły pałacowo  - parkowe,  \* str. 70-76 - powtórzenie opisu wyszczególnienia zabytków,  \* str. 87 - rozwój produkcji rolnej przez  doskonalenie chowu trzody chlewnej,  \* str. 90 - rysunek planu gminy z zakreśleniem  rejonu Gostkowa jako terenu o produkcji  intensywnej chowu bydła i trzody chlewnej,  \* str. 124 - wymienia się powiązanie  funkcjonalno - przestrzenne historycznych  obiektów z krajobrazem naturalnym;  - Zwrócić uwagę należy również na prognozę oceny oddziaływania na środowisko. Generalnie prognoza odnosi się tylko i wyłącznie do tego, co zakłada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Natomiast nie odnosi się do tego, co jest od lat kontynuowane w istniejących budynkach na przedmiotowym terenie, pomimo, że chów trzody chlewnej jest określony jako dominujący dla terenu Gostkowa oraz podkreśla się konieczności zachowania profilu folwarku z jego odwieczną funkcją, a mianowicie hodowlą zwierząt;  - Odnosząc uwagi stricte do projektu  miejscowego planu zagospodarowania  przestrzennego, zauważyć należy, iż plan  traktuje wpis do ewidencji zabytków jako wpis poszczególnych obiektów w terenie, podczas gdy wpis dotyczy całego założenia dworsko - folwarcznego. Należy to odnieść do faktu, że wszystkie obiekty mają ten sam numer rejestrowy. Gdyby każdy obiekt miał swój numer to byłaby zupełnie inna sytuacja, bo wówczas folwark albo parki musiałyby być odrębnie wpisany, a wpisany do rejestru został zespół dworski w Gostkowie (decyzja z dnia 26 czerwca 1989 roku w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków). Legenda na planie jest nieprawidłowa w zakresie terenu z obiektami, a nie tylko samych obiektów.  Teren obiektów chronionych nie jest tylko  obrysem budynków, ale całym terenem  zespołu, czego nie uwzględnia plan,  bo planuje się na terenie objętym ochroną  U/ZP/MN podział na działki i budownictwo  jednorodzinne;  - Nieprawidłowe jest w chronionym parku, czy nawet jego relikcie dzielić teren pod zabudowę jednorodzinną, a jednocześnie wskazywać o konieczności zachowania obiektów historycznych w ich naturalnym krajobrazie. Mamy do czynienia w tym przypadku z kolejną sprzecznością pomiędzy planem, a studium; - Projekt miejscowego planu zagospodarowania  przestrzennego nie ujmuje poszanowania  istniejącej zabudowy. Trudno bowiem  wyobrazić sobie legalnie działające chlewnie w budynkach zabytkowych tzn. od lat przeznaczonych do tego celu, jak i istniejące zbiorniki pomiędzy zielenią urządzoną i agroturystyką oraz działkami budowlanymi bezzasadnie wydzielonymi z gruntów ornych;  - Wskazać należy również, iż co istotne projekt planu nie ujmuje określenia odległości dróg od nowych planowanych budynków poza wskazaniem linii zabudowy wyrysowanej od drogi powiatowej. Niedorzecznością jest to, że nie ma ujętej komunikacji w terenie po jego podziale na działki. Nie określa się także jakie budynki należy rozumieć przez obiekty gospodarcze;  - Projekt planu zagospodarowania  przestrzennego nie ogranicza budowy  i rozbudowy budynków, a tym samym  odtworzenia budynków, gdyż brak jest  określenia o całkowitym zakazie, tak jak  w przypadku terenu rolnego ozn. R;  - Co istotne projekt planu miejscowego  zagospodarowania przestrzennego ogranicza możliwość ewentualnej odbudowy obiektu zabytkowego z uwagi na wprowadzenie w to miejsce zieleni urządzonej, co oznacza brak poszanowania spuścizny historycznej obiektów przy jednoczesnym zachowaniu starych budynków;  - Nie zostało określone również, co należy  rozumieć przez działalność usługową, jest  to ważne, gdyż pojęcie to jest szerokie.  