

Projekt

z dnia 12 grudnia 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia 19 grudnia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo-rejon ul. Czeresniowej” -
część B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696 i 1815), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – rejon ulicy Czeresniowej” – część B, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, uchwalonego uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - *załącznik nr 1*;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - *załącznik nr 2*;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - *załącznik nr 3*.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, w jakiej można sytuować budynek, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed tę linię – na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku z dopuszczeniem co najmniej stycznego usytuowania budynku względem obowiązującej linii zabudowy;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi co najmniej 70% ogólnej powierzchni ogrodzenia, z wyłączeniem żywopłotów;
- 7) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi mniej niż 70% ogólnej powierzchni ogrodzenia, z wyłączeniem żywopłotów;
- 8) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć zadrzewienie lub zakrzewienie o wysokości powyżej 2,0 m od poziomu terenu.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem KD-L;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW;
- 5) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczony symbolem E.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) ogrodzeń pełnych i ogrodzeń betonowych, z zastrzeżeniem § 13,
 - b) urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem § 13,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) szyldów o łącznej powierzchni na jednej działce nie większej niż 2 m², z zastrzeżeniem § 13,
 - b) ogrodzeń ażurowych o wysokości maksymalnej 1,6 m, z zastrzeżeniem § 13,
 - c) tablic informacyjnych o łącznej powierzchni na jednej działce nie większej niż 2 m²,
 - d) ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji dopuszczonych planem;
- 3) nakaz uwzględnienia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach odrębnych dla otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, z uwagi na położenie obszaru objętego planem w jej granicach;
- 4) nakaz stosowania takich rozwiązań technicznych, które nie będą powodowały pogorszenia warunków gruntowo-wodnych nieruchomości sąsiednich;
- 5) nakaz zachowania na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z realizacją prac ziemnych, na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków pod nr AZP 50-28/60, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej, na które inwestor winien uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, nakazuje się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg publicznych, z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;

- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego wolno stojącego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 70 m²;
- 4) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 0,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy - 15% powierzchni działki dla terenów 1MN i 7MN oraz 20% powierzchni działki dla terenów 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki;
- 8) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad istniejącym poziomem terenu;
- 9) dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°, z dopuszczeniem dachu płaskiego na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni dachu;
- 11) usytuowanie głównych kalenic budynków równoległe do linii rozgraniczających dróg z tolerancją 15°;
- 12) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
- 13) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 5,0 m;
- 14) zakaz realizacji podziemnych kondygnacji budynków;
- 15) zastosowanie materiałów elewacyjnych w odcieniach: bieli, szarości lub beżu oraz z dopuszczeniem zastosowania materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 16) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, blachy lub gontu w odcieniach koloru czerwonego lub w odcieniach szarości;
- 17) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie do 0,5 m względem istniejącego poziomu terenu, pod warunkiem, że wody opadowe i roztopowe nie będą powodowały pogorszenia warunków gruntowo-wodnych nieruchomości sąsiednich;
- 18) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum dwóch miejsc na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo minimum dwóch miejsc postojowych w przypadku wydzielienia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego;
- 19) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1500 m² na terenach 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN oraz 2000 m² na terenach 1MN i 7MN.

2. Dla terenu ZP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) placu zabaw,
 - c) urządzeń sportu i rekreacji,
 - d) obiektów małej architektury związanych z funkcją terenu, z zastrzeżeniem §13,
 - e) wiat o wysokości nie większej niż 6,0 m,
 - f) ścieżek pieszych,
 - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- h) urządzeń melioracyjnych;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) miejsc postojowych;
- 3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni działki.

3. Dla terenu E w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę techniczną – stacja transformatorowa.

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1500 m² na terenach 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN oraz 2000 m² na terenach 1MN i 7MN;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 16 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) do czasu skablowania elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia nakaz zachowania pasów ochronnych wolnych od zabudowy o szerokości 15 m.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem KD-L o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
 - c) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz wydzielania miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej klasy lokalnej KD-L oraz dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW, a także dróg usytuowanych poza granicami obszaru objętego planem;
- 3) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
- 4) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie przebudowy lub skablowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia i likwidację pasów ochronnych określonych w § 11 pkt. 2;
- 6) podłączenie do sieci wodociągowej;

- 7) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 9) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 12) zasilanie w energię gazową z sieci gazowej;
- 13) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

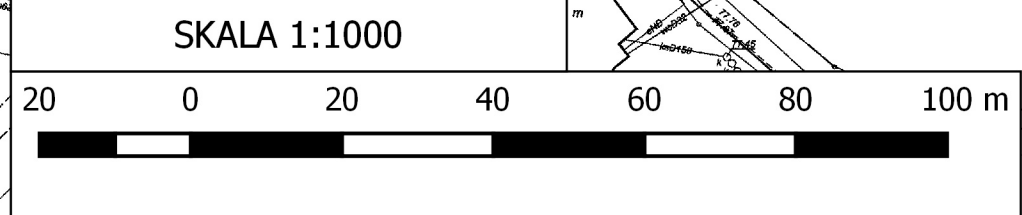
§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się, iż zapisy § 2 pkt 6 i 7, § 4 pkt 2 lit. a) i b), § 4 pkt 3 lit. a) i b) oraz § 8 ust. 2 pkt 1 lit. d) obowiązują do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Miękowo - rejon ulicy Czereśniowej" - część B



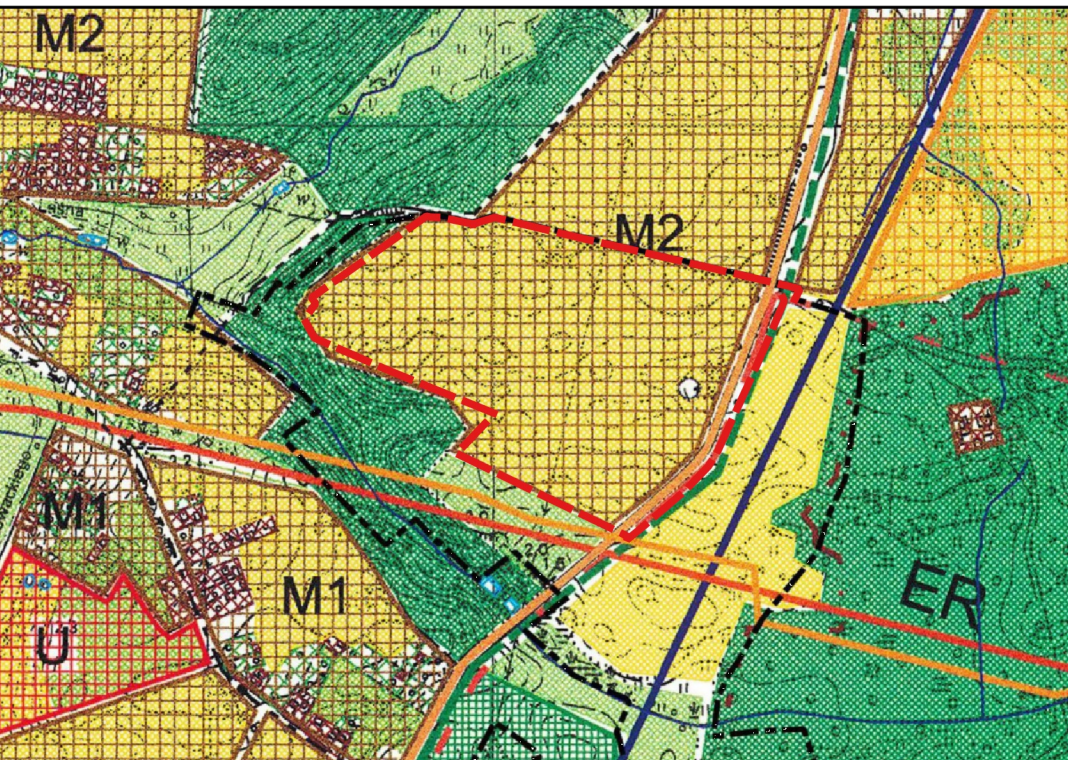
Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Czerwonak
Nr z dnia r.
ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa
Wielkopolskiego
Z r. Nr poz.

- OZNACZENIA**
- I. Ustalenia obowiązujące**
- granicza obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - obowiązujące linie zabudowy
 - MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - ZP teren zieleni urządzonej
 - KD-L teren drogi publicznej klasy lokalnej
 - KDW tereny dróg wewnętrznych
 - E teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki
- II. Ustalenia informacyjne**
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
 - obszar stanowiska archeologicznego

Teren objęty niniejszym planem miejscowym położony jest w całości w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.


KOCZOROWSKI
KANCELARIA URBANISTYCZNA

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Czerwonak
skala 1:10 000



- granicza obszaru objętego planem
- M2 tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – rejon ulicy Czereśniowej” – część B

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami) Rada Gminy Czerwonak po rozpatrzeniu nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Czerwonak uwag, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – rejon ulicy Czereśniowej” – część B, w trybie wyłożenia do publicznego wglądu, rozstrzyga, co następuje:

Rozdział 1.

