



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 18 listopada 2015 r.

Poz. 1996

UCHWAŁA NR XIV/131/2015 RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU

z dnia 16 listopada 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko, obejmującego teren położony w obrębie Drezdenko

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2015r., poz. 1515), po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu nie naruszy ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Drezdenku nr XLVIII/318/2010 z dnia 25 lutego 2010r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Drezdenku nr VI/49/2015 z dnia 22 kwietnia 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko, obejmującego teren położony w obrębie Drezdenko, uchwala się niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Drezdenko – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa będzie o:

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą obszar dopuszczalnego położenia budynków;

2) nieuciążliwych usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko i związane są z obsługą lokalnej ludności, takie jak: usługi handlowe, gastronomiczne, biurowe, służby zdrowia, usług oświaty, sportu i rekreacji, kultury, pocztowo – telekomunikacyjne.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole oznaczające przeznaczenie terenu;
- 5) wielkości wymiarowe.

§ 2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych;

§ 3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obszar objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanego czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 „Pradolina Toruń - Eberswalde (Noteć)” – należy uwzględnić przepisy dotyczące ochrony wód;

2) ustala się dopuszczalny poziom hałasu i drgań na terenie MW jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 4. W zakresie infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę infrastruktury technicznej oraz likwidację wyłączonych z eksploatacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową;

3) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych wyłącznie do systemu kanalizacji sanitarnej;

4) w zakresie odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych:

a) ustala się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych z powierzchni nie narażonych na substancje ropopochodne powierzchniowo do ziemi w granicach nieruchomości, do gruntu lub zbiornika wodnego;

b) ustala się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych z powierzchni narażonych na substancje ropopochodne:

- jeżeli przekroczone zostaną dopuszczalne stężenia zanieczyszczeń – powierzchniowo do ziemi w granicach nieruchomości, do gruntu lub do kanalizacji deszczowej, wyłącznie po oczyszczeniu,

- jeżeli nie zostaną przekroczone dopuszczalne stężenia zanieczyszczeń – powierzchniowo do ziemi w granicach nieruchomości, do gruntu lub zbiorników wodnych;

5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o sieć elektroenergetyczną lub z urządzeń do wytwarzania energii elektrycznej o łącznej mocy do 40kW z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń pozyskujących energię z siły wiatru;

6) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieci gazociągowe;

7) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą obiektów:

a) z własnych źródeł z wykorzystaniem wysokowydajnych urządzeń z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu lub źródeł odnawialnych, w oparciu o urządzenia niskoemisyjne,

b) w oparciu o zbiorczy system ogrzewania;

8) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do czasowego gromadzenia odpadów.

§ 5. Ze względu na przeznaczenie, brak potrzeb lub nie występowanie zasobów nie ustala się w planie:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie dla terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem MW o powierzchni 1,529ha.

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług podstawowych wyłącznie na poziomie parterów budynków mieszkalnych.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu dla nowej zabudowy:

1) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy budynkami – 35% łącznej powierzchni terenu;

2) ustala się obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 25% powierzchni działki;

3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na załączniku graficznym;

4) ustala się intensywność zabudowy, rozumianą jako stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków do powierzchni terenu – od 0,2 do 1;

5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków do parametrów ustalonych dla nowej zabudowy;

6) ustala się dla nowej zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – od 9m do 12,5m, z ograniczeniem do trzech kondygnacji,

- dla budynków garażowych – do 6m, z ograniczeniem do jednej kondygnacji,

b) ustala się nachylenie połaci dachów:

- dla budynków mieszkalnych od 20 do 35 stopni,

- dla garaży – dachy o nachyleniu połaci do 20 stopni lub zadaszenie w formie tarasu,

c) ustala się pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówko-podobny z dopuszczeniem nad garażami dachu w formie tarasu,

d) zakaz lokalizacji wolnostojącej zabudowy garażowej lub gospodarczej.

3. W zakresie komunikacji:

1) ustala się dojazd do terenu z dróg publicznych, zlokalizowanych poza terenem objętym miejscowym planem;

2) ustala się obowiązek zapewnienia:

a) minimum 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każdy 1 lokal mieszkalny, przy czym jako miejsce postojowe uznaje się także stanowisko postojowe w garażu,

b) minimum 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

c) miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) izolacji parkingów zgrupowanych w ilości większej niż 60 miejsc postojowych od zabudowy mieszkalnej zielenią zimozieloną lub żywopłotem o szerokości minimum 1m i o wysokości docelowej minimum 1m.