Na planie oznaczenie "U" niekoniecznie  oznacza działalność rolną, a tym samym  uniemożliwia rozwój działalności rolnej, która jest zakładana w studium.  Reasumując tak stworzony projekt planu zagospodarowania przestrzennego właściwie uniemożliwia kontynuowanie tego co jest obecnie realizowane w budynkach folwarcznych, a przede wszystkim chowem trzody, co zakłada studium. | Obszar objęty mpzp | Tereny przeznaczone pod:  - zabudowę  mieszkaniową  jednorodzinną,  - zabudowę  usługową, zieleń  urządzoną oraz  zabudowę  mieszkaniową  jednorodzinną,  - zabudowę  usługową, sportu  i rekreacji oraz  zieleń  urządzoną,  - tereny rolne,  - tereny wód  powierzchniowych  śródlądowych |  | **+** |  |  | 1. Tereny oznaczone w studium  uwarunkowań i kierunków  zagospodarowania  przestrzennego jako:  - tereny zwartego  zainwestowania wsi  z dopuszczeniem realizacji  uzupełniających funkcjami  niekolidującymi,  - turystyka i rekreacja, zieleń  zorganizowana /parku/,  - zabytkowe parki podworskie.  2. Prognoza oddziaływania  na środowisko miejscowego planu  zagospodarowania  przestrzennego w obrębie wsi  Gostkowo, jak sama nazwa  wskazuje odnosi się stricte  do ustaleń wprowadzanych przez  ten konkretny miejscowy plan  zagospodarowania  przestrzennego. Zadaniem  prognozy jest analiza przyszłego  funkcjonowania środowiska pod  wpływem przemian, jakie zajdą  wskutek realizacji ustaleń tego  planu.  3. Zabytkowy zespół dworsko  - folwarczny obejmujący dwór,  park, spichrz, oborę oraz  gorzelnię, wpisany do rejestru  zabytków pod nr 456/Wlkp/A  decyzją z dnia 26.06.1989 r.  oznaczony został w studium  uwarunkowań i kierunków  zagospodarowania  przestrzennego gminy Miejska  Górka jako zabytek strefy "A"  - ścisłej ochrony  konserwatorskiej o bardzo  dobrze zachowanej  historycznej strukturze  przestrzennej  do bezwzględnego  zachowania. W strefie zakłada  się priorytet wymagań  konserwatorskich i konieczność  opracowania planu  szczegółowego i rewaloryzacji.  Swoje wnioski do projektu  planu wniósł Wielkopolski  Wojewódzki Konserwator  Zabytków w Poznaniu,  Delegatura w Lesznie pismem  z dnia 25 lipca 2019 r., znak:  Le-WN.5150.3592.2.2019,  następnie projekt planu został  pozytywnie uzgodniony przez  ww. organ (zwrotne  potwierdzenie odbioru).  Z wniosku Konserwatora Zabytków  wynika, iż w budynkach wpisanych  do rejestru zabytków należy  zachować ich bryłę, architektoniczny  podział i wystrój elewacji, geometrię  dachu, rodzaj i kolor pokrycia  dachowego, więźbę dachową,  historyczny układ pomieszczeń,  historyczną, zabytkową stolarkę  okienną i drzwiową (zewnętrzną  i wewnętrzną). Z ogólnie przyjętych  zasad oraz z niektórych zapisów  studium uwarunkowań wynika,  że z uwagi na wartości zabytkowe  parków podworskich zaleca się  wprowadzanie na obszarach z nimi  sąsiadujących jedynie funkcji  neutralnych dla otoczenia, wyklucza  się więc funkcje mogące zakłócać  ich walory i ograniczać możliwości  prawidłowego funkcjonowania,  w tym przede wszystkim uciążliwe  (np. hodowla trzody chlewnej),  wiążące się z gospodarką  odpadami, śmieciami, odorem itd.  4.-6. Nie dopuszcza się podziału  działek na terenie zespołu  dworskiego , wpisanego do rejestru  zabytków - Postanowienie  Nr 45/2020 Wielkopolskiego  Wojewódzkiego Konserwatora  Zabytków w Poznaniu, Delegatura  w Lesznie, znak: Le-WN.5150.330.  2.2020 z dnia 18.02.2020 r. Podział  terenu na poszczególne funkcje  w miejscowym planie  zagospodarowania przestrzennego  nie jest równoznaczny z podziałem  terenu na odrębne działki. Nie   ma konieczności dla  przedmiotowego terenu wydzielania  nowych ciągów komunikacyjnych.  