

ZAŁĄCZNIK NR 2

Do uchwały Nr Rady Gminy Przytoczna z dnia

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Gminy Przytoczna rozstrzyga co następuje:

Do wyłożonego (w dniach od 8 maja 2024 r. do 29 maja 2024 r.) do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad jeziorem Lubikowskim, obręb Lubikowo złożono:

- 1) 1 pismo zbiorowe (w imieniu 79 osób fizycznych) zawierające 20 uwag, z których:
 - 2 uwagi nie podlegały rozstrzygnięciu ponieważ nie dotyczyły projektu planu lub prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko,
 - 3 uwagi zostały uwzględnione (rozpatrzone pozytywnie) przez Wójta Gminy Przytoczna,
 - 15 uwag nie zostało uwzględnionych (zostały rozpatrzone negatywnie) przez Wójta Gminy Przytoczna, przy czym 6 z nich w części rozpatrzono pozytywnie;
- 2) 3 uwagi ustne do protokołu na dyskusji publicznej w dniu 22 maja 2024 r., z których:
 - 2 uwagi zostały uwzględnione (rozpatrzone pozytywnie) przez Wójta Gminy Przytoczna,
 - 1 uwaga nie została uwzględniona (została rozpatrzona negatywnie) przez Wójta Gminy Przytoczna.

Do ponownie wyłożonego (w dniach od 30 kwietnia 2025 r. do 20 maja 2025 r.) do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad jeziorem Lubikowskim, obręb Lubikowo złożono:

- 1) 31 pism osób fizycznych zawierających w każdym przypadku tożsamy zbiór 8 uwag, z których:
 - 5 uwag nie podlegało rozstrzygnięciu ponieważ ustalenia objęte uwagami nie były przedmiotem ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu,
 - 3 uwagi nie zostały uwzględnione (zostały rozpatrzone negatywnie) przez Wójta Gminy Przytoczna;
- 2) 1 pismo osoby fizycznej zawierające 16 uwag, z których:
 - 12 uwag nie podlegało rozstrzygnięciu ponieważ ustalenia lub treści objęte uwagami nie były przedmiotem ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu,
 - 4 uwagi nie zostały uwzględnione (zostały rozpatrzone negatywnie) przez Wójta Gminy Przytoczna.

Reasumując, rozstrzygnięciu Rady Gminy Przytoczna podlegają łącznie 23 uwagi nieuwzględnione przez Wójta Gminy Przytoczna. Przedmiotowe uwagi zostały zebrane w poniższej tabeli.

