



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 15 lutego 2012 r.

Poz. 1006

UCHWAŁA NR 116/XIV/2011 RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 17 listopada 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów geodezyjnych Owińska w rejonie wsi Annowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) uchwała się co następuje:

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów geodezyjnych Owińska w rejonie wsi Annowo, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak (Uchwała Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r. zmienionego uchwałą Nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r.), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w ust 3 pkt 1, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów geodezyjnych Owińska w rejonie wsi Annowo" w skali 1:2000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą obszar, na którym może być realizowane zamierzenie inwestycyjne, do którego mają zastosowanie uregulowania zawarte w uchwale;

- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów, ramp, tarasów, zadaszeń, wiatrołapów;
- 3) tablicy informacyjnej – rozumie się przez to element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 4) terenie – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) urządzeniu reklamowym – rozumie się przez to wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

Rozdział II Ustalenia szczegółowe

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny użytkowane rolniczo – tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1R i 2R;
- 2) tereny komunikacji:
 - a) dróg publicznych klasy głównej – 1KD-Z i 2KD-Z,
 - b) dróg publicznych klasy dojazdowej – KD-D;
- 3) tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami: 1IT, 2IT i 3IT :

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) ogrodzeń o przesłach z typowych żelbetowych elementów prefabrykowanych,
 - b) urządzeń reklamowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych.

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

- 1) ustala się:
 - a) ochronę zieleni naturalnej,
 - b) utrzymanie i ochronę korytarza ekologicznego wyznaczonego na rysunku planu, stanowiący tereny współtworzące system terenów przyrodniczych gminy;
 - c) zakaz grodzenia terenu na obszarze korytarza ekologicznego;
 - d) ochronę istniejących drzew, w przypadku konieczności ich usunięcia wprowadzenie nowych nasadzeń,
 - e) zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień i terenów podmokłych i oczek wodnych,
 - f) zachowanie i ochronę wód powierzchniowych naturalnych i sztucznych, płynących i stojących, wraz z pasem roślinności je otaczającej,
 - g) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu,
 - h) na terenach 1R i 2R zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
 - i) zakaz ulepszania nawierzchni i dróg materiałami pyłącymi, w szczególności żużlem,
 - j) zakaz zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych,

- k) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - m) odprowadzanie ścieków bytowych poprzez gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, z których ścieki wywożone będą przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
 - n) segregację i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie Czerwonak, gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi
 - o) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem do czasu przyłączenia do sieci odprowadzenia ich w obrębie terenu do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, po uprzednim oczyszczeniu ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - p) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem kotłów posiadających atest bezpieczeństwa ekologicznego zasilanych energią elektryczną lub paliwami takimi jak: gaz, olej opałowy lekki oraz paliwa stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji albo alternatywne źródła energii;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie nowych nasadzeń, o ile nie są sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 3) w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla zabudowy zagrodowej należy zastosować rozwiązania minimalizujące uciążliwości drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na terenach 1R i 2R:

1) ustala się:

- a) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, z zastrzeżeniem pkt g) oraz dopuszczeniem lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej,
- b) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej i ogrodzeń w pasie 10 m od granicy lasu,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 0% powierzchni działki, z zastrzeżeniem pkt g),
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki w wielkości 95%, z zastrzeżeniem pkt g),
- e) podziały działek – zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 14, ust.2 pkt 1 d),
- f) dostęp do terenu z dróg wewnętrznych oraz z dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu,
- g) dla zabudowy zagrodowej, która uzyskała pozwolenie na budowę przed dniem uchwalenia planu, w przypadku jej remontu, modernizacji lub przebudowy następujące dodatkowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, w tym maksymalnie 7% dla budynku mieszkalnego, i nie więcej niż 950m²,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 45% powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,0 m
 - maksymalna wysokość budynku gospodarczego i budynku garażowego - 7,5 m,

- geometria dachu: dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni dla wszystkich budynków mieszkalnych lub gospodarczych,
- zapewnienie stanowisk postojowych w obrębie działki na której jest zlokalizowana inwestycja,

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną na terenie sąsiadującym z drogą powiatową oznaczoną symbolami 1KD-Z i 2KD-Z w odległości minimum 20m od krawędzi jezdni,
- b) wydzielenie nowych działek pod infrastrukturę techniczną,
- c) wydzielenie terenu pod drogi publiczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KD-Z, 2KD-Z, KD-Z ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - a) dla terenów 1KD-Z i 2 KD-Z – łącznie nie mniej niż 20,0 m z terenami położonymi poza granicami opracowania planu miejscowego,
 - b) dla terenów KD-D – lecz nie mniej niż 10,0 m,
- 2) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) tereny 1KD-Z i 2KD-Z jako fragmenty drogi powiatowej stanowiącej część północno wschodniej Obwodnicy Aglomeracji Poznańskiej tzw. IV ramy komunikacyjnej.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach infrastruktury technicznej oznaczonych symbolami 1IT, 2IT, 3IT:

- 1) ustala się sytuowanie elementów infrastruktury technicznej i transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie terenu pod poszerzenie drogi powiatowej do klasy głównej;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zieleni niskiej.

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

- 1) zakaz lokalizowania inwestycji mogących znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000;
- 2) w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w granicach planu, ochronę zgodnie z obowiązującym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka;
- 3) na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Łąki Annowskie”, w granicach planu, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) obszar ponadnormatywnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obszar wolny od zabudowy wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 zgodnie z rysunkiem planu;

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi publiczne klasy:
 - a) KD-Z – zbiorczej,

- b) KD-D – dojazdowej,
- 2) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego:
 - a) dla zabudowy zagrodowej, która uzyskała pozwolenie na budowę przed dniem uchwalenia planu obsługa komunikacyjna zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę;
 - b) dla pozostałych terenów 1R i 2R: poprzez przyległe drogi publiczne gminne,
- 5) zachowanie istniejącej infrastruktury transportowej, z dopuszczeniem jej rozbudowy lub przebudowy zgodnie z ustaleniami planu.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,
 - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 50 m²,
 - e) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo – gospodarczych z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb,
 - g) zachowanie wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 obszaru wolnego od zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi; przy czym dopuszcza się na indywidualny wniosek lokalizowanie obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia w odległościach mniejszych, niż wyznaczone na rysunku planu, pod warunkiem uzyskania szczegółowego uzgodnienia wszelkich zbliżeń, kolizji oraz ingerencji w/w odległość z właściwym zarządcą oraz konieczności ścisłego nadzoru nad pracami budowlanymi w strefie,
 - h) utrzymanie pełnej drożności istniejących urządzeń melioracyjnych: właściciel nieruchomości położonej na terenie zmeliorowanym zobowiązany jest, w przypadku uszkodzenia urządzeń drenarskich, do powiadomienia o tym fakcie właściwej spółki wodnej oraz ich naprawy;
- 2) dopuszcza się przebudowanie istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, zaznaczonej na rysunku planu, na linię kablową,

§ 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 16. Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
(-) Marcin Wojtkowiak

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 116/XIV/2011
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 17 listopada 2011 r.

MIJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBRĘBU GEODEZYJNEGO OWIŃSKA W REJONIE WSI ANNOWO
ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY CZERWONAK O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	19.10.2011	Maciej Siczkowski	<p>4</p> <p>Działając w imieniu własnym, jako współwłaściciel niezabudowanej nieruchomości położonej w Owinskich, gmina Czerwonak, powiat poznański, województwo wielkopolskie obejmującej działkę ewidencyjną nr działki: 1/99 (objęta księgą wieczystą KW nr ... w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów geodezyjnych Owinska w rejonie wsi Annowo, na podstawie art. 17 pkt 11 art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.) zwanej dalej „upzp”, niniejszym zgłaszam uwagi do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów geodezyjnych Owinska w rejonie wsi Annowo [dalej: projekt mpzp] wraz z prognozą oddziaływania na środowisko tego planu [dalej: prognoza], w zakresie przeznaczenia nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną nr 1/99 na tereny użytkowane rolniczo, na których obowiązują całkowite zakazy lokalizacji zabudowy kubaturowej.</p> <p>Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 upzp, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem złożonych przeze mnie uwag.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>Wraz z małżonką Małgorzatą Siczkowską jestem właścicielem działki o nr ewid. 1/99 położonej w Owinskich, gmina Czerwonak [dalej: Nieruchomości] na zasadzie współwłasności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Działka nr 1/99 powstała w wyniku podziału działki 1/6 arkusz mapy 3, obręb Owinska. Nieruchomości stanowiąca mają własność jest położona na terenie objętym wyłożonym projektem planu.</p> <p>Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem mpzp dla działki stanowiącej moją własność ustalono przeznaczenie rolnicze: tereny użytkowane rolniczo wyłączone z zabudowy kubaturowej. Stanowczo protestuję przeciwko wprowadzeniu tak dalekiego ograniczenia przysługującego mi prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Wnoszę o dopuszczenie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Projektowane przeznaczenie terenu i wyłączenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażąco narusza art. 4 ust 1 upzp w ten sposób, że stanowi wykrócenie poza granice przysługującego gminie władztwa planistycznego.</p> <p>Z dokumentów planistycznych, w tym prognozy oddziaływania na środowisko, nie wynika zasadność wprowadzenia tak dalekiego ograniczenia prawa własności, jakim jest całkowity zakaz zabudowy. Co istotne, w projekcie planu ustalono możliwość lokalizowania zabudowy na działkach sąsiadujących z działką stanowiącą moją własność i charakteryzującymi się podobnymi walorami przyrodniczymi, krajobrazowymi i środowiskowymi. W prognozie stwierdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy zagrodowej nie tylko nie szkodzi środowisku, ale gwarantuje rozwój terenu. Stąd wywiść można, że zabudowa (sama w sobie) nie narusza środowiskowych warunków panujących na analizowanym obszarze. Co istotne, z analizy prognozy oddziaływania na środowisko nie wynika, aby dopuszczenie zabudowy na m.in. mojej działce stwarzało realne i dające się skonkretyzować zagrożenie dla środowiska jako całości, albo jego poszczególnych elementów.</p> <p>Z faktu, że omawiany teren graniczy z obszarem objętym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (podstrefa F2, obejmująca pozostałe obszary w otulinie parku strefy F – strefy ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem) nie wynika sama przez się legitymacja organów gminy do wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy tego terenu. W szczególności wskazać należy, że ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.) nie wprowadza tak dalekiego ograniczenia prawa własności, jak całkowity zakaz zabudowy w celu ochrony parku krajobrazowego. Z art. 17 ust. 1 pkt 7 powołanej ustawy wynika, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybactwu. Z pkt 8 tego przepisu wynika zaś, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów kilofowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego. Tym samym ustawodawca co do zasady dopuszcza zabudowę, z wyjątkiem przypadków wskazanych powyżej</p>	1/99	Tereny użytkowane rolniczo – tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R	7	8	9

2.	19.10.2011	Stanisław Wozniak					1/78	Tereny użytkowane rolniczo – tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R								Postulowane przeznaczenie jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania wania
<p>wymienionymi dyspozycjami przepisów. Analogiczne stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 2010 r. (sygn. akt IV S.A./Wa 401/10), w którym wywiódł, że z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił również, że ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikają z przepisów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celów środowiskowych. Implementując powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że skoro z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy, to tym bardziej nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sąsiedztwie parku krajobrazowego, co ma miejsce w odniesieniu do stanowiących go nieruchomości.</p> <p>Zgłoszony w ramach niniejszych uwag postulat zniesienia zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej nie oznacza, że na terenie tym możliwa będzie niczym nieskrępowana zabudowa. W tym zakresie wiążące będą bowiem dyspozycje obowiązujących ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów szczególnych, w tym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 49, poz. 1527).</p> <p>Dodać w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXI/2008 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r., na mocy której ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu „Łąki Annowskie” utraciła moc obowiązującą – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia dla ingerencji w prawa i wolności obywatela. Powoływane postanowienie tejże, wprowadzić może w błąd odbiorców postanowienia planu, że ich sytuacja prawna determinowana jest zapisami powszechnie obowiązującego prawa. Pamiętać należy, że uzasadnienie prawne projektowanych rozstrzygnięć planistycznych winno wskazywać przepisy prawa, które pozwalają unormować sytuację danego terenu w taki, a nie inny sposób – powoływanie nieobowiązującej uchwały w trakcie prac planistycznych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p> <p>Z faktu, że działka, której jestem współwłaścicielem, zlokalizowana jest na obszarze o szczególnych walorach przyrodniczych, co wynika z przygotowanej prognozy, nie wynika konieczność wprowadzenia całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori ustanowienie zakazów ingerujących w prawa obywatelskie jest działaniem noszącym znamiona nieproporcjonalności i narusza zasady demokratycznego państwa prawnego.</p> <p>Wprowadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyzerpujących argumentów przemawiających za ustanowieniem tak istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Podkreślenia wymaga, co wielokrotnie akcentowane było także przez orzecznictwo sądowe, iż zasadą jest, że to właśnie zabudowa służy racjonalnemu wykorzystaniu nieruchomości – dopuszczenie budownictwa jest konieczne dla celowego zagospodarowania terenu. (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowicach z dnia 13 czerwca 1985 r. S.A./Ka 172/85 ONSA 1985/1/32). W wyniku projektowanego rozwiązania niemożliwe będzie jakiegokolwiek gospodarze wykorzystanie nieruchomości, której jestem współwłaścicielem.</p> <p>Dla projektowanych rozstrzygnięć planistycznych nie sposób wskazać uzasadnienia wykazującego, że wprowadzone ograniczenia nie są nadmierne, ponad usprawiedliwione potrzeby publiczne. Uchwalenie treści planu powinno mieć na uwadze zasadę proporcjonalności obciążeń właścicieli nieruchomości znajdujących się w zasięgu działania planu, co oznacza konieczność poszukiwania rozwiązań najmniej uciążliwych. Projektowany plan mierza w przeciwnym kierunku uniemożliwiają jakakolwiek zabudowę.</p> <p>Na zakończenie podkreślić należy, że w trakcie prowadzenia prac planistycznych obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalone uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., które wskazywało, że teren, którego jestem właścicielem, oznaczony jest symbolem M2 – tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaninowego o podwyższonych standardach) i leśnikowego o zabudowie ekstensywnej. Mając na uwadze istotną rolę jaką spełnia studium w polityce przestrzennej gminy, nabyłem działkę nr 1/93 położoną w Owińskach działając w zaufaniu do organów gminy i licząc, że zgodnie z przewidzianym w studium przeznaczeniem tej działki pod zabudowę mieszkaniową o podwyższonym standardzie, również takie ich przeznaczenie zostanie ustalone w przyszłym planie miejscowym. Miałem uzasadnione podstawy ku temu aby przewidywać, że działkę tę będę mógł w przyszłości zabudować.</p> <p>Aktualne uwarunkowania prawne pozwalają również wysunąć tezę, że także obecnie zabudowa, na obszarze objętym uwagami, jest zgodna z przepisami prawa oraz wymogami ładu przestrzennego i nie koliduje z przewidywanym sposobem zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. W sąsiedztwie działki objętej uwagami, dopuszczono bowiem zabudowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę. Jak wyżej zostało wykazane, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym projektem planu nie koliduje z celami środowiskowymi. W związku z tym, a także z faktem, że gmina Czerwonak, jako należąca do aglomeracji poznańskiej, dysponuje dużym potencjałem gospodarczym i społecznym konieczne jest uwzględnienie przez jej organy potrzeb członków wspólnoty dotyczących rozwoju budownictwa mieszkaniowego.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, podniesione uwagi są w pełni zasadne i заслуują na uwzględnienie.</p> <p>Działając w imieniu własnym, jako właściciel niezabudowanej nieruchomości położonej w Owińskach, gmina Czerwonak, powiat poznański, województwo wielkopolskie obejmujących działki ewidencyjne nr działki 1/78 (objęta księgą wieczystą KW nr ...), w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego częścią obrębu geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo, na podstawie art. 17 pkt 11 art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.) zwaney dalej także „upzp”, niniejszym zgłaszam uwagi do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego częścią obrębu geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo [dalej: projekt mppz] wraz z prognozą oddziaływania na środowisko tego planu [dalej: prognoza], w zakresie przeznaczenia nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną nr 1/78 na tereny użytkowane rolniczo, na których obowiązują całkowity zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.</p>																