§ 7. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem E o powierzchni 0,022ha:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka.

2. W zakresie zabudowy:

- 1) ustala się lokalizację stacji transformatorowej w budynku o wysokości do 6m;
- 2) dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 1,5m od granicy działki budowlanej.
3. W zakresie komunikacji - ustala się dojazd do terenu z drogi publicznej, zlokalizowanej poza terenem objętym miejscowym planem.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

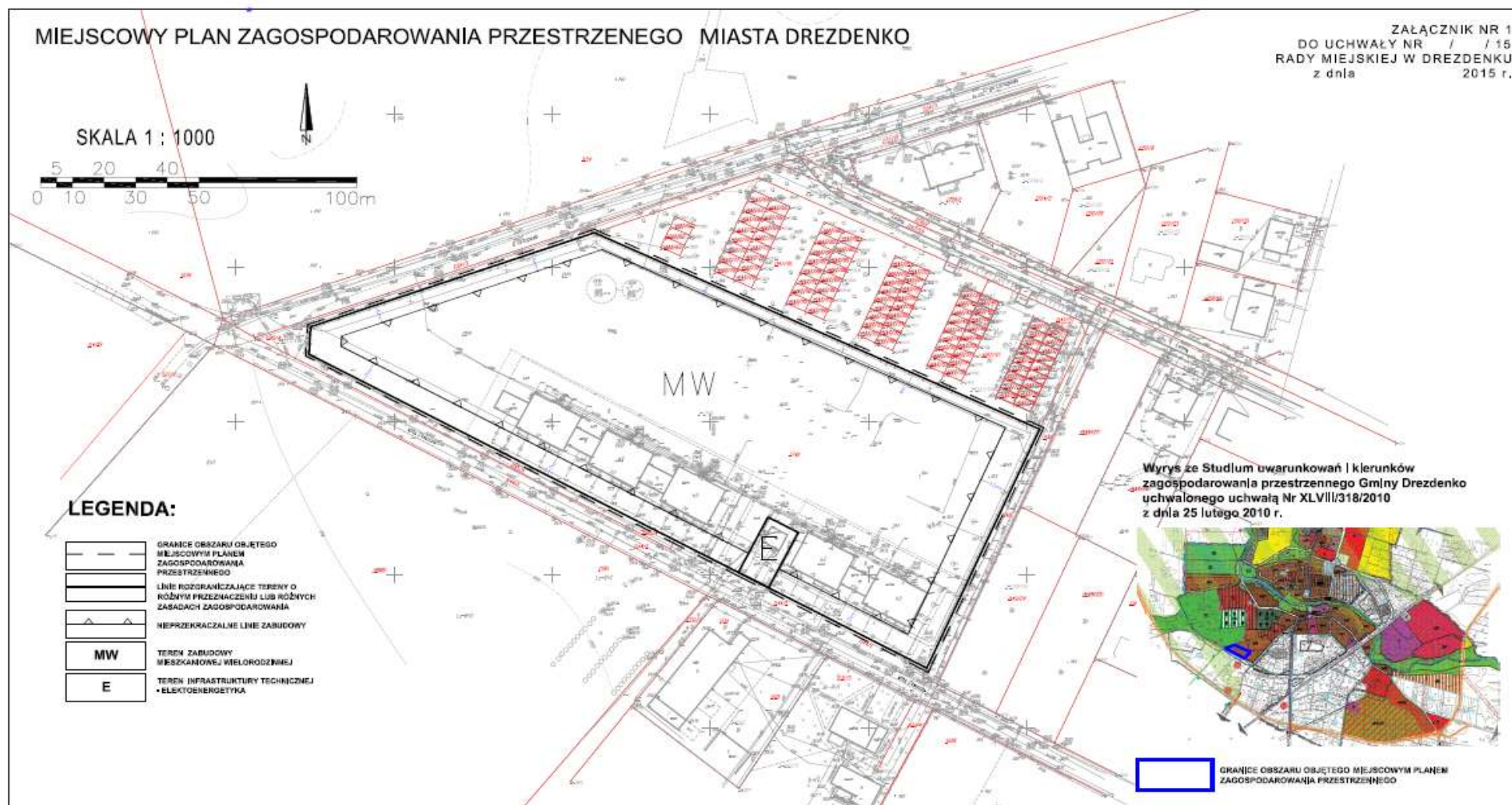
§ 8. Ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z którą na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, naliczona zostanie opłata planistyczna na terenie MW w wysokości – 30%, na terenie E w wysokości – 1%.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Drezdenku
Adam Kołwzan