Uwagi złożone podczas pierwszego wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 17 lipca 2017 r. do 16 sierpnia 2017 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 5 września 2017 r.

§ 1. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

*1. **Treść uwagi:** Wnosimy o wyłączenie przedmiotowego terenu z zabudowy, w związku jego intensywnością (ponad 100 budynków) oraz lokalizacją tak intensywnej zabudowy, w odległości ok. 100 m od obszaru Natura 2000, biorąc również pod uwagę znaczne koszty, które gmina wbrew błędnej analizie skutków finansowych będzie musiała ponieść na uzbrojenie przedmiotowego terenu, który w przeciwieństwie do części A planu uzbrojony nie jest.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14.06.2000 r., projektowane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN, znajdują się na terenie rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej - M2. Natomiast projekt planu - część A uniemożliwi wydawanie decyzji o warunkach zabudowy w oparciu o zasadę tzw. „dobrego sąsiedztwa” na terenach do tego nie predystynowanych.

*2. **Treść uwagi:** W przypadku próby przeznaczania przedmiotowego terenu pod zabudowę na koszt gminy wnosimy o dostosowanie linii zabudowy do zapisów planu ochrony parku krajobrazowego Puszcza Zielonka, poprzez zachowanie linii zabudowy w odległości 50 m od terenów leśnych.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, zatem projekt planu nie narusza zapisów uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, jak również ustaleń planu ochrony Parku Krajobrazowego.

Pod względem przestrzennym korzystniejsze jest lokalizowanie zabudowy bliżej istniejącej, zwartej zabudowy miejscowości Miękowo, niż jej rozwój po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów objętych formami ochrony przyrody.

*3. **Treść uwagi:** Wnosimy o uzasadnienie zapisów w par. 8 pkt. 1, ust. 13 - co stoi na przeszkodzie podpiwniczeniu budynków.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W związku z dążeniem do zminimalizowania wpływu projektowanej zabudowy na środowisko, w tym na stosunki wodne, w projekcie planu ustalono zakaz realizacji podziemnych kondygnacji budynków.

4. Treść uwagi: *Wnosimy o uzasadnienie zapisów w par. 8 pkt. 1, ust. 15 - dlaczego nakazuje się czerwony kolor dachu podczas gdy w okolicy dominują dachy grafitowe.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Celem wprowadzenia w projekcie planu ustaleń dotyczących kolorystyki dachów budynków jest ujednolicenie kolorów pokryć dachowych na terenie opracowania i zachowanie spójności architektonicznej nowej zabudowy.

5. Treść uwagi: *Wnosimy o uzasadnienie zapisów w par. 8 pkt. 1, ust. 17 - dlaczego w przypadku lokalizacji w budynku lokalu użytkowego i mieszkalnego liczba miejsc postojowych jest mniejsza niż w przypadku dwóch lokali mieszkalnych (patrz definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego).*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Brak konieczności wyznaczania dodatkowych miejsc postojowych w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego. W przypadku realizacji usług generujących ruch samochodowy i tym samym parkowanie pojazdów, w interesie właściciela jest zapewnienie miejsc postojowych. W przypadku lokali mieszkalnych istnieje konieczność ich wyznaczenia.

6. Treść uwagi: *Nieuzasadniona wydaje się ustalona w paragrafie 10 minimalna szerokość frontu działki na poziomie 12,5 m, bardziej wskazana byłoby ustanowienie minimalnej szerokości działki na poziomie ok. 20 m (biorąc pod uwagę minimalną jej powierzchnię 1200 m²).*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: W projekcie planu zrezygnowano z określenia minimalnej szerokości frontu działki.

7. Treść uwagi: *W planie nie wyrysowano stref linii energetycznej, a jej przebieg stoi w sprzeczności z obowiązującą linią zabudowy na terenie 8MN.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwzględnianie stref technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych w projekcie planu nie jest obligatoryjne. Ponadto istnieje możliwość przebudowy linii na podziemną, co spowoduje likwidację stref, a tym samym umożliwi lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.

8. Treść uwagi: *W paragrafie 12 ust. 12, przewidziano zasilanie w energię gazową z nieistniejącej sieci gazowej.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W projekcie planu ustalono zasilanie w energię gazową z sieci gazowej, tym samym umożliwiono rozwój sieci w przyszłości.

9. Treść uwagi: *W uzasadnieniu zawarto stwierdzenie że określone w planie przeznaczenie terenów będzie odpowiadało oczekiwaniom mieszkańców. Trudno jednak dostrzec w planowanej zabudowie jakiegokolwiek interesu mieszkańców gminy. Plan w bardzo oczywisty sposób preferuje zaś interes inwestora.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14.06.2000 r., projektowane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone

symbolem MN, znajdują się na terenie rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej - M2.

10. Treść uwagi: *W uzasadnieniu zapisano, iż wzięto pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, jak i interes publiczny, co rozmija się z prawdą, chyba że w interesie publicznym leży finansowanie uzbrojenia terenu prywatnym inwestorom, mając na uwadze fakt, iż teren jest nieuzbrojony, jedynie w sąsiedztwie przebiega rurociąg tłoczny kanalizacji sanitarnej, a w narożniku terenu wodociąg o ograniczonej wydajności.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W projekcie planu dla terenów prywatnych zapisano możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, natomiast nie wskazuje się podmiotu, który będzie ją realizował. Projektowane tereny komunikacji zostały wyznaczone jako drogi wewnętrzne i nie przewiduje się ich wykupu przez Gminę.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14.06.2000 r., projektowane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN, znajdują się na terenie rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej - M2.

11. Treść uwagi: *Stwierdzenie, że budowa ponad 100 budynków ok. 100 m od obszaru Natura 2000 ma uchronić ten teren przed niekontrolowaną zabudową stoi w rażącej kontraście do uzasadnienia do Planu A, gdzie dalece mniejsza zabudowa miałaby temu obszarowi zagrozić.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Przeznaczenie terenu określone w projekcie planu - część B jest zgodne z polityką przestrzenną gminy ustaloną w aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14.06.2000 r., jak również w nieobowiązującym Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak zatwierdzonym Uchwałą Nr 246/XLII/94 Rady Gminy Czerwonak z dnia 26.05.1994 r. Natomiast projekt planu - część A uniemożliwi wydawanie decyzji o warunkach zabudowy w oparciu o zasadę tzw. „dobrego sąsiedztwa” na terenach do tego nie predystynowanych.

12. Treść uwagi: *Podjęcie prac nad planem nie jest zgodne z cytowaną w uzasadnieniu analizą aktualności planów miejscowych, w której opracowanie przedmiotowego planu nie jest zalecane w pierwszej kolejności.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zaproponowane w „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” obszary, które powinny zostać objęte opracowaniem miejscowego planu są tematami priorytetowymi. Wybór i kolejność realizacji miejscowych planów zależy od władz gminy i Radnych, w oparciu o przeprowadzone szczegółowe analizy. Podkreśla się, że przeprowadzona analiza aktualności dokumentów planistycznych bada wyłącznie wydawane decyzje administracyjne i obowiązujące miejscowe plany. Rada Gminy ma prawo przystąpić do opracowania planu miejscowego w przypadku, gdy taka zasadność zostanie stwierdzona, biorąc pod uwagę również aspekty finansowe, czy środowiskowe.

13. Treść uwagi: *W punkcie 2.7 prognozy oddziaływania na środowisko zwrócono uwagę iż największym zagrożeniem dla Parku Krajobrazowego jest tworzenie nowych i zwartych kompleksów osadniczych. Jak to sformułowanie ma się do planowanego dużego osiedla zabudowy w odległości 100 m od granicy Parku i Obszaru Natura 2000, w „szczerym polu”, z dala od istniejącej zabudowy i infrastruktury, kwestionuje się natomiast możliwość powstania kilku budynków w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak

z dnia 14.06.2000 r., projektowane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN, znajdują się na terenie rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej - M2.

W celu zmniejszenia presji urbanistycznej na tereny Parku Krajobrazowego zasadne jest ograniczenie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele budowlane po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej. Projekty planów - część A, B i C wskazują jednoznacznie tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny, na których zakazuje się jej lokalizacji. Prognoza oddziaływania na środowisko wskazuje, iż realizacja zabudowy nawet ekstensywnej, wyznaczonej w planie - część B, może mieć negatywny wpływ na środowisko. Stąd istotne jest wprowadzenie ograniczeń w lokalizacji zabudowy na terenach nie predystynowanych do tego celu, położonych po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej.

14. Treść uwagi: *W punkcie 6.2 prognozy oddziaływania na środowisko zapisano, iż w północnej części obszaru objętego planem nastąpi znaczące przekształcenie krajobrazu związane z powstaniem nowej zabudowy, co spowoduje zmianę otwartego krajobrazu użytków rolnych na krajobraz zurbanizowany. Wydaje się to być sprzeczne z założeniami chronionego krajobrazu w otulinie parku krajobrazowego.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, zatem projekt planu nie narusza zapisów uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, jak również ustaleń planu ochrony Parku Krajobrazowego.

W celu zmniejszenia presji urbanistycznej na tereny Parku Krajobrazowego zasadne jest ograniczenie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele budowlane po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej.