lp.	składający uwagę	oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	uogólniona treść uwagi oraz uzasadnienie rozpatrzenia Wójta Gminy Przytoczna	rozstrzygnięcie Rady Gminy Przytoczna
1.	grupa 79 osób fizycznych	uwaga dotyczy ustaleń ogólnych: „§7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg; 2) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub przyległych nieruchomości;”	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Sprzeciw wobec umożliwienia obsługi komunikacyjnej terenu planu za pośrednictwem dróg wewnętrznych znajdujących się poza planem i stanowiących własność prywatną. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Zapisy planu umożliwiają obsługę komunikacyjną zarówno za pośrednictwem przyległej drogi wewnętrznej (będącej współwłasnością właściciela działki objętej planem) jak i innych nieruchomości przyległych. Obie możliwości dojazdu są uprawnione, w szczególności zaś po spełnieniu dodatkowych warunków (np. służebność, dzierżawa, wytyczenie nowej drogi publicznej, nadanie statusu drogi publicznej drodze wewnętrznej), zatem uzasadnione jest utrzymanie zapisów przyjętych w projekcie uchwały.	
2.	grupa 79 osób fizycznych	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Wyznaczenie części terenu umożliwiającego zabudowę w odległości mniejszej aniżeli 100 m od linii brzegowej jeziora Lubikowskiego. Usunięcie sprzeczności ustaleń projektu planu. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Nieprzekraczalna linia zabudowy została wyznaczona w odległości równej 100 m od linii brzegowej jeziora Lubikowskiego wskazanej na licencjonowanej mapie ewidencyjnej stanowiącej podkład kartograficzny rysunku projektu planu. Ponadto §9 projektu uchwały ustala strefę o szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Lubikowskiego oznaczoną na rysunku planu, dla której zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych (w tym wiat). Granica ww. strefy pokrywa się z nieprzekraczalną linią zabudowy rozdzielając teren MN-UT, na część na której jest możliwa zabudowa od tej na której obowiązuje jej zakaz wyznaczony m.in. w oparciu o przepisy odrębne dotyczące Pszczewskiego Parku Krajobrazowego. Ustalenia części tekstowej i graficznej projektu planu są ze sobą spójne.	
3.	grupa 79 osób fizycznych	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Wykluczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Po dokonaniu dodatkowych analiz architektonicznych stwierdzono, że przy maksymalnej szerokości elewacji ustalonej na 25 m możliwe jest realizowanie zabudowy szeregowej w postaci 4 segmentów o szerokości 5-6 m każdy.	
4	grupa 79 osób fizycznych	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Utrzymanie dla wschodniej części działki nr 548/75 przeznaczenia określonego w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej, w celu zapewnienia ochrony ładu przestrzennego. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Ustalenia projektu planu, a w szczególności parametry urbanistyczne zapewniają ochronę ładu przestrzennego, zwłaszcza w kontekście wymogów ochrony Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, co	

lp.	składający uwagę	oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	uogólniona treść uwagi oraz uzasadnienie rozpatrzenia Wójta Gminy Przytoczna	rozstrzygnięcie Rady Gminy Przytoczna
			zostało potwierdzone przez organy uzgadniające projekt. Ponadto celem polityki przestrzennej gminy jest zwiększanie turystycznej bazy noclegowej, czego przejawem jest procedowanie przedmiotowego planu.	
5	grupa 79 osób fizycznych	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Ustalenie dla centralnej i zachodniej części działki nr 548/75 przeznaczenia: zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Celem polityki przestrzennej gminy jest zwiększanie turystycznej bazy noclegowej, czego przejawem jest procedowanie przedmiotowego planu. Ograniczenie zagospodarowania do zabudowy letniskowej w praktyce oznacza brak rozbudowy bazy noclegowej dla turystyki.	
6	grupa 79 osób fizycznych	uwaga dotyczy ustaleń ogólnych: „§3 W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: (...) 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko”	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Wykluczenie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Prawdopodobieństwo realizacji obiektów mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jest w analizowanym przypadku bardzo małe (m.in. ze względu na przeznaczenie oraz niewielką powierzchnię ogólną oraz powierzchnię zabudowy). Jeżeli jednak zajdzie taka okoliczność, to będzie ona przedmiotem osobnej oceny oddziaływania inwestycji na środowisko.	
7	grupa 79 osób fizycznych	uwaga dotyczy ustaleń ogólnych: „§3 W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: (...) 3) dla nowych zespołów zabudowy nakazuje się nasadzenia zieleni izolacyjnej o mieszanym składzie gatunkowym”	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Stworzenie korytarzy ekologicznych na potrzeby przemieszczania się zwierząt na terenie Pszczewskiego Parku Krajobrazowego. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Ze względu na niewielką powierzchnię, położenie w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz bliskość drogi powiatowej tworzenie korytarza ekologicznego na terenie objętym planem jest niecelowe. Istniejącym korytarzem ekologicznym jest pas zadrzewień i zakrzewień wzdłuż linii jeziora i w tym właśnie pasie mogą być wzmacniane ruchy migracyjne zwierząt.	
8	grupa 79 osób fizycznych	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy z 1 do 0,75. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Uzgodnione z uprawnionymi organami parametry zabudowy pozwalają na realizację zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) oraz 1 kondygnacji podziemnej.	
9	grupa 79 osób fizycznych	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Ustalenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych równej 2 w tym poddasze użytkowe. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Uzgodnione z uprawnionymi organami parametry zabudowy pozwalają na realizację zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) oraz 1 kondygnacji podziemnej.	
10	grupa 79 osób fizycznych	uwaga dotyczy ustaleń ogólnych: „§7. W zakresie zasad	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Ustalenie obsługi komunikacyjnej obszaru planu wyłącznie przez działkę nr 81/5.	