**Załącznik nr 1
do uchwały nr XIV/131/2015
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 16 listopada 2015r.**



Załącznik nr 2
do uchwały nr XIV/131/2015
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 16 listopada 2015 r.

ROZTRZYGNIECIE

**o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zm.), Rada Miejska w Drezdenku rozstrzyga co następuje:

§ 1. Przedmiotowy plan nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która byłaby finansowana z budżetu gminy, należącej do zadań własnych gminy.

§ 2. W przypadku zaistnienia potrzeb realizacji inwestycji należących do zadań własnych gminy, ich realizacja i finansowanie będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**Załącznik nr 3
do uchwały nr XIV/131/2015
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 16 listopada 2015r.**

ROZTRZYGNIECIE

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Drezdenko, obejmującego teren położony w obrębie Drezdenko**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko, obejmującego teren położony w obrębie Drezdenko, został wyłożony w okresie od 25.09.2015r. do 16.10.2015r. W ogłoszeniu prasowym w Gazecie Wyborczej, na BIP i na tablicy ogłoszeń określono nieprzekraczalny czas składania uwag do planu - do 30.10.2015r. Do dnia 30.10.2015r. wpłynęło jedno pismo z 3-ema uwagami:

Uwaga nr 1.

Ustalona w projekcie planu zabudowa nie nawiązuje do budynków posadowionych na działkach sąsiednich naruszając ład urbanistyczny. Naruszona zostaje harmonia i jednorodność zespołu urbanistycznego w rejonie przyległym do planu poprzez dopuszczenie do powstania kompleksu gęstej zabudowy blokami mieszkalnymi wielokondygnacyjnymi. Obecnie posadowione na nieruchomościach budynki do których wysokości nawiązuje projektowany plan powstały wskutek wydania decyzji o warunkach zabudowy, które zostały wydane przez służby Burmistrza Drezdenka w sposób wadliwy, naruszający prawo co skutkowało uchylaniem ich dwukrotnie przez WSA w Gorzowie Wlkp., oraz Naczelny Sąd Administracyjny. Z wyroków tychże bezspornie wynika, że popełniono kardynalne błędy skutkujące wypadnięciem tych decyzji z obiegu prawnego.

Fakt braku nawiązania dopuszczalną wysokością do sąsiedniej zabudowy (na działkach sąsiadujących) jest błędem. Projekt powinien bazować na istniejących zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiedniego. Przyjęty sposób podejścia prowadzi do określenia parametrów, wskaźników, a przede wszystkim gabarytów nowej zabudowy w sposób niemający nic wspólnego z zasadami kształtowania ładu przestrzennego. Obecne ustalenia projektu planu powodują zaburzenie ładu architektonicznego całego osiedla w zakresie spójności zabudowy oraz ładu przestrzennego, charakteryzującego się przemyślaną i spójną koncepcją części miasta z zabudową jednorodzinną niskimi budynkami.

Na nieruchomościach sąsiednich nie istnieje zabudowa o planowanych wysokościach, zatem uchwalenie planu miejscowego w proponowanym kształcie zakłóci ład urbanistyczny. Budynki już wybudowane mimo, że na podstawie decyzji mających moc prawną w okresie budowy nie powinny być brane pod uwagę w projekcie planu, bowiem zostały prawomocnie uchylone wyrokami WSA i NSA.

Wobec powyższego wnosi się o zmianę - obniżenie maksymalnej wysokości dopuszczalnej zabudowy na terenie objętym planem do wysokości zabudowy znajdującej się na terenie, bez uwzględnienia obiektów powstałych w wskutek wydania wadliwych (uchylanych Wyrokami Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego i Naczelnego Sądu Administracyjnego) decyzji o warunkach zabudowy oraz o zaniechaniu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości będącej prywatną własnością, na której mogą być posadowione budynki w oparciu o warunki zabudowy.