15. Treść uwagi: *W punkcie 6.11 prognozy oddziaływania na środowisko obszar objęty opracowaniem, w strefach i zapisach planu ochrony parku krajobrazowego plasuje się w strefie F2. Jak zapisano w punkcie 6.2 mamy do czynienia z nową zabudową, zatem obowiązuje tutaj zapis o ustaleniu linii zabudowy w odległości minimum 50m od linii lasu, natomiast fakt iż studium predysponuje ten teren pod zabudowę, nie określa jednak jego przeznaczenia. Plan ochrony przewiduje również pozostawienie otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych, co nie zostało spełnione. Stwierdzenie, że pozostawiono wąskie tereny zieleni krajobrazowej, notabene zabudowanej, absolutnie nie usprawiedliwia wprowadzenia tak intensywnej zabudowy na dużym obszarze.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, zatem projekt planu nie narusza zapisów uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, jak również ustaleń planu ochrony Parku Krajobrazowego.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14.06.2000 r., projektowane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN, znajdują się na terenie rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej - M2.

Pod względem przestrzennym korzystniejsze jest lokalizowanie zabudowy bliżej istniejącej, zwartej zabudowy miejscowości Miękowo, niż jej rozwój po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów chronionych.

§ 2. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

1. Treść uwagi: *Lokalizacja intensywnej zabudowy (ponad 100 budynków) w odległości ok. 100 m od obszaru Natura 2000 stoi w sprzeczności z celem opracowania przedmiotowego planu – ochroną niezabudowanych terenów sąsiadujących z parkiem krajobrazowym.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14.06.2000 r., projektowane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN, znajdują się na terenie rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej - M2. Natomiast projekt planu - część A uniemożliwi wydawanie decyzji o warunkach zabudowy w oparciu o zasadę tzw. „dobrego sąsiedztwa” na terenach do tego nie predystynowanych.

2. Treść uwagi: W przypadku przeznaczania przedmiotowego terenu pod zabudowę wnosimy o dostosowanie linii zabudowy do zapisów planu ochrony parku krajobrazowego Puszcza Zielonka, poprzez zachowanie linii zabudowy w odległości 50 m od terenów leśnych.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, zatem projekt planu nie narusza zapisów uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, jak również ustaleń planu ochrony Parku Krajobrazowego.

Pod względem przestrzennym korzystniejsze jest lokalizowanie zabudowy bliżej istniejącej, zwartej zabudowy miejscowości Miękowo, niż jej rozwój po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów objętych formami ochrony przyrody.

3. Treść uwagi: W planie nie wyrysowano stref linii energetycznej, a jej przebieg stoi w sprzeczności z obowiązującą linią zabudowy na terenie 8MN.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwzględnianie stref technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych w projekcie planu nie jest obligatoryjne. Ponadto istnieje możliwość przebudowy linii na podziemną, co spowoduje likwidację stref, a tym samym umożliwi lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.

4. Treść uwagi: W paragrafie 12 ust. 12 przewidziano zasilanie w energię gazową z nieistniejącej sieci gazowej.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W projekcie planu ustalono zasilanie w energię gazową z sieci gazowej, tym samym umożliwiono rozwój sieci w przyszłości.

5. Treść uwagi: W uzasadnieniu zawarto stwierdzenie że określone w planie przeznaczenie terenów będzie odpowiadało oczekiwaniom mieszkańców. Trudno jednak dostrzec w planowanej zabudowie jakiegokolwiek interesu mieszkańców gminy. Plan w bardzo oczywisty sposób preferuje zaś interes inwestora.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14.06.2000 r., projektowane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN, znajdują się na terenie rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej - M2.

6. Treść uwagi: *W uzasadnieniu zapisano, iż wzięto pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, jak i interes publiczny, co rozmija się z prawdą, chyba że w interesie publicznym leży finansowanie uzbrojenia terenu prywatnym inwestorom, mając na uwadze fakt, iż teren jest nieuzbrojony, jedynie w sąsiedztwie przebiega rurociąg tłoczny kanalizacji sanitarnej, a w narożniku terenu wodociąg o ograniczonej wydajności.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W projekcie planu dla terenów prywatnych zapisano możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, natomiast nie wskazuje się podmiotu, który będzie ją realizował. Projektowane tereny komunikacji zostały wyznaczone jako drogi wewnętrzne i nie przewiduje się ich wykupu przez Gminę.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14.06.2000 r., projektowane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN, znajdują się na terenie rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej - M2.

7. Treść uwagi: *Stwierdzenie, że budowa ponad 100 budynków ok. 100 m od obszaru Natura 2000 ma uchronić ten teren przed niekontrolowaną zabudową stoi w rażącej kontraście do uzasadnienia do Planu A, gdzie dalece mniejsza zabudowa miałaby temu obszarowi zagrozić.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Przeznaczenie terenu określone w projekcie planu - część B jest zgodne z polityką przestrzenną gminy ustaloną w aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14.06.2000 r., jak również w nieobowiązującym Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak zatwierdzonym Uchwałą Nr 246/XLII/94 Rady Gminy Czerwonak z dnia 26.05.1994 r. Natomiast projekt planu - część A uniemożliwi wydawanie decyzji o warunkach zabudowy w oparciu o zasadę tzw. „dobrego sąsiedztwa” na terenach do tego nie predystynowanych.

8. Treść uwagi: *Podjęcie prac nad planem nie jest zgodne z cytowaną w uzasadnieniu analizą aktualności planów miejscowych, w której opracowanie przedmiotowego planu nie jest zalecane w pierwszej kolejności.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zaproponowane w „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” obszary, które powinny zostać objęte opracowaniem miejscowego planu są tematami priorytetowymi. Wybór i kolejność realizacji miejscowych planów zależy od władz gminy i Radnych, w oparciu o przeprowadzone szczegółowe analizy. Podkreśla się, że przeprowadzona analiza aktualności dokumentów planistycznych bada wyłącznie wydawane decyzje administracyjne i obowiązujące miejscowe plany. Rada Gminy ma prawo przystąpić do opracowania planu miejscowego w przypadku, gdy taka zasadność zostanie stwierdzona, biorąc pod uwagę również aspekty finansowe, czy środowiskowe.

9. Treść uwagi: *W punkcie 2.7 prognozy oddziaływania na środowisko zwrócono uwagę iż największym zagrożeniem dla Parku Krajobrazowego jest tworzenie nowych i zwartych kompleksów osadniczych. Jak to sformułowanie ma się do planowanego dużego osiedla zabudowy w odległości 100m od granicy Parku i Obszaru NATURA 2000, w „szczerym polu”, z dala od istniejącej zabudowy i infrastruktury? Jednocześnie w części A opracowania (działka 728) blokuje się możliwość realizacji pojedynczych zabudowań służących obsłudze działalności agroturystycznej czy rekreacyjnej w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy i w podobnej odległości do granicy Parku i obszaru Natura 2000.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14.06.2000 r., projektowane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone

symbolem MN, znajdują się na terenie rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej - M2.

W celu zmniejszenia presji urbanistycznej na tereny Parku Krajobrazowego zasadne jest ograniczenie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele budowlane po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej. Projekty planów - część A, B i C wskazują jednoznacznie tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny, na których zakazuje się jej lokalizacji. Prognoza oddziaływania na środowisko wskazuje, iż realizacja zabudowy nawet ekstensywnej, wyznaczonej w planie - część B, może mieć negatywny wpływ na środowisko. Stąd istotne jest wprowadzenie ograniczeń w lokalizacji zabudowy na terenach nie predystynowanych do tego celu, położonych po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej.

10. Treść uwagi: *W punkcie 6.2 prognozy oddziaływania na środowisko zapisano, iż w północnej części obszaru objętego planem nastąpi znaczące przekształcenie krajobrazu związane z powstaniem nowej zabudowy, co spowoduje zmianę otwartego krajobrazu użytków rolnych na krajobraz zurbanizowany – jak to sformułowanie ma się do założeń chronionego krajobrazu w otulinie Parku Krajobrazowego.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, zatem projekt planu nie narusza zapisów uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, jak również ustaleń planu ochrony Parku Krajobrazowego.

W celu zmniejszenia presji urbanistycznej na tereny Parku Krajobrazowego zasadne jest ograniczenie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele budowlane po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej.

11. Treść uwagi: *W punkcie 6.11 prognozy oddziaływania na środowisko obszar objęty opracowaniem, w strefach i zapisach planu ochrony Parku krajobrazowego plasuje się w strefie F2, a jak zapisano w punkcie 6.2 mamy do czynienia z nową zabudową, zatem obowiązuje tutaj zapis o ustaleniu linii zabudowy w odległości minimum 50m od linii lasu, natomiast fakt iż studium predysponuje ten teren pod zabudowę, nie określa jednak jego przeznaczenia. Plan ochrony przewiduje również pozostawienie otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych, co nie zostało spełnione, a sformułowanie, że pozostawiono wąskie tereny zieleni krajobrazowej, notabene zabudowanej, absolutnie nie usprawiedliwia wprowadzenia tak intensywnej zabudowy na dużym obszarze.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, zatem projekt planu nie narusza zapisów uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, jak również ustaleń planu ochrony Parku Krajobrazowego.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14.06.2000 r., projektowane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN, znajdują się na terenie rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej - M2.

