

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 11 PKT 8 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM  
DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ZANIEMYŚL ZE ZMIANĄ OBEJMUJĄCĄ CZĘŚĆ GRUNTÓW MIEJSCOWOŚCI JEZIORY WIELKIE, ŁĘKNO I ZWOLA  
Wyłożenie w dniach od 9 czerwca 2025 r. do 4 lipca 2025 r., z terminem składania uwag do dnia 28 lipca 2025 r.**

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię,<br>nazwa jednostki<br>organizacyjnej<br>i adres<br>zgłaszającego<br>uwagi | Treść uwagi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Oznaczenie nieruchomości,<br>której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu studium dla<br>nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie<br>Burmistrza Miasta<br>i Gminy Zaniemyśl<br>w sprawie<br>rozpatrzenia uwagi |                                                             | Rozstrzygnięcie Rady<br>Miejskiej w Zaniemyślu<br>zał. do uchwały nr<br>...../2025 z dnia<br>..... 2025 r. |                       | Uwagi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                   |                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                   |                                                                       | uwaga uwzględniona                                                                           | uwaga nieuwzględniona                                       | uwaga uwzględniona                                                                                         | uwaga nieuwzględniona |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1   | 2                 | 3                                                                                          | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 5                                                 | 6                                                                     | 7                                                                                            | 8                                                           | 9                                                                                                          | 10                    | 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.  | 28.07.2025        | Osoba fizyczna                                                                             | Wniosek o rezygnację z dalszego prowadzenia procedury zmiany studium na rzecz prowadzenia procedury planu ogólnego. W szczególności wniosek dotyczy rezygnacji z dalszego procedowania zmiany studium w zakresie terenów położonych w Jeziorach Wielkich.                                                                                 | teren objęty zmianą studium                       | Tereny mieszkaniowe oraz tereny usługowe                              |                                                                                              | X                                                           |                                                                                                            | X                     | Uwaga ma charakter ogólny – nie dotyczy ustaleń zawartych w procedowanej zmianie studium. Uwaga dotyczy braku kontynuowania prac planistycznych w zakresie zmiany studium. Powyższe stoi w sprzeczności z rozpoczętymi i procedowanymi zmianami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ma szerszy wpływ na procedury planistyczne prowadzone w UMiG Zaniemyśl – zatem uwaga ingeruje szerzej w prowadzone procedury a konsekwencje jej uwzględnienia znacząco wykraczają poza samą procedurę zmiany studium. |
| 2   | 28.07.2025        | Osoba fizyczna                                                                             | 1. W zaproponowanych zmianach zakłada się przekształcenie ok. 54,33 ha powierzchni gruntów, przede wszystkim na cele mieszkaniowe, co znacznie przewyższa możliwą do wprowadzenia w Studium powierzchnię zabudowy mieszkaniowej. W opisie nie wskazano czasu, w którym sporządzono bilans dla gminy Zaniemyśl oraz jakie skutki bilansowe | teren objęty zmianą studium                       | Tereny mieszkaniowe oraz tereny usługowe                              |                                                                                              | Uwaga uwzględniona w zakresie korekt językowych w projekcie |                                                                                                            | uwaga nieuwzględniona | Podkreślenia wymaga fakt, że część terenów objętych zmianą studium pokryta jest obowiązującym planem miejscowym, w którym przewidziano zabudowę mieszkaniową lub letniskową (podlegającą bilansowaniu) –                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |                                                                                   |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>wywarły kolejne zmiany Studium, co jest niezbędne dla oceny zasadności wprowadzanych zmian. Przywołane w opracowaniu zasoby w skali kraju i województwa mogą sugerować, że nowa zabudowa może być lokalizowana tylko w formie uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>2. Projekt zmiany obejmuje 4 zwarte obszary na terenie gminy Zaniemyśl przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – dwa obszary w Jeziorach Wielkich, po jednym w Łęknie (?) i Zwoli. Obszary objęte projektowanymi zmianami powinny mieć ujednolicony charakter identyfikacji – najlepiej poprzez podanie numerów działek, co umożliwi bezbłędną identyfikację obszarów podlegających zmianie w Studium. Załączona mapa nie ułatwia lokalizacji wszystkich terenów – porządna mapa (rysunek) w większej skali.