lp.	składający uwagę	oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	uogólniona treść uwagi oraz uzasadnienie rozpatrzenia Wójta Gminy Przytoczna	rozstrzygnięcie Rady Gminy Przytoczna
		modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: 2) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub przyległych nieruchomości"	<u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Zapisy planu umożliwiają obsługę komunikacyjną zarówno za pośrednictwem przyległej drogi wewnętrznej jak i innych nieruchomości przyległych. Obie możliwości dojazdu są uprawnione, w szczególności zaś po spełnieniu dodatkowych warunków (np. służebność, dzierżawa, wytyczenie nowej drogi publicznej, nadanie statusu drogi publicznej drodze wewnętrznej), zatem uzasadnione jest utrzymanie zapisów przyjętych w projekcie uchwały.	
11.	grupa 79 osób fizycznych	uwaga dotyczy legendy projektu rysunku planu	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Uczytelnienie wyrysu ze studium oraz dodanie legendy. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Technika wykonana rysunku studium w jego obecnej formie uniemożliwia realizację przedmiotu niniejszej uwagi.	
12.	grupa 79 osób fizycznych	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Nadanie numeracji dla terenu MN-UT. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Nadanie numeru terenu nie jest konieczne, jeżeli w planie dana klasa terenu występuje jednokrotnie.	
13.	grupa 79 osób fizycznych	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Ustalenie pokryć dachowych z dachówki lub materiału imitującego dachówkę w kolorze ceglastym, a także wprowadzenie zakazu dachów krytych blachą. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Istniejące ustalenia planu w zakresie pokryć dachowych są wystarczająco restrykcyjne, a zakres dostępnych rozwiązań technicznych służących kształtowaniu oczekiwanej estetyki dachu jest szeroki (w tym obejmuje również pokrycia z blachy).	
14.	grupa 79 osób fizycznych	uwaga dotyczy ustaleń ogólnych: „§2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: (...) 2) wymagania dotyczące geometrii dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą elementów takich jak klatki schodowe, lukarny, ogrody zimowe, tarasy, wejścia, werandy, wiatrołapy i wykusze;” MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> – Wprowadzenie parametru 10% powierzchni zabudowy, dla której miałby obowiązywać zapis §2 pkt 2 projektu uchwały. – Wprowadzenie parametru maksymalnie 25% powierzchni połaci dachu, na której można by realizować lukarny lub zadaszenia wykuszy. – Dopuszczenie na maksymalnie 10% powierzchni zabudowy dachów o geometrii innej niż dachy o równym kącie nachylenia połaci w przedziale od 35° do 45°. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> – Po analizach architektonicznych w §2 projektu uchwały wprowadzono wnioskowany parametr, jednak jego wartość ustalono na poziomie 15% powierzchni zabudowy. – Po analizach architektonicznych w §11 projektu uchwały wprowadzono wnioskowany parametr, jednak jego wartość ustalono na poziomie 50% powierzchni połaci dachu. – Ustalenia w zakresie geometrii dachów zostały uzgodnione z uprawnionymi organami i jako takie nie powinny być liberalizowane w stosunku do obecnego kształtu zawartego w projekcie.	
15.	grupa 79 osób fizycznych	uwaga dotyczy prognozy oddziaływania skutków uchwalenia	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Wprowadzenie do prognozy alternatywnego kształtu projektu planu zgodnie z przedłożoną wcześniej	