Uwaga nr 2.

Ustalenia planu w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody nie prowadzą do zapewnienia ochrony terenów chronionych prawem i są niewystarczające wobec niepełnej prognozy oddziaływania na środowisko w szczególności oddziaływania na przyległe tereny znajdujące się pod ochroną prawną.

Posadowienie na działkach objętych planem dużego osiedla mieszkaniowego spowoduje oddziaływanie na środowisko (tereny bezpośrednio przyległe) spowoduje emigrację zwierząt wskutek hałasu i zanieczyszczeń prowadzących do braku poczucia bezpieczeństwa. Brak jest przeprowadzenia miarodajnych studiów i analiz jak przyszłe inwestycje będą oddziaływać na organizmy żywe, które gnieźdzą się na przyległych prawem chronionych obszarach. Nie wskazano sposobu ochrony tych terenów w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Brak wyczerpującej informacji dotyczącej ruchu pojazdów na osiedlu (ok. 150-ciu samochodów) nie wyjaśniono o jaki ruch chodzi i czy jest to ruch całodzienny, czy też natężenie chwilowe.

Nie wskazano w prognozie oddziaływania na środowisko, jakie gatunki chronione żerują w pobliskich chronionych prawem terenach i czy istnieje jakiekolwiek ryzyko dla tych gatunków w związku z ewentualnym posadowieniem blokowiska w strefie bezpośrednio przylegającej do miejsc, w których te organizmy żyją.

Wobec powyższego wnosi się o zlecenie przeprowadzenia prognozy oddziaływania na środowisko, która obejmie tereny sąsiednie przyległe do obszaru projektowanego planem w zakresie oddziaływania na środowisko z uwzględnieniem oddziaływania na obszary chronione.

Uwaga nr 3.

Opinie WSEE i RDOŚ uzyskane do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oparte zostały na nieznanej prognozie oddziaływania na środowisko. Instytucje opiniujące powołują się na Prognozę z czerwca 2015r., tymczasem wyłożona do publicznego wglądu Prognoza pochodzi z września 2015r. Ponadto z dostępnego materiału wynika, że organy konsultacyjne pozostawały w błędzie, że z terenem objętym planem nie sąsiaduje żaden obszar ochrony przyrody, Natura 2000 etc.

Wobec powyższego wnosi się o: zwrócenie się do WSSE i RDOŚ o zaopiniowanie projektu po sporządzeniu opinii oddziaływania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko uwzględniających stopień oddziaływania na tereny sąsiednie prawem chronione w szczególności obszar Natura 2000 oraz powtórzenie procedury planistycznej z uwzględnieniem powyższych uwag.

Rozpatrzenie przedmiotowych uwag Burmistrz Drezdenka udokumentował protokołem z dnia 12.11.2015r.

Uzasadnienie do odrzucenia uwagi nr 1

Na terenie objętym planem znajdują się obiekty mieszkalne nie wyższe niż 3 kondygnacje o wysokości maksymalnie 12,5 m. Maksymalny wskaźnik zabudowy ustalono 35%, a minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 25% powierzchni działki. Planowana zabudowa wielorodzinna jest więc niskiej intensywności na powierzchni około 1,5ha.

Przy ul. Wita Stwosza w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym przez Radę Miejską w Drezdenku uchwałą nr XLIX/330/10 z dnia 25 marca 2010 roku, na obszarach najbliższej położonych przedmiotowego terenu, oznaczonych symbolem: 1MN/U i 2MN/U, przewidziano zabudowę o wysokości do 15m, na powierzchni nie przekraczającej 40% powierzchni działki (przy minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30%), na terenach o symbolu 2U ustalono zabudowę o wysokości od 12m i maksymalnej powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki.

Parametry planowanej zabudowy wielorodzinnej w miejscowym planie są zbieżne lub nawet mniej intensywne niż parametry ustalone w obowiązującym już prawie miejscowym dla terenów sąsiednich.

Drezdenko jako miasto o niewielkiej aglomeracji charakteryzuje się mieszaną zabudową jedno i wielorodzinną. Jednostki strukturalne o takim samym układzie można znaleźć przy ul. Słonecznej, przy ul. Piłsudskiego, przy ul. Niepodległości itp.