	<p>Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 upz, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem złożonych przeze mnie uwag.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>Jestem właścicielem działki o nr ewid. 1/78 położonej w Owińskach, gmina Czerwonak [dalej: Nieruchomości]. Działka nr 1/78 powstała w wyniku podziału działki 1/6 arkusz mapy 3, obręb Owińska. Nieruchomość stanowiąca moją własność jest położona na terenie objętym wyłożonym projektem planu.</p> <p>Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem mpzp dla działki stanowiącej moją własność ustalono przeznaczenie rolnicze: tereny użytkowane rolniczo wyłączone z zabudowy kubaturowej. Stanowczo protestuję przeciwko wprowadzeniu tak daleko idącego ograniczenia przysługującego mi prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Wnoszę o dopuszczenie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Projektowane przeznaczenie terenu i wyłączenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażąco narusza art. 4 ust 1 upz w ten sposób, że stanowi wykreślenie poza granice przysługującego gminie władztwa planistycznego.</p> <p>Z dokumentów planistycznych, w tym prognozy oddziaływania na środowisko, nie wynika zasadność wprowadzenia tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jakim jest całkowity zakaz zabudowy. Co istotne, w projekcie planu ustalono możliwość lokalizowania zabudowy na działkach sąsiadujących z działką stanowiącą moją własność i charakteryzującymi się podobnymi walorami przyrodniczymi, krajobrazowymi i środowiskowymi. W prognozie stwierdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy zagrodowej nie tylko nie szkodzi środowisku, ale awaryjnie rozwija teren. Ślad wylesić można, że zabudowa (sama w sobie) nie narusza środowiskowych uwarunkowań panujących na analizowanym obszarze. Co istotne, z analizy prognozy oddziaływania na środowisko nie wynika, aby dopuszczenie zabudowy na m.in. mojej działce stwarzało realne i dające się skontretyzować zagrożenie dla środowiska jako całości, albo jego poszczególnych elementów.</p> <p>Z faktu, że omawiany teren graniczy z obszarem objętym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (podstrefa F2, obejmująca pozostałe obszary w otulinie parku strefy F – strefy ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem) nie wynika sama przez się legitymacja organów gminy do wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy tego terenu. W szczególności wskazać należy, że ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.) nie wprowadza tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jak całkowity zakaz zabudowy w celu ochrony parku krajobrazowego. Z art. 17 ust. 1 pkt 7 powołanej ustawy wynika, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Z pkt 8 tego przepisu wynika zaś, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów kilofowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego. Tym samym ustawodawca co do zasady dopuszcza zabudowę, z wyjątkiem przypadków wskazanych powyżej wymienionymi dyspozycjami przepisów. Analogiczne stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 2010 r. (sygn. akt IV S.A./Wa.401/10), w którym wywołał, że z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił również, że ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikają z przepisów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celów środowiskowych. Implementując powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że skoro z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy, to tym bardziej nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sąsiedztwie parku krajobrazowego, co ma miejsce w odniesieniu do stanowiących moją własność Nieruchomości.</p> <p>Zgłoszony w ramach niniejszych uwag postulat zniesienia zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej nie oznacza, że na terenie tym możliwa będzie niczym nieskrepowana zabudowa. W tym zakresie wiążące będą bowiem dyspozycje obowiązujących ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów szczególnych, w tym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 49, poz. 1527).</p> <p>Dodać w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXXI/2008 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r., na mocy której ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu „Łąki Annowskie” utraciła moc obowiązującą – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia dla ingerencji w prawa i wolności obywatela. Powoływanie postanowień tejże, wprowadzić może w błąd odbiorców postanowień planu, że ich sytuacja prawna determinowana jest zapisami powszechnie obowiązującego prawa. Pamiętajć należy, że uzasadnienie prawne projektowanych rozszerzyć planistycznych winno wskazywać przepisy prawa, które pozwalają unormować sytuację danego terenu w taki, a nie inny sposób – powoływanie nieobowiązującej uchwały w trakcie prac planistycznych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p> <p>Z faktu, że działka, której jestem właścicielem, zlokalizowana jest na obszarze o szczególnych walorach przyrodniczych, co wynika z przygotowanej prognozy, nie wynika konieczność wprowadzenia całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori ustanowienie zakazów ingerujących w prawa obywatelskie jest działaniem noszącym znamiona nieproporcjonalności i narusza zasady demokratycznego państwa prawnego.</p> <p>Wprowadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyczerpujących argumentów przemawiających za ustanowieniem tak istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Podkreślenia wymaga, co wielokrotnie akcentowane było także przez orzecznictwo sądowe, iż zasadą jest, że to właśnie zabudowa służy racjonalnemu wykorzystaniu nieruchomości – dopuszczenie budownictwa jest konieczne dla celowego zagospodarowania terenu. (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowicach z dnia 13 czerwca 1985 r. S.A./Ka. 172/85 ONSA 1985/132). W wyniku projektowanego rozwiązania niemożliwe będzie jakiegokolwiek gospodarze wykorzystanie nieruchomości, której jestem właścicielem.</p>	przeistnienie go gminy Czerwonak
--	---	----------------------------------

