

**ZARZĄDZENIE NR 92/2014**  
**WÓJTA GMINY MAŁKINIA GÓRNA**

z dnia 18 listopada 2014 r.

**w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego gminy Małkinia Górna – obszar położony w rejonie istniejącego cmentarza.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), postanawiam rozstrzygnąć uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna – obszar położony w rejonie istniejącego cmentarza, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24 września do 14 października 2014 r., w sposób określony przy każdej z wniesionych poniższych uwag:

**§ 1.** Uwaga wniesiona przez **Andrzeja Piwońskiego** dotycząca ujęcia w planie zagospodarowania przestrzennego dojazdu do działki nr 587, stanowiącej własność wnoszącego uwagę, z drogi gminnej (działki nr 595) poprzez działkę nr 586 i oznaczenie dojazdu zgodnie z istniejącym stanem faktycznym.

Rozstrzygnięcie: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Obecnie działka posiada prawny dostęp do drogi gminnej (działka nr 595). Istniejący dojazd jest utrudniony, ponieważ jego szerokość wynosi zaledwie 4,0 m, a droga ta przebiega wzdłuż ogrodzenia działki kościoła z ostrym zakrętem (pod kątem prostym) w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 587. Faktyczny dojazd do działki wnioskodawcy odbywa się po działce nr 586 i nie posiada uregulowanego stanu prawnego.

W zgodzie z wymogami ładu przestrzennego, przy uwzględnieniu obecnego stanu faktycznego i prawnego, brak jest możliwości zaprojektowania drogi w sposób określony we wniesionej uwadze. Obecnie sprawa rozgraniczenia działki nr 587 z działką nr 586 i 595 toczy się przed Sądem Rejonowym w Ostrowi Mazowieckiej I Wydział Cywilny.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego symbolem 3MN-U, w którym położona jest działka nr 587 przewiduje obsługę komunikacyjną z projektowanych dróg oznaczonych symbolami 03KDD i 04KDD.

W projekcie planu przedmiotowa działka nr 587 ma bezpośredni dostęp do projektowanej drogi oznaczonej symbolem 03KDD. W ramach ustaleń planu możliwy jest również dostęp do projektowanej drogi oznaczonej symbolem 04KDD, poprzez dokonanie stosownych podziałów geodezyjnych działek nr 587 i 586 – wydzielanie działek budowlanych o granicach prostopadłych do drogi 04KDD i wymianie gruntów pomiędzy właścicielami tych działek.

**§ 2.** Uwagi wniesione przez **Tomasza Bednarczyka, Jolantę Bednarczyk, Pawła i Joannę Socik oraz Barbarę Ruskowską** :

1. Projekt planu jest niezgodny z prawem i narusza uzasadnione interesy wnoszących uwagi.

2. Plan jest niezgodny z przepisami §3 ust. 1 i §6 rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz. U. z 1959 r., Nr 52, poz. 315).

3. Plan narusza art. 8,9,11 K.p.a.

4. Uchwalenie planu spowoduje, że teren oznaczony symbolami 1MN-U i 2MN-U zostałby objęty opłatą z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%, podczas, gdy oczywiste jest, że powiększenie strefy cmentarza spowoduje spadek, a nie wzrost ich wartości.

5. Plan narusza własność wnoszących uwagi poprzez powiększenie terenów cmentarza i związanej z nią strefy usługowej.

Rozstrzygnięcie: **uwagi nieuwzględnione.**

Uzasadnienie:

## Ad 1 i 2

Sporządzony projekt planu zgodny jest z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i z przepisami odrębnymi, w tym przypadku w szczególności z przepisami dotyczącymi cmentarzy. Został on uzgodniony i zaopiniowany przez instytucje do tego powołane i wyłożony do publicznego wglądu oraz poddany postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Projektowany cmentarz sytuowany w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza istniejącego nie spowoduje jakichkolwiek zmian w ograniczeniach zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem 1MN-U i 2MN-U, gdyż te tereny obecnie znajdują się w strefach: 50 m i 50 m – 150m od istniejącego cmentarza. Stąd na tych terenach od wielu lat obowiązują wymogi wynikające z §3 ust. 1 Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz. U. z 1959 r., Nr 52, poz. 315). Nowy cmentarz spowoduje powiększenie strefy w kierunku wschodnim i obejmie zabudowane działki usytuowane po stronie wschodniej i północnej istniejącego kościoła. Budynki mieszkalne na tych działkach podłączone są do sieci wodociągowej. Stąd brak jest podstaw faktycznych i prawnych do twierdzenia, że opracowany projekt planu jest niezgodny z przepisami prawa.