Intensywność planowanego zamierzenia jest i tak niższa niż na osiedlu przy ul. Słonecznej czy przy ul. Konopnickiej w Drezdenku, gdzie przy budynkach cztero- i pięcio- kondygnacyjnych występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jedno- i dwu-kondygnacyjna.

Przyjęcie założenia, że różnice wysokości o jedną lub dwie kondygnacje zabudowy jest naruszeniem ładu, prowadzić może do ograniczenia formy zabudowy do jednej określonej liczby kondygnacji. Tymczasem miasto, szczególnie w granicach administracyjnych potrzebuje zróżnicowanej oferty w zakresie mieszkalnictwa. Należy też zwrócić uwagę, że od terenów mieszkaniowych jednorodzinnych teren objęty miejscowym planem oddzielają drogi i stanowi ona odrębną jednostkę urbanistyczną.

W obrębie jednej urbanistycznej jednostki należałoby zachować czystość formy tym bardziej że nastąpiły już zmiany - budowa 5 budynków mieszkalnych i garażowych.

Z dniem 11.07.2003 kiedy w ustawie Prawo budowlane wprowadzono definicję budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zabudowę wielorodzinną stanowi obiekt mieszkalny, w którym wydzielone są więcej niż dwa lokale mieszkalne albo więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy. Wobec tego w mieście duża liczba obiektów spełnia kryteria zabudowy wielorodzinnej.

Należy też uwzględnić, że ustawodawca w przypadku uzyskania ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę - art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wyłączył możliwość wygaszenia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pomimo jej sprzeczności z planem. Tym samym zobowiązał do uwzględnienia uzyskanej decyzji. Artykuł 65 ust. 2 u.p.z.p. jest przejawem ochrony praw nabytych i stanowi wyraz realizacji zasady pewności obrotu prawnego. (wyrok NSA w Warszawie z dnia 24 kwietnia 2014r. sygn. akt: II OSK 2868/12). Do tej pory nie została uchylona decyzja o pozwoleniu na budowę, na podstawie której wybudowano w miejscu objętym planem 5 budynków mieszkalnych już zasiedlonych.

Przesądzającym jest więc stopień zaawansowania procedur administracyjnych związanych z realizacją inwestycji (uzyskanie przez inwestora pozwolenia na budowę powoduje, że może on realizować inwestycję nawet jeżeli jest ona sprzeczna z nowo uchwalonym planem) (wyrok WSA w Warszawie z dnia 28 grudnia 2010r. sygn. akt: IV SA/Wa 1912/10, wyrok NSA w Warszawie z dnia 30 października 2014r. sygn. akt: II OSK 922/13).

W sytuacji zaistniałej zabudowy, najtrafniejszym więc rozwiązaniem dla ładu przestrzennego jest jej kontynuacja w danej jednostce urbanistycznej, zarówno dla krajobrazu jak i poszanowania praw nabytych.

Należy tu podkreślić że sporządzany plan miejscowy nie musi opierać się o zasadę „sąsiedztwa”, takie stanowisko wyraziły w orzeczeniach WSA w Bydgoszczy dnia 7 kwietnia 2010 r. sygn. akt.: II Sa/Bd 257/10, WSA w Krakowie dnia 18 czerwca 2008r. sygn. akt.: II Sa/Kr 757/06 oraz WSA w Warszawie dnia 17 kwietnia 2007 r. sygn. akt.: IV Sa/Wa 239/07.

Uzasadnienie do odrzucenia uwagi nr 2

W ramach prowadzonej strategicznej oceny wpływu na środowisko wystąpiono i uzyskano uzgodnienie zakresu Prognozy przyrodniczej od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. oraz Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Drezdenku.

Dokument prognozy sporządzony został przez osobę kompetentną z wieloletnim doświadczeniem o właściwym dla zakresu wykształceniu - mgr inż. Maria Ziemiańska absolwentka Wyższej Szkoły Ekologii i Zarządzania w Warszawie. Sporządzona Prognoza przyrodnicza nie budziła zastrzeżeń - instytucje nie zgłosiły uwag do merytorycznego zakresu tego dokumentu. Nie ma więc podstaw do podważania rozstrzygnięć tych instytucji.