4.	20.10.2011	Wojciech Zielonka	<p>morskiego. Tym samym ustawodawca co do zasady dopuszcza zabudowę, z wyjątkiem przypadków wskazanych powyżej wymienionymi dyspozycjami przepisów. Analogiczne stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 2010 r. (sygn. akt IV S.A./Wa 401/10), w którym wywiódł, że z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił również, że ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikają z przepisów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celów środowiskowych. Implementując powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że skoro z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy, to tym bardziej nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sąsiedztwie parku krajobrazowego, co ma miejsce w odniesieniu do staniowiaczych mają własność Nieruchomości.</p> <p>Zgłoszony w ramach niniejszych uwag postulat zniesienia zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej nie oznacza, że na terenie tym możliwa będzie niczym nieskrępowana zabudowa. W tym zakresie wiążące będą bowiem dyspozycje obowiązujących ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów szczególnych, w tym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 49, poz. 1527).</p> <p>Dodać w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXVI/2008 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r., na mocy której ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu „Łąki Annowskie” utraciła moc obowiązującą – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia dla ingerencji w prawa i wolności obywatela. Powoływanie postanowień teże, wprowadzić może w błąd odbiorców postanowień planu, że ich sytuacja prawna determinowana jest zapisami powszechnie obowiązującego prawa. Pamiętać należy, że uzasadnienie prawne projektowanych rozstrzygnięć planistycznych winno wskazywać przepisy prawa, które pozwalają unormować sytuację danego terenu w taki, a nie inny sposób – powoływanie nieobowiązującej uchwały w trakcie prac planistycznych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p> <p>Z faktu, że działki, których jestem właścicielem, zlokalizowane są na obszarze o szczególnych walorach przyrodniczych, co wynika z przygotowanej prognozy, nie wynika konieczność wprowadzenia całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori ustanowienie zakazów ingerujących w prawa obywatelskie jest działaniem noszącym znamiona nieproporcjonalności i narusza zasady demokratycznego państwa prawnego.</p> <p>Wprowadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyzerpujących argumentów przemawiających za ustanowieniem tak istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Podkreślenia wymaga, co wielokrotnie akcentowane było także przez orzecznictwo sądowe, iż zasadą jest, że to właśnie zabudowa służy racjonalnemu wykorzystaniu nieruchomości – dopuszczenie budownictwa jest konieczne dla celowego zagospodarowania terenu. (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowicach z dnia 13 czerwca 1985 r. S.A./Ka 172/85 ONSA 1985/132). W wyniku projektowanego rozwiązania niemożliwe będzie jakiegokolwiek gospodarze wykorzystanie nieruchomości, której jestem właścicielem.</p> <p>Dla projektowanych rozstrzygnięć planistycznych nie sposób wskazać uzasadnienia, wykazującego, że wprowadzone ograniczenia nie są nadmierne, ponad usprawiedliwione potrzeby publiczne. Uchwalenie treści planu powinno mieć na uwadze zasadę proporcjonalności obciążeń właścicieli nieruchomości znajdujących się w zasięgu działania planu, co oznacza konieczność poszukiwania rozwiązań najmniej uciążliwych. Projektowany plan zmierza w przeciwnym kierunku uniemożliwiający jakąkolwiek zabudowę.</p> <p>Na zakończenie podkreślić należy, że w trakcie prowadzenia prac planistycznych obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalone uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., które wskazywało, że teren, którego jestem właścicielem, oznaczony jest symbol M2 – tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaninowego o podwyższonych standardach) i leśnikowego o zabudowie ekstensywnej. Mając na uwadze istotną rolę jaką spełnia studium w polityce przestrzennej gminy, nabyłem działki nr 1/25 i 1/33 położone w Owirskich działając z zaufaniem do organów gminy i licząc, że zgodnie z przewidzianym w studium przeznaczeniem tych działek pod zabudowę mieszkaniową o podwyższonym standardzie, również takie ich przeznaczenie zostanie ustalone w przyszłym planie miejscowym. Miałem uzasadnione podstawy ku temu aby przewidywać, że działki te będą mogły w przyszłości zabudować.</p> <p>Aktualne uwarunkowania prawne pozwalają również wysunąć tezę, że także obecnie zabudowa, na obszarze objętym uwagami, jest zgodna z przepisami prawa oraz wymogami ładu przestrzennego i nie koliduje z przewidywanym sposobem zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. W sąsiedztwie działek objętych uwagami, dopuszczono bowiem zabudowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę. Jak wyżej zostało wykazane, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym projektem planu nie koliduje z celami środowiskowymi. W związku z tym, a także z faktem, że gmina Czerwonak, jako należąca do aglomeracji poznańskiej, dysponuje dużym potencjałem gospodarczym i społecznym konieczne jest uwzględnienie przez jej organy potrzeb członków rodziny dotyczących rozwoju budownictwa mieszkaniowego.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, podniesione uwagi są w pełni zasadne i zasługują na uwzględnienie.</p>	1/93	Tereny użytkowane rolniczo – tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R			Postulowane przeznaczenie jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
----	------------	-------------------	--	------	---	--	--	--