## Ad 3

Plan miejscowy sporządzany jest zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego nie mają zastosowania do procedur związanych z opracowywaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## Ad 4

W §29 projektu uchwały ustalone zostały stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu ewentualnego wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. W ustaleniach planu nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości (nie przesądza się o tym, czy wartość nieruchomości wzrośnie czy zostanie obniżona), lecz zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art.15 ust.2 pkt 12) ustala się jedynie stawki procentowe. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.” Opłata powyższa występuje w momencie zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący (art.37 ust.4 ustawy).

## Ad 5

Zgodnie z art.64 ust. 3 Konstytucji RP ograniczenie prawa własności może nastąpić w drodze ustaw. Jedną z nich jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

### § 3. Uwagi wniesione przez **Pawła Socika** dotyczące działki nr ewid. 583:

1. Brak zgody na przedstawiony plan zagospodarowania przestrzennego - brak zgody na lokalizację planowanego cmentarza na jego działce nr 583.

2. Lokalizacja cmentarza jest zbyt blisko jego posesji i budynków mieszkalnych, jest niezgodna z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz. U. z 1959 r., Nr 52, poz. 315). Cmentarz powinien być zlokalizowany w sposób wykluczający możliwość szkodliwego wpływu na otoczenie (spływ wód opadowych, przypadkowe zaproszenie ognia i przenoszenie dymu na zabudowania mieszkalne).

3. W 2007 r. na zebraniu właścicieli gruntów, które gmina chciała wykupić pod cmentarz ustalono, że właściciele nie wyrażają zgody i cmentarz nie będzie powiększony w kierunku kościoła.

4. W sytuacji realizacji planowanego cmentarza zgodnie z ustaleniami planu wnoszący uwagi chciałby otrzymać odpowiednią rekompensatę za zmniejszenie wartości jego działki budowlanej w wysokości nie mniejszej niż 50,0 zł za 1m<sup>2</sup> gruntu.

5. Wnoszący uwagi prosi o pisemną odpowiedź w sprawie zgłoszonych uwag.

Rozstrzygnięcie: **uwagi nieuwzględnione.**

## Uzasadnienie:

### **Ad 1**

Lokalizacja nowego cmentarza wynika z polityki przestrzennej gminy. Poprzedzona została badaniami geologicznymi, których wyniki wykazały, że teren przewidziany w projekcie planu pod cmentarz ma odpowiednie warunki geologiczne zgodne z przepisami odrębnymi. Lokalizacja jest właściwa również ze względu na istniejący w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarz wyznaniowy. Uwaga nie może być uwzględniona, ponieważ ewentualne jej uwzględnienie byłoby sprzeczne z celem, któremu sporządzany plan ma służyć.

### **Ad 2**

Sporządzony projekt planu zgodny jest z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i z przepisami odrębnymi, w tym przypadku w szczególności z przepisami dotyczącymi cmentarzy. Został on uzgodniony i zaopiniowany przez instytucje do tego powołane i wyłożony do publicznego wglądu oraz poddany postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Projektowany cmentarz sytuowany w bezpośrednim sąsiedztwie miejscowego nie spowoduje jakichkolwiek zmian w ograniczeniach zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem 1MN-U i 2MN-U, gdyż te tereny obecnie znajdują się w strefach: 50 m i 50 m – 150 m od istniejącego cmentarza. Stąd na tych terenach od wielu lat obowiązują wymogi wynikające z §3 ust. 1 Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r., Nr 52, poz. 315). Nowy cmentarz spowoduje powiększenie strefy w kierunku wschodnim i obejmie zabudowane działki usytuowane po stronie wschodniej i północnej istniejącego kościoła. Budynki mieszkalne na tych działkach podłączone są do sieci wodociągowej. Stąd brak jest podstaw faktycznych i prawnych do twierdzenia, że opracowany projekt planu jest niezgodny z przepisami prawa.