Pod względem przestrzennym korzystniejsze jest lokalizowanie zabudowy bliżej istniejącej, zwartej zabudowy miejscowości Miękowo, niż jej rozwój po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów chronionych.

Rozdział 2.

Uwagi złożone podczas drugiego wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 15 listopada 2017 r. do 15 grudnia 2017 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 3 stycznia 2018 r.

§ 1. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

1. Treść uwagi: Zakres obszarowy przedstawionych projektów planów jest niezgodny z obwieszczeniem o wyłożeniu planu do publicznego wglądu, co wprowadza w błąd odnośnie ustalenia jakie ustalenia dotyczą danego obszaru. Naszym zdaniem tak rażące niedopatrzenie winno skutkować ponowieniem procedury przynajmniej w zakresie ponownego wyłożenia prawidłowo przygotowanych i kompletnych dokumentów.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część A, B, C

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W dniu 8 listopada 2017 r. wywieszono na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czerwonak obwieszczenie o sygnaturze WGP.6721.14.2016 informujące o wyłożeniu do publicznego wglądu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – rejon ul. Czereśniowej” – część A, „Miękowo – rejon ul. Czereśniowej” – część B oraz „Miękowo – rejon ul. Czereśniowej” – część C. W przedmiotowym obwieszczeniu zawarto wszystkie niezbędne informacje dotyczące wykładanych projektów planów, w tym ich zakres przestrzenny.

Prawidłowość procesu wyłożenia do publicznego wglądu potwierdzają pośrednio osoby składające uwagi, które zapoznały się z przedmiotowymi projektami planów i złożyły pisma z uwagami.

2. Treść uwagi: Przedstawione podczas wyłożenia projekty planów są niekompletne, brakuje wyszczególnionych załączników stanowiących integralną część projektu uchwały, co w przypadku rozstrzygnięcia Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu jest zrozumiałe, natomiast nie stoi na przeszkodzie przedstawieniu projektu rozstrzygnięcia Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Z propozycją takiego rozstrzygnięcia zarówno mieszkańcy jak i Radni winni mieć możliwość wcześniejszego zapoznania i przeanalizowania.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część A, B, C

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Załączniki nr 2 i 3 do uchwały tj. załącznik w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag oraz rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji, przygotowywane są na etapie przekazania projektu planu na sesję Rady Gminy.

3. Treść uwagi: Jak wynika z uzasadnienia, podczas prac planistycznych nie zadano sobie żadnego trudu by rozważyć możliwość alternatywnych rozwiązań, zakładając z góry, iż przyjęte rozwiązania są jedynie słuszne.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część A, B, C

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Przyjęte w projekcie planu rozwiązania są determinowane przez ustalenia polityki przestrzennej określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14.06.2000 r. Projekt planu zawiera ustalenia, które są optymalne zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko.

4. Treść uwagi: Przeprowadzona analiza skutków finansowych nie zawiera podstawowych informacji o potencjalnych kosztach realizacji infrastruktury, wchodzącej w zakres zadań Gminy (uzbrojenia terenu w sieć wodociągową, kanalizacyjną i utwardzenia dróg co oznacza wydatki rzędu około 3,7 mln złotych). Sformułowanie zawarte uzasadnieniu, iż koszty realizacji niezbędnej infrastruktury są trudne do oszacowania, jest wyrazem braku wiedzy i podstawowych umiejętności analitycznych osób przygotowujących powyższe dokumenty. W poprzedniej kadencji władze Gminy ustanowiły jako standard opracowywanie analizy skutków finansowych przez Biegłych Rzeczoznawców (na życzenie ówczesnego przewodniczącego Komisji Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa Pana Andrzejewskiego). Dlaczego od tego odstąpiono? Być może uniknięto by naruszeń prawa.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część A, B, C

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Z przepisów prawa nie wynika, aby prognoza skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musiała być sporządzana przez rzeczoznawcę majątkowego, zatem opracowana prognoza nie narusza prawa. Ponadto dla terenu objętego projektem miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego „Miękowo - reon ulicy Czereśniowej” - część A nie przewiduje się rozwoju infrastruktury technicznej, a utwardzenie dróg publicznych nie jest kosztem wynikającym z ustaleń planu.

5. Treść uwagi: *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 17 ust 5 mówi o sporządzeniu prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36, mówiącego o odszkodowaniach z tytułu uchwalenia planu w przypadku ograniczenia przez jego zapisy możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, zatem sformułowanie „wysokość ewentualnych roszczeń ustalona zostanie w drodze sporządzenia operatów szacunkowych i na chwilę obecną jest trudna do określenia” jest ewidentnym naruszeniem przepisów w/w ustawy. Można to również uznać za próbę wprowadzenia w błąd Rady Gminy w zakresie rzeczywistych kosztów uchwalenia przedmiotowego planu, aby uzyskać oczekiwany przez siebie efekt.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część A, C

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uchwalenie miejscowego planu - część A nie zmieni dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – tereny rolnicze, zatem nie zachodzi konieczność szacowania ewentualnych roszczeń.

6. Treść uwagi: *Wnosimy o zmianę przeznaczenia części terenów oznaczonych jako 4ZK (ZK w części C) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy i uzyskanymi pozwoleniami na budowę (działka 735, oraz jej pochodne).*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część C

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Położenie przedmiotowego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i obszarów objętych formami ochrony przyrody (Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, obszar Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki) predestynuje go do ochrony przed dalszym rozwojem zabudowy.

7. Treść uwagi: *Wnosimy o przeznaczenie pozostałej części terenów 4ZK jako tereny usług turystyki (agroturystyki) i rekreacji z dopuszczeniem zabudowy na ograniczonym obszarze (do 2% powierzchni działki).*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część A

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Położenie przedmiotowego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i obszarów objętych formami ochrony przyrody (Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, obszar Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki) predestynuje go do ochrony przed dalszym rozwojem zabudowy.

Zabudowa związana z usługami turystyki i rekreacji może być realizowana poza obszarem planu, na terenach należących do tych samych właścicieli.

8. Treść uwagi: *Nieprawidłowe, sprzeczne ze sobą zapisy dotyczące terenu 2KD-L w paragrafie 12 pkt. la wpisano „tereny dróg publicznych klasy lokalnej o szerokości zgodnej z rysunkiem planu”, podczas gdy przedstawiona na rysunku planu droga ta ma od 0 do ok 1,5 m (trudno określić ze względu na brak wymiaru drogi wyznaczonej w planie) w planie natomiast wpisano wymiar 12 m który nie wiadomo czego dotyczy, nie zgadza się z zakresem opracowania ani z faktyczną szerokością pasa drogowego, który w tym miejscu osiąga ponad 14 m.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część A

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Na rysunku planu zwymiarowano teren oznaczony symbolem 2KD-L, stanowiący poszerzenie drogi gminnej - ul. Czereśniowej, zlokalizowanej w większości poza granicą opracowania, którego szerokość wynosi maksymalnie 1,5 m, natomiast docelowa szerokość projektowanego pasa drogi gminnej w przedmiotowym miejscu wynosi 12 m.

9. Treść uwagi: *Zapisy o uwzględnieniu analizy ekonomicznej, która notabene nie bierze pod uwagę faktu iż proponowane zapisy narażają gminę na wysokie odszkodowania. Nieprawdziwe jest również stwierdzenie, iż zawarte w planie ustalenia nie wpłyną na wydatki z budżetu gminy Czerwonak.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część A, C

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Na etapie sporządzania projektu planu opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, w której przewidziano wpływ realizacji ustaleń planu na wydatki z budżetu gminy. Nie przewiduje się wypłaty odszkodowań, gdyż funkcja zapisana w projekcie planu nie zmienia dotychczasowego wykorzystania terenu.

10. Treść uwagi: *Podjęcie prac nad planem nie jest również zgodne z cytowaną w uzasadnieniu analizą aktualności planów miejscowych w której opracowanie przedmiotowego planu nie jest zalecane w pierwszej kolejności.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część A, C

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zaproponowane w „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” obszary, które powinny zostać objęte opracowaniem miejscowego planu są tematami priorytetowymi. Wybór i kolejność realizacji miejscowych planów zależy od władz gminy i Radnych, w oparciu o przeprowadzone szczegółowe analizy. Podkreśla się, że przeprowadzona analiza aktualności dokumentów planistycznych bada wyłącznie wydawane decyzje administracyjne i obowiązujące miejscowe plany. Rada Gminy ma prawo przystąpić do opracowania planu miejscowego w przypadku, gdy taka zasadność zostanie stwierdzona, biorąc pod uwagę również aspekty finansowe, czy środowiskowe.