	<p>całkowity zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej. Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 upzp, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem złożonych przeze mnie uwag.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>Jestem właścicielem działki o nr ewid. 1/93 położonej w Owirskich, gmina Czerwonak [dalej: Nieruchomości]. Działka nr 1/93 powstała w wyniku podziału działki 1/6 arkusz mapy 3, obręb Owirski. Nieruchomość stanowiąca moja własność jest położona na terenie objętym wyłożonym projektem planu.</p> <p>Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem mpzp dla działki stanowiącej moja własność ustalono przeznaczenie rolnicze: tereny użytkowane rolniczo wyłączone z zabudowy kubaturowej. Staronowco protestuję przeciwko wprowadzeniu tak daleko idącego ograniczenia przysługującego mi prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Wnoszę o dopuszczenie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Projektowane przeznaczenie terenu i wyłączenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażąco narusza art. 4 ust 1 upzp w ten sposób, że stanowi wykreślenie poza granice przysługującego gminie władztwa planistycznego.</p> <p>Z dokumentów planistycznych, w tym prognozy oddziaływania na środowisko, nie wynika zasadność wprowadzenia tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jakim jest całkowity zakaz zabudowy. Co istotne, w projekcie planu ustalono możliwość lokalizowania zabudowy na działkach sąsiadujących z działką stanowiącą moja własność i charakteryzującymi się podobnymi walorami przyrodniczymi, krajoobrazowymi i środowiskowymi. W prognozie stwierdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy zagrodowej nie tylko nie szkodzi środowisku, ale gwarantuje rozwój terenu. Ślad wytnieś można, że zabudowa (sama w sobie) nie narusza środowiskowych uwarunkowań panujących na analizowanym obszarze. Co istotne, z analizy prognozy oddziaływania na środowisko nie wynika, aby dopuszczenie zabudowy na m.in. mojej działce stwarzało realne i dające się skonkretyzować zagrożenie dla środowiska jako całości, albo jego poszczególnych elementów.</p> <p>Z faktu, że omawiany teren graniczy z obszarem objętym planem ochrony Parku Krajoobrazowego Puszcza Zielonka (podstrefa F2, obejmująca pozostałe obszary w otulinie parku strefy F – strefy ochrony krajoobrazu kulturowego związanego z rolnictwem) nie wynika sama przez się legitymacja organów gminy do wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy tego terenu. W szczególności wskazać należy, że ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.) nie wprowadza tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jak całkowity zakaz zabudowy w celu ochrony parku krajoobrazowego. Z art. 17 ust. 1 pkt 7 powołanej ustawy wynika, że w parku krajoobrazowym może być wprowadzony zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Z pkt 8 tego przepisu wynika zaś, że w parku krajoobrazowym może być wprowadzony zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów kilowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego. Tym samym ustawodawca co do zasady dopuszcza zabudowę, z wyjątkiem przypadków wskazanych powyżej wymienionymi dyspozycjami przepisów. Analogiczne stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 2010 r. (sygn. akt IV S.A./Wa 401/10), w którym wywiódł, że z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajoobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił również, że ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikają z przepisów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celów środowiskowych. Implementując powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że skoro z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajoobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy, to tym bardziej nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sąsiedztwie parku krajoobrazowego, co ma miejsce w odniesieniu do stanowiących moja własność Nieruchomości.</p> <p>Zgłoszony w ramach niniejszych uwag postulat zmniejszenia zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej nie oznacza, że na terenie tym możliwa będzie nierzeczywista zabudowa. W tym zakresie wiążące będą bowiem dyspozycje obowiązujących ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów szczególnych, w tym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 49, poz. 1527).</p> <p>Dodać w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXXI/2008 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r., na mocy której ustanowiono Obszar Chronionego Krajoobrazu „Łąki Annowskie” utraciła moc obowiązującą – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia dla ingerencji w prawa i wolności obywatela. Powoływanie postanowień teże, wprowadzić może w błąd odbiorców postanowień planu, że ich sytuacja prawna determinowana jest zapisami powszechnie obowiązującego prawa. Pamiętać należy, że uzasadnienie prawne projektowanych rozstrzygnięć planistycznych winno wskazywać przepisy prawa, które pozwalają unormować sytuację danego terenu w taki, a nie inny sposób – powoływanie nieobowiązującej uchwały w trakcie prac planistycznych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p> <p>Z faktu, że działka, której jestem właścicielem, zlokalizowana jest na obszarze o szczególnych walorach przyrodniczych, co wynika z przygotowanej prognozy, nie wynika konieczność wprowadzenia całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori ustanowienie zakazów ingerujących w prawa obywatelskie jest działaniem noszącym znamiona nieproporcjonalności i narusza zasady demokratycznego państwa prawnego.</p> <p>Wprowadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyczerpujących argumentów przemawiających za ustanowieniem tak istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Podkreślenia wymaga, co wielokrotnie akcentowane było także przez orzecznictwo sądowe, iż zasadą jest, że to właśnie zabudowa służy racjonalnemu wykorzystaniu nieruchomości – dopuszczenie budownictwa jest konieczne dla celowego zagospodarowania terenu. (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowicach z dnia 13 czerwca 1985 r. S.A./Ka 172/85 ONSA 1985/1/32). W wyniku projektowanego rozwiązania nieruchomości będzie jakiegokolwiek</p>	<p>wania przestrzenne go gminy Czerwonak</p>
--	---	--