lp.	składający uwagę	oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	uogólniona treść uwagi oraz uzasadnienie rozpatrzenia Wójta Gminy Przytoczna	rozstrzygnięcie Rady Gminy Przytoczna
		planu na środowisko	społeczną koncepcją. <u>uzasadnienie rozpatrzenia:</u> Prognoza dotyczy wyłącznie projektu w jego obecnym kształcie i jako taka podlegała ocenie uprawnionych organów.	
16.	uczestnicy dyskusji publicznej	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Wykluczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Po dokonaniu dodatkowych analiz architektonicznych stwierdzono, że przy maksymalnej szerokości elewacji ustalonej na 25 m możliwe jest realizowanie zabudowy szeregowej w postaci 4 segmentów o szerokości 5-6 m każdy.	
17.	31 osób fizycznych (oddzielne pisma)	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Uzupełnienie treści §7 pkt 3) lit. a) i b) o zapis: „w granicach własnej działki budowlanej”. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> W §7 w pkt 5) znajduje się nakaz lokalizacji miejsc parkingowych wyłącznie w granicach planu, co w chwili obecnej jest tożsame z granicami działki, a także jest zapisem wystraszającym nawet w przypadku dokonania jej ewentualnych podziałów.	
18.	31 osób fizycznych (oddzielne pisma)	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> W treści §11 ustalenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem zabudowy szeregowej lub grupowej. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Przeprowadzone analizy architektoniczne dowodzą, że dopuszczenie innych form zabudowy jednorodzinnej aniżeli wolnostojąca jest uzasadnione przy zachowaniu parametrów zabudowy przyjętych w projekcie planu miejscowego.	
19.	31 osób fizycznych (oddzielne pisma)	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> W treści w §11 ust. 4 zmiana szerokości elewacji na maksymalnie 10 m dla każdego budynku. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Przyjęcie parametru szerokości elewacji na poziomie maksymalnie 10 m w praktyce wyklucza możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej szeregowej, której lokalizacja znajduje uzasadnienie na przedmiotowym obszarze.	
20.	osoba fizyczna	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Wykluczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej oraz uściślenie ustaleń w zakresie szerokości elewacji. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Przeprowadzone analizy architektoniczne dowodzą, że dopuszczenie innych form zabudowy jednorodzinnej aniżeli wolnostojąca jest uzasadnione przy zachowaniu parametrów zabudowy przyjętych w projekcie planu miejscowego.	
21.	osoba fizyczna	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Poszerzenie pasa zieleni izolacyjnej z 3 do 5 m oraz zmiana definicji zieleni izolacyjnej. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Definicja zieleni izolacyjnej została wprowadzona do uchwały na podstawie treści zaproponowanej w uwagach złożonych do pierwszego wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Natomiast wskazana w projekcie planu szerokość jest wartością minimalną i może zostać zwiększona	

lp.	składający uwagę	oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	uogólniona treść uwagi oraz uzasadnienie rozpatrzenia Wójta Gminy Przytoczna	rozstrzygnięcie Rady Gminy Przytoczna
			w miarę możliwości wynikających z planowanego zagospodarowania.	
22.	osoba fizyczna	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Dodanie numeracji terenu. Rezygnacja z błędnie stosowanego przeznaczenia dopuszczalnego. Korekta nazw przeznaczeń. Wykluczyć symbol klasy przeznaczenia terenu MNS (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i grupowa). <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Zarówno symbolika terenu jak i nazewnictwo przeznaczeń zostały zastosowane poprawnie. Przeprowadzone analizy architektoniczne dowodzą, że dopuszczenie innych form zabudowy jednorodzinnej aniżeli wolnostojąca jest uzasadnione przy zachowaniu parametrów zabudowy przyjętych w projekcie planu miejscowego.	
23.	osoba fizyczna	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Wprowadzenie zakazu krycia dachów blachą. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Ewentualne stosowanie dachów krytych blachą nie wprowadzi dysharmonii w krajobrazie, jeżeli pozostałe parametry pozostaną zachowane tj. kolorystyka oraz kąt nachylenia połaci dachowych.	