### **Ad 3**

Powyższa uwaga nie dotyczy obecnie prowadzonej procedury związanej ze sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna (obszar położony w rejonie istniejącego cmentarza), wywołanej uchwałą Nr 161/XXVIII/2013 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 12 czerwca 2013 r.

### **Ad 4**

Na etapie opracowania projektu planu niemożliwe są żadne zobowiązania gminy do zamiany lub ewentualnych wykupów gruntów. Czynności te możliwe będą po wejściu planu w życie.

### **Ad 5**

Procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określona w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) nie przewiduje indywidualnego pisemnego powiadamiania właścicieli gruntów o kolejnych działaniach proceduralnych związanych ze sporządzaniem planu miejscowego.

#### **§ 4. Uwagi wniesione przez **Pawła Socika** dotyczące działek nr 661/1 i 566:**

1. Brak zgody na przedstawiony plan zagospodarowania przestrzennego.
2. Brak zgody na przeznaczenie terenu działek nr 661/1 i 566 pod teren obsługi cmentarza, których wnoszący uwagi jest dzierżawcą (sprawa spadkowa w toku). Uważa, że ww. działki nie są jedynym miejscem, które nadaje się na teren obsługi cmentarza. Jest wiele innych miejsc, położonych w pobliżu cmentarza, które również mogłyby służyć do tego celu.
3. Żąda wyjaśnienia dlaczego bez jego wiedzy przeznaczono teren ww. działek pod teren obsługi cmentarza. Działania urzędu są niezrozumiałe. Teren ten jest, według niego, podmokły i nadaje się pod łąki, ale niekoniecznie pod parking. Uważa, że teren obsługi cmentarza może być zaplanowany w innym miejscu.
4. Jego zdaniem droga usytuowana przy cmentarzu o docelowej szerokości 10,0 m (05KD) jest zbyt szeroka.

Rozstrzygnięcie: **uwagi nieuwzględnione.**

## Uzasadnienie:

### **Ad 1 i 2**

Powyższe działki położone są w części na terenach oznaczonych w projekcie planu symbolem 1KP i 05KDD. Teren 1KP o powierzchni około 0,69 ha przeznaczony jest pod miejsca postojowe, wewnętrzne dojazdy oraz

usługi związane z obsługą cmentarza wraz z zielenią towarzyszącą. Na terenie tym należy przewidzieć realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz autobusów, w tym dla osób niepełnosprawnych, a także można na nim lokalizować obiekty usługowe o charakterze okazjonalnym (tymczasowe, np. handel akcesoriami pogrzebowymi). Zarówno teren 1KP jak i projektowana droga 05KDD niezbędne są do prawidłowego funkcjonowania cmentarza oraz terenów przyległych.

### Ad 3

W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewidziano konieczności uzyskiwania zgód właścicieli nieruchomości na docelowe przeznaczenie tych nieruchomości w trakcie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy, po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego (ogłoszenie w prasie, na tablicy ogłoszeń, Internet) można składać wnioski do planu.

W przypadku przedmiotowego planu żadne wnioski do niego nie wpłynęły.

### Ad 4

Szerokość pasa drogowego wynosząca 10 m jest minimalną szerokością drogi publicznej określoną w art. 43 ustawy o drogach publicznych.