Istniejąca droga powiatowa, będąca  w bezpośrednim sąsiedztwie terenu  objętego planem jest wystarczająca,  dla zapewnienia obsługi  komunikacyjnej przedmiotowego  terenu, a wyznaczona  nieprzekraczalna linia zabudowy  określa odległość sytuowania od niej  nowej zabudowy.  7.-8. Ustalenia planu ograniczają  odtwarzanie budynków znajdujących  się na przedmiotowym terenie  jedynie w zakresie poszanowania  ustaleń konserwatorskich. Nowe  wprowadzane na tym obszarze  funkcje (poza terenami rolnymi i wód  powierzchniowych śródlądowych)  nie wprowadzają zakazu adaptacji  istniejących budynków zgodnie  z poszczególnymi przeznaczeniami  i wskaźnikami. Funkcja terenów  zieleni urządzonej jest ujęta  równocześnie z funkcją usługową  oraz funkcją usługową sportu,  turystyki i rekreacji - nie wyklucza  możliwości renowacji istniejących  obiektów budowlanych - występuje  poza nimi.  Pojęcia zawarte w planie należy rozumieć zgodnie z §2. pkt. 1 i 2 uchwały. |
| 2. | 04.09.2020 r. | Franciszka Hądzlik  Gostkowo 22/1  63-910 Miejska Górka  Piotr Łuczak  Gostkowo 22/2  63-910 Miejska Górka | - Wnoszą aby była możliwość podziału terenu  żeby działkę mona było podzielić,  czy ją powiększyć, dokupując terenu;  - Zgadzają się ze zmianą przeznaczenia  terenów użytkowanych rolniczo na tereny  usług, sportu i rekreacji oraz zieleni  urządzonej (zabytkowego parku  podworskiego), rozszerzenie działalności  rolniczej, będzie miało wpływ na ograniczenia związane z ochroną środowiska oraz ,przyczyni się do spadku wartości ich nieruchomości, działalność rolnicza jest uciążliwa już przy obecnym stanie działalności, wnoszą o ochronę ich praw dla godnego funkcjonowania w środowisku lokalnym. | Obszar objęty mpzp | Tereny przeznaczone pod:  - zabudowę  mieszkaniową  jednorodzinną,  - zabudowę  usługową, zieleń  urządzoną oraz  zabudowę  mieszkaniową  jednorodzinną,  - zabudowę  usługową, sportu  i rekreacji oraz  zieleń urządzoną,  - tereny rolne,  - tereny wód  powierzchniowych  śródlądowych | **+/-** | **+** |  |  | 1. Nie dopuszcza się podziału  działek na terenie zespołu  dworskiego , wpisanego  do rejestru zabytków  - Postanowienie Nr 45/2020  Wielkopolskiego Wojewódzkiego  Konserwatora Zabytków  w Poznaniu, Delegatura  w Lesznie, znak: Le-WN.5150.  330.2.2020 z dnia 18.02.2020 r.  2. Tereny zostały w planie  przeznaczone pod tereny usług,  sportu i rekreacji oraz zieleni  urządzonej już na wcześniejszym  etapie. |
| 3. | 04.09.2020 r. | Aneta Węcłaś  Gostkowo 16/3  63-910 Miejska Górka  Urszula Jańczak  Stanisław Jańczak  Gostkowo 25  63-910 Miejska Górka  Marcin  Gostkowo 27  63-910 Miejska Górka  Śmierzchała Zofia  Gostkowo 31  63-910 Miejska Górka | - Zgadzają się ze zmianą przeznaczenia  terenów użytkowanych rolniczo na tereny  usług, sportu i rekreacji oraz zieleni  urządzonej (zabytkowego parku  podworskiego), rozszerzenie działalności  rolniczej, będzie miało wpływ na ograniczenia związane z ochroną środowiska oraz ,przyczyni się do spadku wartości ich nieruchomości, działalność rolnicza jest uciążliwa już przy obecnym stanie działalności, wnoszą o ochronę ich praw dla godnego funkcjonowania w środowisku lokalnym. | Obszar objęty mpzp | Tereny przeznaczone pod:  - zabudowę  mieszkaniową  jednorodzinną,  - zabudowę  usługową, zieleń  urządzoną oraz  zabudowę  mieszkaniową  jednorodzinną,  - zabudowę  usługową, sportu  i rekreacji oraz  zieleń urządzoną,  - tereny rolne,  - tereny wód  powierzchniowych  śródlądowych | **+/-** |  |  |  | 1. Tereny zostały w planie  przeznaczone pod tereny usług,  sportu i rekreacji oraz zieleni  urządzonej już na wcześniejszym  etapie. |