5.	20.10.2011	Adam Romanowski	<p>gospodarcze wykorzystanie nieruchomości, której jestem właścicielem.</p> <p>Dla projektowanych rozstrzygnięć planistycznych nie sposób wskazać uzasadnienia wykazującego, że wprowadzone ograniczenia nie są nadmierne, ponad usprawiedliwione potrzeby publiczne. Uchwalenie treści planu powinno mieć na uwadze zasadę proporcjonalności obciążeń właścicieli nieruchomości znajdujących się w zasięgu działania planu, co oznacza konieczność poszukiwania rozwiązań najmniej uciążliwych. Projektowany plan mierzy w przeciwnym kierunku uniemożliwiają jakikolwiek zabudowę.</p> <p>Na zakończenie podkreślić należy, że w trakcie prowadzenia prac planistycznych obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalone uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., które wskazywało, że teren, którego jestem właścicielem, oznaczony jest symbol M2 – tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaninowego o podwyższonych standardach) i leśnikowego o zabudowie ekstensywnej. Mając na uwadze istotną rolę jaką spełnia studium w polityce przestrzennej gminy, nabyłem działkę nr 1/93 położoną w Owińskich działając w zaufaniu do organów gminy i licząc, że zgodnie z przewidzianym w studium przeznaczeniem tej działki pod zabudowę mieszkaniową o podwyższonym standardzie, również takie ich przeznaczenie zostanie ustalone w przyszłym planie miejscowym. Miałem uzasadnione podstawy ku temu aby przewidywać, że działkę tą będę mógł w przyszłości zabudować.</p> <p>Aktualne uwarunkowania prawne pozwalają również wysunąć tezę, że także obecnie zabudowa, na obszarze objętych uwagami, jest zgodna z przepisami prawa oraz wymogami ładu przestrzennego i nie koliduje z przewidywanym sposobem zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. W sąsiedztwie działki objętej uwagami, opuszczono bowiem zabudowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę. Jak wyżej zostało wykazane, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym projektem planu nie koliduje z celami środowiskowymi. W związku z tym, a także z faktem, że gmina Czerwonak, jako należąca do aglomeracji poznańskiej, dysponuje dużym potencjałem gospodarczym i społecznym konieczne jest uwzględnienie przez jej organy potrzeb członków wspólnoty dotyczących rozwoju budownictwa mieszkaniowego.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, podniesione uwagi są w pełni zasadne i zasługują na uwzględnienie.</p> <p>Działając w imieniu własnym, jako współwłaściciel niezabudowanych nieruchomości położonych w Owińskich, gmina Czerwonak, powiat poznański, województwo wielkopolskie obejmujących działki ewidencyjne nr działki 1/61 (objęta księgą wieczystą KW nr ...) nr 1/62 (objęta księgą wieczystą KW nr ...) oraz nr 1/191 (objęta księgą wieczystą KW nr ...), w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo, na podstawie art. 17 pkt 11 art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.) zwaney dalej także „upzp”, niniejszym zgłaszam uwagi do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo [dalej: projekt mpzp] wraz z prognozą oddziaływania na środowisko tego planu [dalej: prognoza], w zakresie przeznaczenia nieruchomości obejmujących działki ewidencyjne nr 1/61, nr 1/62 oraz nr 1/191 na tereny użytkowane rolniczo, na których obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.</p> <p>Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 upzp, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawnionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem złożonych przeze mnie uwag.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>Wraz z małżonką Justyną Romanowską jestem właścicielem działek o nr ewid. 1/61, 1/191 oraz 1/62 położonych w Owińskich, gmina Czerwonak [dalej: Nieruchomości] na zasadzie współności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Działki nr 1/61, 1/191 i 1/62 powstały w wyniku podziału działki 1/6 arkusz mapy 3, obręb Owińska. Nieruchomości stanowiące naszą własność są położone na terenie objętym wyłożonym projektem planu.</p> <p>Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem mpzp dla działek stanowiących moją własność ustalono przeznaczenie rolnicze; tereny użytkowane rolniczo wyłączone z zabudowy kubaturowej. Stanowco protestuję przeciwko wprowadzeniu tak daleko idącego ograniczenia przysługującego mi prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Wnoszę o dopuszczenie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Projektowane przeznaczenie terenu i wyłączenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażąco narusza art. 4 ust 1 upzp w ten sposób, że stanowi wykrócenie poza granice przysługującego gminie władztwa planistycznego.</p> <p>Z dokumentów planistycznych, w tym prognozy oddziaływania na środowisko, nie wynika zasadność wprowadzenia tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jakim jest całkowity zakaz zabudowy. Co istotne, w projekcie planu ustalono możliwości lokalizowania zabudowy na działkach sąsiadujących z działkami stanowiącymi moją własność i charakteryzującymi się podobnymi walorami przyrodniczymi, krajoznawczymi i środowiskowymi. W prognozie stwierdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy zagrodowej nie tylko nie szkodzi środowisku, ale gwarantuje rozwój terenu. Ślad wywiesić można, że zabudowa (sama w sobie) nie narusza środowiskowych uwarunkowań panujących na analizowanym obszarze. Co istotne, z analizy prognozy oddziaływania na środowisko nie wynika, aby dopuszczenie zabudowy na m.in. moich działkach stwarzało realne i dające się skonkretyzować zagrożenie dla środowiska jako całości, albo jego poszczególnych elementów.</p> <p>Z faktu, że omawiany teren graniczy z obszarem objętym planem ochrony Parku Krajoznawczego Puszcza Zielonka (podstrefa F2, obejmująca pozostałe obszary w otulinie parku strefy F – strefy ochrony krajoznawczego związanego z rolnictwem) nie wynika sama przez się legitymacja organów gminy do wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy tego terenu. W szczególności wskazać należy, że ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.) nie wprowadza tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jak całkowity zakaz zabudowy w celu ochrony parku krajoznawczego. Z art. 17 ust. 1 pkt 7 powołanej ustawy wynika, że w parku krajoznawczym może być wprowadzony zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce</p>	1/61, 1/62, 1/191	Tereny użytkowane rolniczo – oznaczone symbolem 2R	Postulowane przeznaczenie jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak
----	------------	-----------------	---	-------------------	--	---

			<p>wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Z pkt 8 tego przepisu wynika zaś, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego. Tym samym ustawodawca co do zasady dopuszcza zabudowę, z wyjątkiem przypadków wskazanych powyżej wymienionymi dyspozycjami przepisów. Analogicznie stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 2010 r. (sygn. akt IV S.A./Wa 401/10), w którym wywiódł, że z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił również, że ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikają z przepisów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celów środowiskowych. Implementując powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że skoro z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy, to tym bardziej nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sąsiedztwie parku krajobrazowego, co ma miejsce w odniesieniu do stanowiących moją własność Nieruchomości.</p> <p>Zgłoszony w ramach niniejszych uwag postulat zniesienia zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej nie oznacza, że na terenie tym możliwa będzie nicyzm nieskrępowana zabudowa. W tym zakresie wiążące będą bowiem dyspozycje obowiązujących ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów szczególnych, w tym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 49, poz. 1527).</p> <p>Dodać w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXXI/2008 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r., na mocy której ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu „Łąki Annowskie” utraciła moc obowiązującą – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia dla ingerencji w prawa i wolności obywatela. Powoływanie postanowień też, wprowadzić może w błąd odbiorców postanowień planu, że ich sytuacja prawna determinowana jest zapisami powszechnie obowiązującego prawa. Pamiętać należy, że uzasadnienie prawne projektowanych rozstrzygnięć planistycznych winno wskazywać przepisy prawa, które pozwalają unormować sytuację danego terenu w taki, a nie inny sposób – powoływanie nieobowiązującej uchwały w trakcie prac planistycznych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p> <p>Z faktu, że działki, których jestem właścicielem, zlokalizowane są na obszarze o szczególnych walorach przyrodniczych, co wynika z przygotowanej prognozy, nie wynika konieczność wprowadzenia całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori ustanowienie zakazów ingerujących w prawa obywatelskie jest działaniem naruszającym znamiona nieproporcjonalności i narusza zasady demokratycznego państwa prawnego.</p> <p>Wprowadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyczerpujących argumentów przemawiających za ustanowieniem tak istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Podkreślenia wymaga, co wielokrotnie akcentowane było także przez orzecznictwo sądowe, iż zasadą jest, że to właśnie zabudowa służy racjonalnemu wykorzystaniu nieruchomości – dopuszczenie budownictwa jest konieczne dla celowego zagospodarowania terenu. (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowicach z dnia 13 czerwca 1985 r. S.A./Ka 172/85 ONSA 1985/1/32). W wyniku projektowanego rozwiązania niemożliwe będzie jakiegokolwiek gospodarcze wykorzystanie nieruchomości, której jestem właścicielem.</p> <p>Dla projektowanych rozstrzygnięć planistycznych nie sposób wskazać uzasadnienia wykazującego, że wprowadzone ograniczenia nie są nadmierne, ponad usprawiedliwione potrzeby publiczne. Uchwalenie treści planu powinno mieć na uwadze zasadę proporcjonalności obciążeń właścicieli nieruchomości znajdujących się w zasięgu działania planu, co oznacza konieczność poszukiwania rozwiązań najmniej uciążliwych. Projektowany plan mierza w przeciwnym kierunku uniemożliwiając jakiegokolwiek zabudowę.</p> <p>Na zakończenie podkreślić należy, że w trakcie prowadzenia prac planistycznych obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalone uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., które wskazywało, że teren, którego jestem właścicielem, oznaczony jest symbolem M2 – tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaninowego o podwyższonych standardach) i letniskowego o zabudowie ekstensywnej. Mając na uwadze istotną rolę jaką spełnia studium w polityce przestrzennej gminy, nabyłem działki nr 1/61, 1/191 i 1/62 położone w Owińskach działając w zaufaniu do organów gminy i licząc, że zgodnie z przewidzianym w studium przeznaczeniem tych działek pod zabudowę mieszkaniową o podwyższonym standardzie, również takie ich przeznaczenie zostanie ustalone w przyszłym planie miejscowym. Miałem uzasadnione podstawy ku temu aby przewidywać, że działki te będą mogły w przyszłości zabudować.</p> <p>Aktualne uwarunkowania prawne pozwalają również wysunąć tezę, że takte obecnie zabudowa, na obszarze objętym uwagami, jest zgodna z przepisami prawa oraz wymogami ładu przestrzennego i nie koliduje z przewidywanym sposobem zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. W sąsiedztwie działek objętych uwagami, dopuszczono bowiem zabudowę w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę. Jak wyżej zostało wykazane, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym projektem planu nie koliduje z celami środowiskowymi. W związku z tym, a także z faktem, że gmina Czerwonak, jako należąca do aglomeracji poznańskiej, dysponuje dużym potencjałem gospodarczym i społecznym konieczne jest uwzględnienie przez jej organy potrzeb członków wspólnoty dotyczących rozwoju budownictwa mieszkaniowego.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, podniesione uwagi są w pełni zasadne i zasługują na uwzględnienie.</p>	1/53	Tereny użytkowane rolniczo – tereny rolnicze, oznaczone	Postulowane przeznaczenie jest niezgodne ze Studium uwarunkowa
6.	20.10.2011	Łukasz Koralewski				