### § 5. Uwagi wniesione przez **Jarosława Tryfona** dotyczące:

1. Uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko stanowiące wnioski o:

- 1) zamieszczenie na rysunku – mapie projektu planu stawu opisanego w prognozie na stronie 10 lub zmianę nazwy na oczko wodne,
- 2) zamieszczenia na rysunku-mapie projektu MPZP rowu od stawu do ulicy,
- 3) opisanie w §6 i §11 projektu uchwały szczegółowego odprowadzenia wody z rowu 666 w związku z ochroną środowiska gruntowo-wodnego i wód podziemnych,
- 4) ponowne wystąpienie do regionalnego inspektora sanitarnego, dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w zakresie zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią, regionalnego dyrektora ochrony środowiska o uzgodnienie projektu po dokonaniu naniesień zgodnych ze stanem faktycznym i logiką (w tym zapoznanie tych organów z opracowaniem rzeczoznawcy),
- 5) dodatkowo włączenie do akt sprawy:
  - a) opracowania pod tytułem „Ekspertyza w sprawie zmiany stosunków wodnych na gruntach przyległych do działki nr ewid. 666 stanowiącej rów melioracyjny, spowodowany niedrożnością tego rowu na odcinku około 410 m w miejscowości Małkinia Górna”,
  - b) zdjęć z wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 8 sierpnia 2014 r. przedstawiającej staw-oczko wodne i faktyczne połączenia z rowem przydrożnym.

2. Uwaga do załączników do projektu uchwały Rady Gminy Małkinia Górna stanowiąca wniosek o zamieszczenie na stronie internetowej Prognozy w formie mapy.

Rozstrzygnięcie: **uwagi nieuwzględnione.**

### Uzasadnienie:

#### Ad 1

- 1) Na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której opracowano część graficzną projektu planu miejscowego, zaznaczony jest zbiornik wodny (oczko wodne) i oznaczony symbolem „Ws”. Zbiornik ten usytuowany jest na działce prywatnej o nr ew. 661/1 w ramach istniejącej na tej działce zabudowy. Brak jest uzasadnienia faktycznego oraz prawnego do wydzielenia tego terenu jako odrębnego terenu urbanistycznego, ponieważ oczko to – położone jest na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami i jest jednym z elementów istniejącego zagospodarowania.
- 2) Brak jest uzasadnienia faktycznego oraz prawnego do zamieszczania na mapie rowu od stawu do ulicy Kościelnej, gdyż rów ten w tym miejscu nie istnieje, a na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się wydzielenia w tym miejscu odrębnego obszaru funkcjonalnego przeznaczonego pod realizację urządzeń wodnych. Istniejący w tym miejscu „rowek”, jest

zagłębieniem terenowym położonym na terenie prywatnym przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami i jest jednym z elementów istniejącego zagospodarowania tej działki.

- 3) W projekcie planu nie przewiduje się szczegółowych zapisów dotyczących odprowadzania wód z rowu stanowiącego działkę nr ewid. 666. Szczegółowe rozwiązania techniczne dotyczące funkcjonowania rowu mogą być rozstrzygane wyłącznie na etapie rozwiązań techniczno-budowlanych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może zastąpić opracowań technicznych i specjalistycznych. W powyższej sprawie prowadzone było odrębne postępowanie administracyjne dotyczące funkcjonowania przedmiotowego rowu.
- 4) Po zapoznaniu się z wynikami opracowania – „Ekspertyza w sprawie zmiany stosunków wodnych na gruntach przyległych do działki nr ew. 666 stanowiącej rów melioracyjny, spowodowany niedrożnością tego rowu na odcinku około 410 m w miejscowości Małkinia Górna”, w projekcie uchwały wprowadzono dodatkowe zapisy dotyczące ochrony urządzeń melioracji wodnych (§6 ust.2 uchwały), a projekt planu po dokonanych zmianach został ponownie uzgodniony z właściwymi organami. Na obszarze objętym projektem planu zagospodarowania przestrzennego oraz w najbliższym sąsiedztwie brak jest obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne.
- 5) Opracowanie pod tytułem „Ekspertyza w sprawie zmiany stosunków wodnych na gruntach przyległych do działki nr ew. 666 stanowiącej rów melioracyjny, spowodowany niedrożnością tego rowu na odcinku około 410 m w miejscowości Małkinia Górna” oraz zdjęcia z wizji lokalnej znajdują się w urzędzie Gminy, w związku z prowadzonym postępowaniem w sprawie funkcjonowania rowu. W §12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymieniono dokumenty wchodzące w skład dokumentacji planistycznej. Powyższe opracowanie (ekspertyza) ani zdjęcia nie są dokumentami, o których mowa w ww. Rozporządzeniu.

#### **Ad 2**

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie nakłada obowiązku zamieszczania projektu planu miejscowego na stronie internetowej urzędu gminy.

**§ 6.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt Gminy

**mgr inż. Marek Kubaszewski**