11. Treść uwagi: *Błędny tok postępowania przy całym opracowaniu miał swój początek już na etapie rozpatrywania wniosków przez wójta gminy. W trakcie postępowania nie wpłynął bowiem żaden wniosek o ograniczenie zabudowy na przedmiotowym terenie, również ze strony Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska. Studium na terenach rolnych jak i na terenach zieleni nie ogranicza możliwości zabudowy. A sformułowanie iż celem opracowania planu jest ochrona niezabudowanych terenów sąsiadujących z parkiem krajobrazowym, ma się nijak do drugiej części planu gdzie „chroniąc” niezabudowane tereny wprowadza się osiedle na ok. 100 budynków, w szczerym polu, w odległości kilkuset metrów od najbliższej zabudowy, niecałe 100 m od granicy obszaru Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki, blokując jednocześnie możliwość realizacji 5 budynków na działkach o powierzchni od 2200 do ponad 4000 m².*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część A, C

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan może zawierać ustalenia dotyczące ograniczenia realizacji zabudowy. Położenie przedmiotowego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i obszarów objętych formami ochrony przyrody (Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, obszar Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki) predestynuje go do ochrony przed dalszym rozwojem zabudowy. W celu zmniejszenia presji urbanistycznej na tereny Parku Krajobrazowego zasadne jest ograniczenie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele budowlane po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej. Plan ma uniemożliwić wydawanie decyzji o warunkach zabudowy w oparciu o zasadę tzw. „dobrego sąsiedztwa” na terenach do tego nie predystynowanych.

Przeznaczenie terenu określone w projekcie planu jest zgodne z polityką przestrzenną gminy ustaloną w aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14.06.2000 r., jak również w nieobowiązującym Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak zatwierdzonym Uchwałą Nr 246/XLII/94 Rady Gminy Czerwonak z dnia 26.05.1994 r.

12. Treść uwagi: *Wnosimy o wyłączenie przedmiotowego terenu z zabudowy, w związku jego intensywnością (ponad 100 budynków), oraz lokalizacją tak intensywnej zabudowy, w odległości ok 100 m od obszaru NATURA 2000, biorąc również pod uwagę znaczne koszty które gmina, wbrew błędnej analizie skutków finansowych będzie musiała ponieść na uzbrojenie przedmiotowego terenu, który w przeciwieństwie do części A planu uzbrojony nie jest. Wniosek ten jest zgodny ze stanowiskiem z-cy Wójta Pana Janusza Andrzejewskiego wyartykułowanym podczas dyskusji publicznej w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu który stwierdził iż na terenie Gminy Czerwonak mamy do czynienia z dużą nadwyżką terenów budowlanych.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Przeznaczenie terenu określone w projekcie planu - część B jest zgodne z polityką przestrzenną gminy ustaloną w aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14.06.2000 r., jak również w nieobowiązującym Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak zatwierdzonym Uchwałą Nr 246/XLII/94 Rady Gminy Czerwonak z dnia 26.05.1994 r. Natomiast projekt planu - część A uniemożliwi wydawanie decyzji o warunkach zabudowy w oparciu o zasadę tzw. „dobrego sąsiedztwa” na terenach do tego nie predystynowanych.

13. Treść uwagi: *W przypadku próby przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę na koszt gminy wnosimy o dostosowanie linii zabudowy do zapisów planu ochrony parku krajobrazowego Puszcza Zielonka, poprzez zachowanie linii zabudowy w odległości 50 m od terenów leśnych, na tych samych zasadach jak w tworzonym planie miejscowym Bolechówko-Potasze*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, zatem projekt planu nie narusza zapisów uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, jak również ustaleń planu ochrony Parku Krajobrazowego.

Pod względem przestrzennym korzystniejsze jest lokalizowanie zabudowy bliżej istniejącej, zwartej zabudowy miejscowości Miękowo, niż jej rozwój po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów objętych formami ochrony przyrody.

14. Treść uwagi: *Wnosimy o uzasadnienie zapisów w par. 8 pkt. 1, ust. 13 - co stoi na przeszkodzie podpiwniczeniu budynków.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W związku z dążeniem do zminimalizowania wpływu projektowanej zabudowy na środowisko, w tym na stosunki wodne, w projekcie planu ustalono zakaz realizacji podziemnych kondygnacji budynków.

15. Treść uwagi: *Wnosimy o uzasadnienie zapisów w par. 8 pkt. 1, ust. 15 - dlaczego nakazuje się czerwony kolor dachu podczas gdy w okolicy dominują dachy grafitowe.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Celem wprowadzenia w projekcie planu ustaleń dotyczących kolorystyki dachów budynków jest ujednolicenie kolorów pokryć dachowych na terenie opracowania i zachowanie spójności architektonicznej nowej zabudowy.

16. Treść uwagi: *Wnosimy o uzasadnienie zapisów w par. 8 pkt. 1, ust. 17 - dlaczego w przypadku lokalizacji w budynku lokalu użytkowego i mieszkalnego liczba miejsc postojowych jest mniejsza niż w przypadku dwóch lokali mieszkalnych (patrz definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego).*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Brak konieczności wyznaczania dodatkowych miejsc postojowych w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego. W przypadku realizacji usług generujących ruch samochodowy i tym samym parkowanie pojazdów, w interesie właściciela jest zapewnienie miejsc postojowych. W przypadku lokali mieszkalnych istnieje konieczność ich wyznaczenia.

17. Treść uwagi: *W planie nie wrysowano stref linii energetycznej, a jej przebieg stoi w sprzeczności z obowiązującą linią zabudowy na terenie 8MN.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwzględnianie stref technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych w projekcie planu nie jest obligatoryjne. Ponadto istnieje możliwość przebudowy linii na podziemną, co spowoduje likwidację stref, a tym samym umożliwi lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.

18. Treść uwagi: *W paragrafie 12 ust. 12 przewidziano zasilanie w energię gazową z nieistniejącej sieci gazowej.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W projekcie planu ustalono zasilanie w energię gazową z sieci gazowej, tym samym umożliwiono rozwój sieci w przyszłości.

19. Treść uwagi: *W uzasadnieniu zawarto stwierdzenie że określone w planie przeznaczenie terenów będzie odpowiadało oczekiwaniom mieszkańców. Trudno jednak dostrzec w planowanej zabudowie jakiegokolwiek interes mieszkańców gminy. Plan w bardzo oczywisty sposób preferuje zaś interes inwestora.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14.06.2000 r., projektowane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN, znajdują się na terenie rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej - M2.

20. Treść uwagi: *W uzasadnieniu zapisano, iż wzięto pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, jak i interes publiczny, co rozmija się z prawdą, chyba że w interesie publicznym leży finansowanie uzbrojenia terenu prywatnym inwestorom, mając na uwadze fakt iż teren ten jest nieuzbrojony, jedynie w sąsiedztwie przebiega rurociąg tłoczy kanalizacji sanitarnej, a w narożniku terenu wodociąg o ograniczonej wydajności.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W projekcie planu dla terenów prywatnych zapisano możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, natomiast nie wskazuje się podmiotu, który będzie ją realizował. Projektowane tereny komunikacji zostały wyznaczone jako drogi wewnętrzne i nie przewiduje się ich wykupu przez Gminę.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14.06.2000 r., projektowane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN, znajdują się na terenie rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej - M2.

21. Treść uwagi: *Stwierdzenie że budowa ponad 100 budynków ok. 100 m od obszaru Natura 2000 ma uchronić ten teren przed niekontrolowaną zabudową stoi w rażącej kontraście do uzasadnienia dla Planu A, gdzie dalece mniejsza zabudowa miałaby temu obszarowi zagrazić.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część A, B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Przeznaczenie terenu określone w projekcie planu - część B jest zgodne z polityką przestrzenną gminy ustaloną w aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14.06.2000 r., jak również w nieobowiązującym Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak zatwierdzonym Uchwałą Nr 246/XLII/94 Rady Gminy Czerwonak z dnia 26.05.1994 r. Natomiast projekt planu - część A uniemożliwi wydawanie decyzji o warunkach zabudowy w oparciu o zasadę tzw. „dobrego sąsiedztwa” na terenach do tego nie predystynowanych.

22. Treść uwagi: *Podjęcie prac nad planem nie jest zgodne z cytowaną w uzasadnieniu analizą aktualności planów miejscowych w której opracowanie przedmiotowego planu nie jest zalecane w pierwszej kolejności.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część A, B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zaproponowane w „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” obszary, które powinny zostać objęte opracowaniem miejscowego planu są tematami priorytetowymi. Wybór i kolejność realizacji miejscowych planów zależy od władz gminy i Radnych, w oparciu o przeprowadzone szczegółowe analizy. Podkreśla się, że przeprowadzona analiza aktualności dokumentów planistycznych bada wyłącznie wydawane decyzje administracyjne i obowiązujące miejscowe plany. Rada Gminy ma prawo przystąpić do opracowania planu miejscowego w przypadku, gdy taka zasadność zostanie stwierdzona, biorąc pod uwagę również aspekty finansowe, czy środowiskowe.

23. Treść uwagi: Falszywe jest również stwierdzenie, iż zawarte w planie ustalenia nie wpłyną na wydatki z budżetu gminy Czerwonak.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy będących skutkiem realizacji ustaleń projektu planu.