	<p>zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo [dalej: projekt mpzp] wraz z prognozą oddziaływania na środowisko tego planu [dalej: prognoza], w zakresie przeznaczenia nieruchomości o nr ewidencyjnym nr 1/53 na tereny użytkowane rolniczo, na których obowiązują zakazy lokalizacji zabudowy kubaturowej. Wnoszę o dopuszczenie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Hównocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 upz, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawnionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem złożonych przeze mnie uwag.</p> <p>Uwagi i uzasadnienie</p> <p>Wraz z małżonką, Anną Koralewską, jestem właścicielem działki o nr ewid. 1/53 położonej w Owińskich, gmina Czerwonak [dalej: Nieruchomości] na zasadzie współności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Działka nr 1/53 powstała w wyniku podziału działki 1/6 arkusz mapy 3, obręb Owińska. Nieruchomość stanowiąca moja własność jest położona na terenie objętym wyłożonym projektem planu.</p> <p>Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem mpzp dla działki stanowiącej moja własność ustalono przeznaczenie rolnicze: tereny użytkowane rolniczo wyłączone z zabudowy kubaturowej. Starowco protestuję przeciwko wprowadzeniu tak daleko idącego ograniczenia przysługującego mi prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Wnoszę o dopuszczenie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Projektowane przeznaczenie terenu i wyłączenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażąco narusza art. 4 ust 1 upz w ten sposób, że stanowi wykrócenie poza granice przysługującego gminie wadziwa planistycznego.</p> <p>Z dokumentów planistycznych, w tym prognozy oddziaływania na środowisko, nie wynika zasadność wprowadzenia tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jakim jest całkowity zakaz zabudowy. Co istotne, w projekcie planu ustalono możliwości lokalizowania zabudowy na działkach sąsiadujących z działkami stanowiącymi moja własność i charakteryzującymi się podobnymi walorami przyrodniczymi, krajobrazowymi i środowiskowymi. W prognozie stwierdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy zgodowej nie tylko nie szkodzi środowisku, ale gwarantuje rozwój terenu. Ślad wywieść można, że zabudowa (sama w sobie) nie narusza środowiskowych uwarunkowań panujących na analizowanym obszarze. Co istotne, z analizy prognozy oddziaływania na środowisko nie wynika, aby dopuszczenie zabudowy na m.in. moich działkach stwarzało realne i dające się skonkretyzować zagrożenie dla środowiska jako całości, albo jego poszczególnych elementów.</p> <p>Z faktu, że omawiany teren graniczy z obszarem objętym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (podstrefa F2, obejmująca pozostałe obszary w otulinie parku strefy F – strefy ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem) nie wynika sama przez się legitymacja organów gminy do wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy tego terenu. W szczególności wskazać należy, że ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.) nie wprowadza tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jak całkowity zakaz zabudowy w celu ochrony parku krajobrazowego. Z art. 17 ust. 1 pkt 7 powołanej ustawy wynika, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Z pkt 8 tego przepisu wynika zaś, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów kilofowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego. Tym samym ustawodawca co do zasady dopuszcza zabudowę, z wyjątkiem przypadków wskazanych powyżej wymienionymi dyspozycjami przepisów. Analogiczne stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 2010 r. (sygn. akt IV S.A./Wa 401/10), w którym wywiódł, że z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił również, że ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikają z przepisów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celów środowiskowych. Implementując powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że skoro z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy, to tym bardziej nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sąsiedztwie parku krajobrazowego, co ma miejsce w odniesieniu do stanowiących moja własność Nieruchomości.</p> <p>Zgłoszony w ramach niniejszych uwag postulat zniesienia zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej nie oznacza, że na terenie tym możliwa będzie nicyz nieskrępowana zabudowa. W tym zakresie wiążące będą bowiem dyspozycje obowiązujących ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów szczególnych, w tym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 49, poz. 1527).</p> <p>Dodać w tym miejscu należy, że powoływana na środowisko uchwała Nr 216/XXXI/2008 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r., na mocy której ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu „Łąki Annowskie” utraciła moc obowiązującą – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia dla ingerencji w prawa i wolności obywatela. Powoływanie postanowień teże, wprowadzić może w błąd odbiorców postanowień planu, że ich sytuacja prawna determinowana jest zapisami powszechnie obowiązującego prawa. Pamiętać należy, że uzasadnienie prawne projektowanych rozstrzygnięć planistycznych winno wskazywać przepisy prawa, które pozwalają unormować sytuację danego terenu w taki, a nie inny sposób – powoływanie nieobowiązującej uchwały w trakcie prac planistycznych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p> <p>Z faktu, że działka, której jestem właścicielem, zlokalizowana jest na obszarze o szczególnych walorach przyrodniczych, co wynika z przygotowanej prognozy, nie wynika konieczność wprowadzenia całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori ustanowienie zakazów ingerujących w prawa obywatelskie jest działaniem noszącym znamiona nieproporcjonalności i narusza zasady demokratycznego państwa prawnego.</p> <p>Wprowadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyczerpujących argumentów przemawiających za ustanowieniem tak</p>	symbol 2R	ri kierunków zagospodarowania przestrzenne go gminy Czerwonak
--	--	-----------	---

7.	20.10. .2011	Anna Koralewska														

istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Podkreślenia wymaga, co wielokrotnie akcentowane było także przez orzecznictwo sądowe, iż zasadą jest, że to właśnie zabudowa służy racjonalnemu wykorzystaniu nieruchomości – dopuszczenie budownictwa jest konieczne dla celowego zagospodarowania terenu. (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowicach z dnia 13 czerwca 1985 r. S.A./Ka 172/85 ONSA 1985/1/32). W wyniku projektowanego rozwiązania niemożliwe będzie jakiegokolwiek gospodarce wykorzystanie nieruchomości, której jestem właścicielem, a biorąc pod uwagę obecną sytuację własnościowo – prawną terenów dawnych działek 1/6 i 1/10 absolutnie niemożliwe jest prowadzenie tam jakiegokolwiek racjonalnej produkcji rolnej, więc takie jej przeznaczenie w planie jest dalece nieracjonalne.