Obszar objęty planem nie jest położony na obszarach chronionych. Z terenem objętym planem nie graniczą, ale sąsiadują obszary objęte ochroną przyrodniczą (rozdzielają je od terenu objętego planem drogi).

Skrajne tereny chronione stanowią ochronę, cennych elementów przyrodniczych, które zwykle znajdują się w centralnych rejonach ustanowionych form ochrony. Same w sobie nie stanowią cennych obszarów, pełnią przeważnie rolę buforową ochronną, a ich rola ogranicza się do tego, że są i że odbierają pierwszą falę antropopresji i wobec tego posiadają pewne ograniczenia, np. w zmianach przeznaczenia gruntów, przekształcaniu siedlisk przydatnych przyrodniczo, zmianach stosunków wodnych.

Stan i rozmieszczenie siedlisk zwierząt w tej okolicy ukształtował się już wcześniej w okresie gdy były zakłady masarskie. Inwestycja nie należy do mogących znacząco oddziaływać na środowisko nie niszczy integralności tych terenów i nie ma zagrożenia że będzie miała znaczący negatywny wpływ na te obszary.

Oczywiście położenie ich na skraju miasta w granicach administracyjnych wywołuje określone skutki - penetrację lasu, zadeptywanie, zagrożenie pożarem. Jednakże nie będą one narażone w większym stopniu niż obecnie lub wcześniej. Ruch pojazdów mechanicznych będzie odbywał się głównie w kierunku ul. Piłsudskiego (na wschód), wyznaczonymi w tym celu drogami, a nie w kierunku lasu.

Obszar chronionego krajobrazu (Dolina Warty i Dolnej Noteci) skrajne tereny przy ul. Wita Stwosza jest zabudowany usługami i magazynami, obowiązujący miejscowy plan, przewiduje jego zabudowę o podobnej jak w przedmiotowym planie intensywności albo nawet większym.

W projekcie planu nie wskazano sposobu czynnej ochrony tych terenów objętych ochroną przyrodniczą, ponieważ wykraczałoby to poza zakres określony ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego. W świetle orzecznictwa i ocen zgodności z prawem sposób ochrony obszarów chronionych przyrodniczo określają inne ustawy. Powtarzanie lub przytaczanie przepisów innych ustaw jest zabronione zgodnie

z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. Nr 100, poz. 908).

Uzasadnienie do odrzucenia uwagi nr 3

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, burmistrz między innymi wprowadza zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz ogłasza, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

Opiniowanie i uzgadnianie wywołało konieczność zmian w dokumencie, a tym samym nieznacznych zmian w Prognozie przyrodniczej, co zostało zaakcentowane datą: wrzesień 2015r. Zmiany te były jednak na tyle nieistotne, że nie wymagały ponownego przedłożenia dokumentu do organu opiniującego. W Prognozie przyrodniczej były to głównie błędy pisarskie, zmiany redakcyjne i tekstu, doprecyzowanie np. dodanie oznaczenia na mapce regionu lub państwa orientacyjnego położenia terenu, zaś w projekcie planu głównie polegały na usunięciu ustaleń, które mogłyby spowodować naruszenie przepisów ponieważ stanowiły np. niepotrzebne przywołanie przepisów odrębnych, lub niewłaściwe ich przytoczenie, lub ustaleń które były w opinii organów opiniujących i uzgadniających zbędne lub też wykraczające poza zakres ustalony dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przedłożony do opiniowania/uzgadniania dokument (projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) i Prognoza przyrodnicza opatrzona była datą czerwiec 2015 wobec tego wskazane w pismach inne daty są pomyłką pisarską, która nie ma istotnego wpływu na rozstrzygnięcie merytoryczne.

W zakresie interpretacji przez organy i instytucje że teren nie "sąsiaduje" z terenami przyrodniczymi może wynikać z faktu że od terenów przyrodniczych rozdzielają teren objęty planem drogi. Jest to więc różnica postrzegania faktów nie zaś błąd merytoryczny.

Listę odrzuconych uwag Burmistrz przedkłada Radzie Miejskiej, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015r., poz. 199 z ze zm.), która ostatecznie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu.

Biorąc powyższe stanowisko pod uwagę, Rada Miejska potwierdziła niezasadność uwag i zdecydowała o ich odrzuceniu.