24. Treść uwagi: W punkcie 2.7 prognozy zwrócono uwagę iż największym zagrożeniem dla Parku Krajobrazowego jest tworzenie nowych zwartych kompleksów osadniczych. Jak to sformułowanie ma się do planowanego dużego osiedla zabudowy w odległości 100 m od granicy Parku i Obszaru NATURA 2000, w „szczerym polu” z dala od istniejącej zabudowy i infrastruktury, kwestionuje się natomiast możliwość powstania kilku budynków w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część A, B, C

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14.06.2000 r., projektowane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN, znajdują się na terenie rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej - M2.

W celu zmniejszenia presji urbanistycznej na tereny Parku Krajobrazowego zasadne jest ograniczenie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele budowlane po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej. Projekty planów - część A, B i C wskazują jednoznacznie tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny, na których zakazuje się jej lokalizacji. Prognoza oddziaływania na środowisko wskazuje, iż realizacja zabudowy nawet ekstensywnej, wyznaczonej w planie - część B, może mieć negatywny wpływ na środowisko. Stąd istotne jest wprowadzenie ograniczeń w lokalizacji zabudowy na terenach nie predystynowanych do tego celu, położonych po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej.

25. Treść uwagi: W punkcie 6.2 zapisano iż w północnej części obszaru objętego planem nastąpi znaczące przekształcenie krajobrazu związane z powstaniem nowej zabudowy, co spowoduje zmianę otwartego krajobrazu użytków rolnych na krajobraz zurbanizowany. Wydaje się to być sprzeczne z założeniami chronionego krajobrazu w otulinie Parku Krajobrazowego.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część A, B, C

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, zatem projekt planu nie narusza zapisów uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, jak również ustaleń planu ochrony Parku Krajobrazowego.

W celu zmniejszenia presji urbanistycznej na tereny Parku Krajobrazowego zasadne jest ograniczenie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele budowlane po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej.

26. **Treść uwagi:** *W punkcie 6.11 obszar objęty opracowaniem, w strefach i zapisach planu ochrony Parku krajobrazowego plasuje się w strefie F2. Jak zapisano w punkcie 6.2 mamy do czynienia z nową zabudową, zatem obowiązuje tutaj zapis o ustaleniu linii zabudowy w odległości minimum 50 m od linii lasu, natomiast fakt iż studium predysponuje ten teren pod zabudowę, nie określa jednak jego przeznaczenia. Plan ochrony przewiduje również pozostawienie otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych, co nie zostało spełnione. Stwierdzenie, że pozostawiono wąskie tereny zieleni krajobrazowej, notabene zabudowanej, absolutnie nie usprawiedliwia wprowadzenia tak intensywnej zabudowy na dużym obszarze.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część A, B, C

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, zatem projekt planu nie narusza zapisów uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, jak również ustaleń planu ochrony Parku Krajobrazowego.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14.06.2000 r., projektowane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN, znajdują się na terenie rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej - M2.

Pod względem przestrzennym korzystniejsze jest lokalizowanie zabudowy bliżej istniejącej, zwartej zabudowy miejscowości Miękowo, niż jej rozwój po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów chronionych.

27. **Treść uwagi:** *Zarówno do jednej, jak i do drugiej (oraz trzeciej — po zmianie zakresów) części planu analizy skutków finansowych pomijają istotne elementy całkowicie zmieniające przedstawione w nich wyliczenia kosztów jakie gmina poniesie w przypadku realizacji przyjętych w projektach rozwiązań.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część A, B, C

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przewidziano wielkość wydatków z budżetu gminy będących skutkiem realizacji ustaleń projektu planu.

28. **Treść uwagi:** *W części A i C nie uwzględniono potencjalnych odszkodowań z tytułu utraty wartości nieruchomości, na które inwestorzy uzyskali już pozwolenia na budowę, jak również z tytułu bezwzględnego zakazu zabudowy na terenach rolnych — pastwiska trwałe, na których właściciele planują realizację zabudowy agroturystycznej.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część A, C

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uchwalenie miejscowego planu - część A nie zmieni dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – tereny rolnicze, zatem nie zachodzi konieczność szacowania ewentualnych roszczeń.

29. **Treść uwagi:** *W części B z kolei optymistycznie założono dochody z renty planistycznej, choć doświadczenia na terenie gminy pokazują że z tego tytułu dochody są śladowe, natomiast pominięto zupełnie aspekt uzbrojenia terenu w media które są zadaniem własnym Gminy (Przybliżone koszty infrastruktury wynikającej z zadań własnych Gminy to ok 3.700.000 zł). Założenie, że uda się zrealizować większość projektowanej zabudowy bez podstawowych mediów, jak chociażby woda, a docelowo i kanalizacja, których realizacja jest zadaniem własnym Gminy, jest całkowicie chybione. Również dyskusyjne jest założenie o braku potrzeby realizacji dróg skoro obciążenie ruchem pojazdów na drogach gruntowych wzrośnie prawie 10-cio krotnie.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część B

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu odniesiono się do kwestii poniesienia wydatków z budżetu gminy w związku z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W zakresie renty planistycznej przedstawione wyliczenia są wartościami szacunkowymi. Trudno przewidzieć na ile zostaną one zrealizowane, gdyż Gmina może wystąpić do właściciela o zapłatę renty planistycznej w ciągu 5 lat od daty wejścia w życie planu miejscowego.

30. Treść uwagi: *Wprowadzony w projekcie planu zakaz zabudowy nie ma żadnego umocowania ani w u.o.p., ani w rozporządzeniu w sprawie utworzenia parku Puszcza Zielonka. Zakaz ten wykracza zatem poza dozwolone tymi aktami ramy prawne ograniczenia prawa własności na terenach poddanych szczególnej ochronie wartości przyrodniczych.*

Zakazu wprowadzania nowej zabudowy na nieruchomości stanowiące własność wnioskodawców nie zawiera także rozporządzenie w sprawie planu ochrony parku Puszcza Zielonka. Lokalizacja obiektów budowlanych na terenie otuliny, przy spełnieniu określonych warunków, jest zatem dozwolona i nie powoduje utraty walorów krajobrazowych, dla których utworzono park. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że nieruchomości wnioskodawców położone są w otulinie parku, a więc na terenie, który jedynie sąsiaduje z parkiem. Z powyższego nie można wywieść uzasadnienia dla wprowadzania całkowitego zakazu ich zabudowy.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część A, C

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uchwalenie miejscowego planu nie zmieni dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – tereny rolnicze. Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Władztwo planistyczne gminy dopuszcza wprowadzenie w miejscowym planie ograniczeń w zabudowie, które nie muszą bezpośrednio wynikać z ustawy o ochronie przyrody - stanowią one realizację polityki przestrzennej gminy, określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

31. Treść uwagi: *Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 i 7 u.p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza walory ekonomiczne przestrzeni (pkt 6) oraz prawo własności (pkt 7). Ustawodawca w art. 15 ust. 1 u.p.z.p. w pkt od 1 do 12 materię podlegającą regulacji w planie miejscowym. Przepis ten określa obligatoryjne elementy planu, które Rada obowiązana jest w nim zawrzeć, jednak – jak wskazuje się w doktrynie i orzecznictwie – obowiązek ten nie ma charakteru bezwzględnie, w tym sensie, że powinien być dostosowany do warunków faktycznych panujących na obszarze objętym planem (por. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz; pod red. Z. Niewiadomskiego; Warszawa 2006, s. 253 – 254). O ile zatem w terenie zachodzą okoliczności faktyczne uzasadniające objęcie planem określonych w art. 15 ust. 1 elementów, rada nie może od tego obowiązku odstąpić, gdyż w przeciwnym wypadku naruszy ww. przepis. Zgodnie z § 4 pkt 2 i 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587) projekt planu miejscowego w zakresie ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, powinien uwzględniać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. Z kolei ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.) (ppkt a), obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego. Żadna norma prawna nie przewiduje natomiast „dowolnego” czy też „nieograniczonego” określania sposobu zagospodarowania nieruchomości – ani na gruncie prawa cywilnego ani na gruncie prawa administracyjnego. Przy tak sformułowanych podstawach (delegacjach) ustawowych, uchwalając plan miejscowy rada gminy winna kierować się zasadą praworządności i legalności. Oznacza to, że formułując postanowienia planu miejscowego rada nie może wykraczać poza unormowania ustawowe oraz ustanawiać nakazów bądź zakazów pozostających w sprzeczności z przepisami o hierarchicznie wyższej randze.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część A, C

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Prawo własności nie oznacza prawa do zabudowy i to bez ograniczeń. Realizacja zabudowy jest możliwa na działkach sąsiadujących z obszarem opracowania, należących do tych samych właścicieli. Natomiast plan miejscowy ma na celu ograniczenie powstawania zabudowy na terenie do tego nie predystynowanym i nie wykracza poza unormowanie ustawowe.