</p> <p>3. Synteza rozwiązań przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl ze zmianą części gruntów miejscowości Jeziora Wielkie, Łękno i Zwola nie jest spójna z celami rozwoju gminy zawartymi w Studium.</p> <p>4. W całkowitej sprzeczności z całością obowiązującego Studium jest wprowadzenie zmian umożliwiających zabudowę działki o numerze 200/18 w Jeziorach Wielkich. Działka 200/18 w Jeziorach Wielkich powinna zostać całkowicie wyłączona spod zabudowy. Jest ona zlokalizowana całkowicie poza wsią i przestrzennie nie stanowi integralnej całości z zabudowanym obszarem wiejskim. Wielkość planowanej inwestycji stanowi zagrożenie infrastrukturalne, komunikacyjne i społeczne dla ugruntowanego środowiska kulturowego wsi oraz całej gminy.</p> <p>5. Drugi obszar zmiany Studium w Jeziorach Wielkich (teren po byłym gospodarstwie PGR) – możliwa jest zabudowa mieszkaniowa przy jednoczesnym zachowaniu i wyeksponowaniu znajdujących się zabytków architektonicznych oraz zabezpieczeniu terenów zielonych.</p> <p>6. Należy całkowicie odstąpić od zabudowy wielorodzinnej na terenach Zwoli i Jezior Małych. Istniejąca w tych obszarach zabudowa ma charakter wyłącznie jednorodzinny i umożliwienie w zabudowie tak znaczących odstępstw wprowadza w krajobraz miejscowości element chaosu przestrzennego i brzydoty.</p> <p>7. W projekcie opracowania warto dokonać korekt językowych i zmian, aby opracowanie było przejrzyste i zrozumiałe dla czytającego. Wielokrotnie przywoływana miejscowość Łękno nie pozwala na jednoznaczną identyfikację terenu, który najprawdopodobniej położony jest we wsi Jeziora Małe.</p> |  |  | <p>zmiany studium i w prognozie - uwaga nieuwzględniona w pozostałym zakresie</p> |  |  | <p>zatem jedynie północna część terenu w Jeziorach Wielkich stanowi nowe obszary z dopuszczaną zabudową mieszkaniową.</p> <p>Na rysunku zmiany studium osobnym oznaczeniem wskazano obszary, objęte zmianą studium – w sposób czytelny i jednoznaczny.</p> <p>W obszarach objętych zmianą studium w Zwoli i Łęknie (Jeziorach Małych) nie przewiduje się możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej – projekt zmiany studium nie dopuszcza takiego rozwiązania.</p> |
|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|   |            |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                  |                                          |  |                                                                                                                                        |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---|------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | 28.07.2025 | Osoba fizyczna | <p>Uważam, że należy całkowicie odstąpić od planowanych zmian na działce 200/18 w obrębie Jezior Wielkich. Jest to teren rolniczy, położony poza wsią i stanowi na pewno naturalną granicę pomiędzy dwoma gminami. Przekształcanie tego terenu w obszar zurbanizowany wpłynie niekorzystnie na środowisko przyrodnicze, a w niedalekiej przyszłości na pogorszenie aktualnej sytuacji życiowej mieszkańców wsi i gminy, zwiększą się koszty i wydatki publiczne. Lokalizacja osiedla mieszkaniowego w tym terenie wprowadza kolejny element chaosu przestrzennego w gminie. Budowa zwartego osiedla pogorszy naturalne środowisko Gminy Zaniemyśl i jakość życia mieszkańców poprzez: (1) zabetonowanie kolejnych obszarów przyrodniczych i wynikające z tego konsekwencje środowiskowe, (2) ograniczenie powierzchni siedlisk dzikich zwierząt i ptactwa oraz zamknięcie szlaków migracyjnych, (3) nagromadzenie na małej powierzchni wielu źródeł zanieczyszczenia powietrza, (4) zwiększenie samochodowego ruchu lokalnego.</p> <p>Podjęcie prac nad zmianami Studium, w celu sporządzenia planu, który realizuje tylko oczekiwania prywatnego inwestora w zakresie planowanej inwestycji jest przejawem niegospodarności i wadliwego zarządzania przestrzenią. Kosztem gminy będzie finansowanie obiecywanych (bez gwarancji ich spełnienia) inwestycji i utrzymanie obiektów i infrastruktury wynikających z zadań gminy – przedszkole, szkoła, tereny rekreacyjne, sieć kanalizacyjna, drogi, oświetlenie wewnętrzne i ..., co z pewnością umożliwi realizację długo oczekiwanych inwestycji na terenach już zamieszkiwanych. W związku z przytoczonymi argumentami z projektu zmiany studium należy wykreślić wszystkie zapisy związane z wprowadzeniem zmian na działce o numerze ewidencyjnym 200/18 w Jeziorach Wielkich.</p> | teren objęty zmianą studium – zlokalizowany w Jeziorach Wielkich | MN – tereny zabudowy mieszkaniowej       |  | X                                                                                                                                      | X                     | <p>Teren objęty zmianą studium w północnej części Jezior Wielkich objęty jest również toczącą się procedurą planu miejscowego. Zainicjowanie procedury planu miejscowego nastąpiło w wyniku złożonego przez Inwestora – po przedstawieniu propozycji rozwiązań Radnym – podczas posiedzenia Komisji. M.in. na tej podstawie podjęto stosowną uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Zaniechanie na tym etapie procedury zmiany studium dla terenów w Jeziorach Wielkich rzutowałoby zatem równocześnie na prowadzoną procedurę planu miejscowego dla tych terenów.</p> |