§ 2. Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

1. **Treść uwagi:** *Zakres obszarowy przedstawionych planów jest niezgodny z obwieszczeniem o wyłożeniu planu do publicznego wglądu, co wprowadza w błąd odnośnie ustalenia jakie dotyczą danego obszaru. Naszym zdaniem tak rażące niedopatrzenie winno skutkować ponowieniem procedury przynajmniej w zakresie ponownego wyłożenia prawidłowo przygotowanych i kompletnych dokumentów.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część A, B, C

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W dniu 8 listopada 2017 r. wywieszono na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czerwonak obwieszczenie o sygnaturze WGP.6721.14.2016 informujące o wyłożeniu do publicznego wglądu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – rejon ul. Czereśniowej” – część A, „Miękowo – rejon ul. Czereśniowej” – część B oraz „Miękowo – rejon ul. Czereśniowej” – część C. W przedmiotowym obwieszczeniu zawarto wszystkie niezbędne informacje dotyczące wykładanych projektów planów, w tym ich zakres przestrzenny.

Prawidłowość procesu wyłożenia do publicznego wglądu potwierdzają pośrednio osoby składające uwagi, które zapoznały się z przedmiotowymi projektami planów i złożyły pisma z uwagami.

2. **Treść uwagi:** *Brak w przedstawionym projekcie rozwiązań alternatywnych do rozwiązań w projekcie (lub choćby wniosków z analizy porównania z innymi rozwiązaniami, jeżeli w ogóle takowe miały miejsce) nasuwa wątpliwości czy dokonano analizy skutków przyjęcia zaproponowanych rozwiązań.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część A, B, C

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Przyjęte w projekcie planu rozwiązania są determinowane przez ustalenia polityki przestrzennej określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14.06.2000 r. Projekt planu zawiera ustalenia, które są optymalne zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko.

3. **Treść uwagi:** *Do kosztów spodziewanych po stronie Gminy należy zaliczyć także potencjalne odszkodowania dla właścicieli gruntów objętych częściami A i C opracowania, których prawo do dysponowania własnością zostanie drastycznie ograniczone w wyniku uchwalenia przedmiotowego Planu. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 17 ust 5 mówi o sporządzeniu prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36, mówiącego o odszkodowaniach z tytułu uchwalenia planu w przypadku ograniczenia przez jego zapisy możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, zatem sformułowanie: „wysokość ewentualnych roszczeń ustalona zostanie w drodze sporządzenia operatów szacunkowych i na chwilę obecną jest trudna do określenia” jest ewidentnym naruszeniem przepisów w/w ustawy.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część A, C

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uchwalenie miejscowego planu - część A nie zmieni dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – tereny rolnicze, zatem nie zachodzi konieczność szacowania ewentualnych roszczeń.

4. Treść uwagi: *W dniu 8 sierpnia 2017 w trakcie dyskusji publicznej, która odbyła się po pierwszym wyłożeniu Planu omówiliśmy nasze zamierzenia związane z zagospodarowaniem będących naszą własnością terenów objętych częścią A projektowanego Planu, położonych na wschód od ulicy Czereśniowej, oznaczonych na planie jako 4ZK, przedstawione również wcześniej w naszym poprzednim wniosku do pierwszego wyłożenia Planu. Teren ten zamierzamy wykorzystać do utworzenia parku rekreacji oraz działalności typu agroturystyki, z założeniem zachowania ekologicznego charakteru tego terenu. Na potrzeby tej działalności zamierzamy wykonać zabudowę stanowiącej zaplecze do jej prowadzenia z ograniczeniem powierzchni zabudowy do 2% przedmiotowego terenu. Działalność tego typu jest zgodna z deklarowanym profilem gminy, stawiającej na turystykę i rekreację.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część A

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Położenie przedmiotowego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i obszarów objętych formami ochrony przyrody (Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, obszar Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki) predestynuje go do ochrony przed dalszym rozwojem zabudowy. Na terenach ZK zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania - tereny rolnicze, co nie jest sprzeczne z funkcją agroturystyczną. Prowadzenie tego typu działalności jest możliwe, jednakże bez realizacji budynków. Zabudowa związana z usługami turystyki i rekreacji może być realizowana poza obszarem planu, na terenach należących do tych samych właścicieli.

5. Treść uwagi: *Wnosimy o przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Miękowo — rejon ul. Czereśniowej” wyżej wymienionych działek zgodnie z dotychczasową polityką w zagospodarowaniu przestrzennym, wyrażoną zarówno w formie wydanych decyzji administracyjnych, jak również dokumentów i uzgodnień przeprowadzonych na etapie tworzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak z 2010 r., które to ustalenia uzyskały pozytywną opinię (uzgodnienie) Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, a w szczególności: dla działki nr 722 jako droga wewnętrzna - alternatywny dostęp do działek leżących wzdłuż ulicy Czereśniowej.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka o nr ewid. 722, obręb Miękowo

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Nie ma potrzeby wyznaczania alternatywnego dostępu komunikacyjnego dla działek znajdujących się bezpośrednio przy ulicy Czereśniowej.

6. Treść uwagi: *Wnosimy o przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Miękowo — rejon ul. Czereśniowej” wyżej wymienionych działek zgodnie z dotychczasową polityką w zagospodarowaniu przestrzennym, wyrażoną zarówno w formie wydanych decyzji administracyjnych, jak również dokumentów i uzgodnień przeprowadzonych na etapie tworzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak z 2010 r., które to ustalenia uzyskały pozytywną opinię (uzgodnienie) Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, a w szczególności: dla działki nr 728 pod usługi turystyki i sportu, z ograniczonym prawem zabudowy do 2% powierzchni działki. Zmierzamy, po zakończeniu czynnej działalności zawodowej, uaktywnić w oparciu o ten teren działalność w zakresie usług agroturystycznych i rekreacji ruchowej. Przy realizacji tego zamierzenia zależy nam bardzo istotnie na zachowaniu ekologicznego charakter tego miejsca, który to charakter ma między innymi decydować o jego atrakcyjności.*

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część A

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Położenie przedmiotowego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i obszarów objętych formami ochrony przyrody (Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, obszar Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki) predestynuje go do ochrony przed dalszym rozwojem zabudowy.

Zabudowa związana z usługami turystyki i rekreacji może być realizowana poza obszarem planu, na terenach należących do tych samych właścicieli.

7. Treść uwagi: *Wprowadzony w projekcie planu zakaz zabudowy nie ma żadnego umocowania ani w u.o.p., ani w rozporządzeniu w sprawie utworzenia parku Puszcza Zielonka. Zakaz ten wykracza zatem poza dozwolone tymi aktami ramy prawne ograniczenia prawa własności na terenach poddanych szczególnej ochronie wartości przyrodniczych.*

Zakazu wprowadzania nowej zabudowy na nieruchomości stanowiące własność wnioskodawców nie zawiera także rozporządzenie w sprawie planu ochrony parku Puszcza Zielonka. Lokalizacja obiektów budowlanych na terenie otuliny, przy spełnieniu określonych warunków, jest zatem dozwolona i nie powoduje utraty walorów krajobrazowych, dla których utworzono park. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że nieruchomości wnioskodawców położone są w otulinie parku, a więc na terenie, który jedynie sąsiaduje z parkiem. Z powyższego nie można wywieść uzasadnienia dla wprowadzania całkowitego zakazu ich zabudowy.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część A, C

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uchwalenie miejscowego planu nie zmieni dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – tereny rolnicze. Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Władztwo planistyczne gminy dopuszcza wprowadzenie w miejscowym planie ograniczeń w zabudowie, które nie muszą bezpośrednio wynikać z ustawy o ochronie przyrody - stanowią one realizację polityki przestrzennej gminy, określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

8. Treść uwagi: Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 i 7 u.p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza walory ekonomiczne przestrzeni (pkt 6) oraz prawo własności (pkt 7). Ustawodawca w art. 15 ust. 1 u.p.z.p. w pkt od 1 do 12 materię podlegającą regulacji w planie miejscowym. Przepis ten określa obligatoryjne elementy planu, które Rada obowiązana jest w nim zawrzeć, jednak – jak wskazuje się w doktrynie i orzecznictwie – obowiązek ten nie ma charakteru bezwzględnego, w tym sensie, że powinien być dostosowany do warunków faktycznych panujących na obszarze objętym planem (por. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz; pod red. Z. Niewiadomskiego; Warszawa 2006, s. 253 – 254). O ile zatem w terenie zachodzą okoliczności faktyczne uzasadniające objęcie planem określonych w art. 15 ust. 1 elementów, rada nie może od tego obowiązku odstąpić, gdyż w przeciwnym wypadku naruszy ww. przepis. Zgodnie z § 4 pkt 2 i 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587) projekt planu miejscowego w zakresie ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, powinien uwzględniać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. Z kolei ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.) (ppkt a), obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego. Żadna norma prawna nie przewiduje natomiast „dowolnego” czy też „nieograniczonego” określania sposobu zagospodarowania nieruchomości – ani na gruncie prawa cywilnego ani na gruncie prawa administracyjnego. Przy tak sformułowanych podstawach (delegacjach) ustawowych, uchwalając plan miejscowy rada gminy winna kierować się zasadą praworządności i legalności. Oznacza to, że formułując postanowienia planu miejscowego rada nie może wykraczać poza unormowania ustawowe oraz ustanawiać nakazów bądź zakazów pozostających w sprzeczności z przepisami o hierarchicznie wyższej randze.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - część A, C

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Prawo własności nie oznacza prawa do zabudowy i to bez ograniczeń. Realizacja zabudowy jest możliwa na działkach sąsiadujących z obszarem opracowania, należących do tych samych właścicieli. Natomiast plan miejscowy ma na celu ograniczenie powstawania zabudowy na terenie do tego nie predystynowanym i nie wykracza poza unormowanie ustawowe.

Rozdział 3.

W trakcie procedury planistycznej, podczas trzeciego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 6 sierpnia 2019 r. do 6 września 2019 r. oraz w okresie ich zbierania wyznaczonym do dnia

23 września 2019 r., wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona przez Wójta Gminy Czerwonak, w związku z powyższym nie zachodzi potrzeba rozstrzygania uwag.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – rejon ulicy Czereśniowej” – część B inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a także zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Czerwonak oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Finansowanie określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie mogło odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prawnego („PPP”), a także właścicieli nieruchomości.

Uzasadnienie

projektu uchwały Rady Gminy Czerwonak

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – rejon ulicy Czereśniowej” – część B

Projekt przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z Uchwałą Nr 223/XXV/2016 Rady Gminy Czerwonak z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – rejon ul. Czereśniowej”. Uchwała w sprawie miejscowego planu została podzielona na dwie części: część A i część B, w celu oddzielenia obszaru inwestycyjnego od obszaru pełniącego funkcję ochronną Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka oraz obszaru Natura 2000 - Uroczyska Puszczy Zielonka PLH300058. Podział miejscowego planu na części umożliwi organom gminy oddzielne ich procedowanie i uchwalenie.

Teren objęty przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w centralnej części gminy Czerwonak, w obrębie geodezyjnym Miękowo, w otoczeniu ulicy Czereśniowej. Obszar opracowania obejmuje działki o łącznej powierzchni ok. 15,7 ha, przy czym większość z omawianych działek stanowi własność prywatną. Własność Gminy Czerwonak stanowi jedynie działka drogowa o nr ewid. 80/2, usytuowana w północnej części obszaru. Teren objęty opracowaniem jest obecnie niezainwestowany. Na przedmiotowym terenie występuje napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia. Omawiany teren w całości znajduje się w granicach otuliny parku krajobrazowego Puszcza Zielonka. Sąsiedztwo przedmiotowego terenu stanowią tereny rolnicze i lasy.

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak” zatwierdzonego Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r. ze zmianami.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2019 r., poz. 1945 ze zm.).

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Czerwonaku w dniu 14 grudnia 2016 r. Zgłoszone przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną uwagi zostały rozpatrzone i uwzględnione stosownie do istniejących uwarunkowań terenu objętego planem oraz celu sporządzania planu.

Opracowany projekt planu ustalił nowe przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób, który nie narusza zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki ze wskazaniem co do architektury budynków, które zostały dopuszczone zapisami projektu planu. Ustalenia planu umożliwiają rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz przewidują występowanie terenów przeznaczonych pod rozwój infrastruktury technicznej – stacji transformatorowej, terenów drogi publicznej klasy lokalnej, a także terenów dróg wewnętrznych. Przyjęte w projekcie rozwiązania zapewniają ukształtowanie zabudowy w sposób harmonijny i funkcjonalny, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, przy uwzględnieniu wszystkich wymagań dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu objętego opracowaniem.

Plan miejscowy uwzględnia interesy ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Obszar objęty planem położony jest w otulinie parku krajobrazowego Puszcza Zielonka. Na przedmiotowym terenie nie występują tereny stref ochronnych ujęć wody, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Na terenie objętym opracowaniem, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, znajdują się grunty orne - RV, RVI oraz drogi - dr. Grunty te nie wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Uwzględniono występującą na obszarze objętym opracowaniem strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków pod nr AZP 50-28/60.

Plan uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W sposób racjonalny i najbardziej ekonomiczny uwzględnia

walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności gruntów. Plan miejscowy wprowadza sprawną obsługę komunikacyjną obszaru – na terenie objętym opracowaniem zakłada się realizację drogi publicznej klasy lokalnej oraz dróg wewnętrznych, jak również uwzględnia potrzeby interesu publicznego, w tym możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W procedurze planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntów i wybrano rozwiązanie najbardziej optymalne, dla wszystkich właścicieli nieruchomości objętych projektem planu. Ponadto uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Opracowany projekt planu miejscowego zakłada, że zaopatrzenie ludności w wodę odbywać się będzie z wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. W zakresie sieci kanalizacyjnej planuje się odprowadzanie ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu realizacji sieci, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Zasilanie w energię elektryczną odbywać ma się z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.

Ustalając przeznaczenie terenów rozpatrzono wnioski i uwagi zgłoszone w trakcie procedury planistycznej oraz dokonano wyboru najbardziej właściwego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, biorąc pod uwagę zarówno analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, jak i interes publiczny oraz interesy prywatne.

W wyniku przeprowadzonych analiz, nie rozważano rozwiązań alternatywnych, zakładając, że omawiany projekt jest projektem jedynym, optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów sąsiednich oraz przeznaczenie tego obszaru w Studium determinuje proponowane w projekcie planu rozwiązania, co pozwoli na realizację planowanego sposobu zainwestowania i stworzenie zwartego kompleksu zabudowy mieszkaniowej. Przy kształtowaniu struktur przestrzennych w planie miejscowym dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i do maksymalizowania jego efektywności. Zaproponowany układ komunikacyjny umożliwia sprawną komunikację z pozostałym obszarem wsi jak również z pozostałym obszarem gminy. Układ komunikacyjny zaproponowany w planie miejscowym umożliwia łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

W trakcie procedury sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzez prasę miejscową oraz obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

Na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Gminy Czerwonak stosowne informacje odnośnie sporządzanego projektu, a na etapie składania wniosków i uwag do planu można było stosowne pisma złożyć do procedury planu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 lipca 2017 r. do dnia 16 sierpnia 2017 r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu 8 sierpnia 2017 r. dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do planu można było składać do Wójta Gminy Czerwonak w nieprzekraczalnym terminie do 5 września 2017 r. W czasie publicznego wyłożenia oraz w okresie przywołanym w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu Wójta Gminy Czerwonak wpłynęły 2 pisma zawierające 28 uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – rejon ul. Czereśniowej” – część B.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 listopada 2017 r. do dnia 15 grudnia 2017 r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu 20 listopada 2017 r. dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do planu można było składać do Wójta Gminy Czerwonak w nieprzekraczalnym terminie do 3 stycznia 2018 r. W czasie publicznego wyłożenia oraz w okresie przywołanym w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu Wójta Gminy Czerwonak, wpłynęły 2 pisma zawierające 21 uwag do projektu planu.

Komisja Gospodarki Komunalnej i Przestrzennej Rady Gminy Czerwonak po dokładnym przeanalizowaniu projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego „Miękowo – rejon ulicy Czereśniowej” – część B na posiedzeniu w dniu 19 lutego 2018 r. złożyła uwagi do projektu planu. Wskutek uwzględnienia uwag ponowiono etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Uznano, że zmiany wprowadzone do projektu planu nie wymagały ponowienia etapu uzgodnień.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 sierpnia 2019 r. do 6 września 2019 r. W trakcie publicznego wyłożenia, w dniu 12 sierpnia 2019 r., przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do planu można było składać do Wójta Gminy Czerwonak w nieprzekraczalnym terminie do dnia 23 września 2019 r. W czasie publicznego wyłożenia oraz w okresie przywołanym w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu Wójta Gminy Czerwonak, wpłynęła 1 uwaga do projektu planu, która została rozpatrzona pozytywnie w trybie przewidzianym ww. ustawą.

Przedmiotowa uwaga została złożona przez właściciela terenu objętego planem. Jej treść dotyczyła korekty lokalizacji terenu infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem E, w kontekście przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia. Uwzględnienie wyżej wymienionej uwagi nie skutkowało ponowieniem etapu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, gdyż wniesiona uwaga dotyczyła wyłącznie obszaru stanowiącego własność osoby składającej uwagę. Korekta projektu planu w zakresie lokalizacji terenu infrastruktury technicznej elektroenergetyki ma na celu zapewnienie potrzeb infrastrukturalnych planowanego osiedla mieszkaniowego i nie narusza interesu osób trzecich. Ponadto, lokalizacja terenu oznaczonego symbolem E jest zgodna z pismem ENEA Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Gniezno z dnia 13.03.2017 r., opiniującym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowy projekt jest również zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powyższa analiza została zatwierdzona Uchwałą Nr 518/LIV/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 18 października 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z wnioskami z przeprowadzonej ww. analizy najważniejszymi zaleceniami wynikającymi z przeprowadzonej analizy jest: przystąpienie do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak; przeprowadzenie aktualizacji planów miejscowych opracowanych w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz objęcie obszarów wskazanych w ww. analizie priorytetowym opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź ich zmianą.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie podlega zaleceniom określonym w ww. analizie.

Ustalenia zawarte w planie miejscowym mogą wpłynąć na wydatki z budżetu gminy Czerwonak – wymagana będzie realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej, której koszty są obecnie trudne do przewidzenia.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Gminy Czerwonak jest w pełni zasadne.