| 4 | 02.07.2025 | Osoba fizyczna | <p>1. Projekt zakłada wprowadzenie 4 nowych obszarów zabudowy mieszkaniowej: po 1 w Łęknie (Jeziorach Małych) i Zwoli oraz 2 w Jeziorach Wielkich (przy czym dla obszarów w Jeziorach Wielkich w części tekstowej SUIKZP oraz w „Prognozie oddziaływania na środowisko ...” błędnie wskazano ich zasięg – działki ewidencyjne nr 200/18 i 178/17 uległy podziałowi i te numery są już nieaktualne. Bardziej uniwersalne wydają się użyte w projekcie SUIKZP określenia „część północna” (grunty rolne) i „część południowa” – teren po byłych Państwowych Gospodarstwach Rolnych, który obecnie użytkowany jest jako tor wyścigowy” – informacja również nieaktualna: na szczęście dla mieszkańców Jezior Wielkich i wsi sąsiednich, tor wyścigowy, który był źródłem ponadnormatywnych hałasów, już nie funkcjonuje). Jak wskazano w projekcie „obszar uchwały dotyczącej zmiany studium obejmuje tereny o łącznej powierzchni ok. 54,33 ha (ok.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | teren objęty zmianą studium                                      | Tereny mieszkaniowe oraz tereny usługowe |  | Uwaga uwzględniona w zakresie korekt językowych w projekcie zmiany studium i w prognozie - uwaga nieuwzględniona w pozostałym zakresie | uwaga nieuwzględniona | <p>Podkreślenia wymaga fakt, że część terenów objętych zmianą studium pokryta jest obowiązującym planem miejscowym, w którym przewidziano zabudowę mieszkaniową lub letniskową (podlegającą bilansowaniu) – zatem jedynie północna część terenu w Jeziorach Wielkich stanowi nowe obszary z dopuszczaną zabudową mieszkaniową.</p> <p>Na rysunku zmiany studium osobnym oznaczeniem wskazano obszary, objęte zmianą studium – w sposób czytelny i jednoznaczny.</p> <p>W obszarach objętych zmianą studium w Zwoli i Łęknie (Jeziorach Małych) nie</p>                                                                            |

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |  |  |                                                                                                                          |
|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>45,06 ha w Jeziorach Wielkich i Łęknie oraz ok. 9,27 ha w Zwoli)” (str. 170-171). Z kolei jak wskazano w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę (str. 174-175 projektu) „powierzchnia nowych terenów, wynikająca z możliwości uzupełnienia zapotrzebowania na funkcję mieszkaniową, możliwa do wprowadzenia w studium wynosi 36,64 ha”, a więc mniej niż powierzchnia nowych obszarów zabudowy zaproponowana w projekcie. (Ponadto w projekcie nie wskazano, kiedy został sporządzony bilans i czy powierzchnia 36,64 ha nie została już skonsumowana w poprzednich zmianach SUiKZP). Mając na uwadze ustalenia bilansu oraz koszty nieefektywnego gospodarowania przestrzenią wskazane w projekcie (str. 176) które są mocnymi i jednoznacznymi argumentami przeciwko wyznaczania terenów zabudowy poza obszarami zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej należy odstąpić od wyznaczania nowego obszaru zabudowy mieszkaniowej w Jeziorach Wielkich w części północnej (na dawnej działce 200/18). Wystarczającą dla rozwoju wsi propozycją jest wyznaczenie obszaru zabudowy mieszkaniowej w Jeziorach Wielkich w części południowej – jest to odpowiedni sposób zagospodarowania terenów byłego gospodarstwa rolnego, pod warunkiem poszanowania substancji zabytkowej.</p> <p>2. Mając na uwadze aktualny sposób zagospodarowania miejscowości Zwola i Jeziory Małe należy odstąpić od „dopuszczenia uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej o zabudowę wielorodzinną” (str. 181-182 projektu) (przy spełnieniu postulatów z punktu pierwszego powyżej odniesienie do nieistniejącej działki 200/18 jest zbędne).</p> <p>3. Projekt zakłada wprowadzenie do treści SUiKZP zasad kształtowania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury gazowej w zarządzie Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. (str. 112-113 projektu) – wskazano m.in., że „w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew”. Uwzględniając to, że gazociągi te przebiegają m.in. przez tereny leśne, realizacja takiego zapisu może wymagać uzyskania zgody ministra właściwego ds. środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Do czasu zmiany przeznaczenia i wyłączenia gruntów leśnych z produkcji zapis nie będzie efektywny. Być może zamysł sporządzającego projekt (t.j. Burmistrza Miasta i Gminy Zaniemyśl) był inny (na co wskazywałby zapis na stronie 189: „Niniejsza zmiana studium nie przewiduje zmiany przeznaczenia gruntów leśnych i rolniczych</p> |  |  |  |  |  | przewiduje się możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej – projekt zmiany studium nie dopuszcza takiego rozwiązania. |
|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

[illegible]