Dla projektowanych rozstrzygnięć planistycznych nie sposób wskazać uzasadnienia, wykazującego, że wprowadzone ograniczenia nie są nadmierne, ponad usprawiedliwione potrzeby publiczne. Uchwalenie treści planu powinno mieć na uwadze zasadę proporcjonalności obciążeń właścicieli nieruchomości znajdujących się w zasięgu działania planu, co oznacza konieczność poszukiwania rozwiązań najmniej uciążliwych. Projektowany plan zmierza w przeciwnym kierunku uniemożliwiając jakąkolwiek zabudowę.

Na zakończenie podkreślić należy, że w trakcie prowadzenia prac planistycznych obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalone uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., które wskazywało, że teren, którego jestem właścicielem, oznaczony jest symbol M2 – tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaninowego o podwyższonych standardach) i letniskowego o zabudowie ekstensywnej. Mając na uwadze istotną rolę jaką spełnia studium w polityce przestrzennej gminy, nabyłem działkę nr 1/93 położoną w Owińskach działając w zaufaniu do organów gminy i licząc, że zgodnie z przewidzianym w studium przeznaczeniem tej działki pod zabudowę mieszkaniową o podwyższonym standardzie, również takie ich przeznaczenie zostanie ustalone w przyszłym planie miejscowym. Miałem uzasadnione podstawy ku temu aby przewidywać, że działkę tą będę mógł w przyszłości zabudować. Odmienne uregulowanie w mpzp będzie poważnym naruszeniem mojego interesu prawnego i zmusi mnie do podjęcia dalszych kroków prawnych.

Chcę także wyrazić rozgoryczenie postępowaniem wójta gminy Czerwonak odmiennym od złożonych obietnic. Rok temu podczas uchwalania zmiany zapisów studium dla terenu mojej nieruchomości wójt obiecał przeprowadzenie kolejnej aktualizacji zapisów studium dla tego terenu uwzględniającej bardzo licznie złożone uwagi postulujące pozostawienie możliwości zabudowy. Obecne działania gminy idą niestety w odwrotnym kierunku urwając te niekorzystne zapisy.

Aktualne uwarunkowania prawne pozwalają również wysunąć tezę, że także obecnie zabudowa, na obszarze objętym uwagami, jest zgodna z przepisami prawa oraz wymogami ładu przestrzennego i nie koliduje z przewidywanym sposobem zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. W sąsiedztwie działek objętych uwagami, dopuszczono bowiem zabudowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę. W tej sytuacji koncepcja planistyczna zawarta w projekcie planu jest niespójna, nieracjonalna oraz sprzeczna z zasadami planowania przestrzennego. Zadażnia także narazanie się gminy na konieczność zapłaty wysokich odszkodowań właścicielom działek na tym terenie posiadającym pozwolenie na budowę.

Jak wyżej zostało wykazane, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym projektem planu nie koliduje z celami środowiskowymi. W związku z tym, a także z faktem, że gmina Czerwonak, jako należąca do aglomeracji poznańskiej, dysponuje dużym potencjałem gospodarczym i społecznym konieczne jest uwzględnienie przez jej organy potrzeb członków wspólnoty dotyczących rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Mając na uwadze powyższe, podniesione uwagi są w pełni zasadne i zasługują na uwzględnienie.

Działając w imieniu własnym, jako współwłaściciel niezabudowanej nieruchomości położonej w Owińskach, gmina Czerwonak, powiat poznański, województwo wielkopolskie oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1/53, obręb Annowo, akursz mapy 2, o powierzchni 3602 m², zapisanej w księdze wieczystej KW ..., w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część: obrębu geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo, na podstawie art. 17 pkt 11 art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.) zwanej dalej także „upzp”, niniejszym zgłaszam uwagi do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo [dalej: projekt mpzp] wraz z prognozą oddziaływania na środowisko tego planu [dalej: prognoza], w zakresie przeznaczenia nieruchomości o nr ewidencyjnym nr 1/53 na tereny użytkowane rolniczo, na których obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej. Wnoszę o dopuszczenie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 upzp, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem złożonych przeze mnie uwag.

Uwagi i uzasadnienie

Wraz z mężem Lukaszem Koralewskim jestem właścicielem działki o nr ewid. 1/53 położonej w Owińskach, gmina Czerwonak [dalej: Nieruchomość] na zasadzie współności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Działka nr 1/53 powstała w wyniku podziału działki 1/6 arkusz mapy 3, obręb Owińska. Nieruchomość stanowiąca moją własność jest położona na terenie objętym wyłożonym projektem planu.

Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem mpzp dla działki stanowiącej moją własność ustalono przeznaczenie rolnicze: tereny użytkowane rolniczo wyłączone z zabudowy kubaturowej. Stanowczo protestuję przeciwko wprowadzeniu tak daleko idącego ograniczenia przysługującego mi prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Wnoszę o dopuszczenie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Projektowane przeznaczenie terenu i wyłączenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażąco narusza art. 4 ust 1 upzp w ten sposób, że stanowi wykrócenie poza granice przysługującego gminie władztwa planistycznego.

Z dokumentów planistycznych, w tym prognozy oddziaływania na środowisko, nie wynika zasadność wprowadzenia tak daleko

1/53

Tereny
użytkowane
rolniczo
tereny
rolnicze,
oznaczone
symbolem 2R

Postulowane
przeznaczenie
jest
niezgodne
ze Studium
uwarunkowa
ni i kierunków
zagospodaro
wania
przestrzenne
go
gminy
Czerwonak

10

	<p>Idącego ograniczenia prawa własności, jakim jest całkowity zakaz zabudowy. Co istotne, w projekcie planu ustalono możliwość lokalizowania zabudowy na działkach sąsiadujących z działkami stanowiącymi mają własność i charakteryzującymi się podobnymi walorami przyrodniczymi, krajobrazowymi i środowiskowymi. W prognozie stwierdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy zagrodowej nie tylko nie szkodzi środowisku, ale gwarantuje rozwój terenu. Stąd wywiésie można, że zabudowa (sama w sobie) nie narusza środowiskowych uwarunkowań panujących na analizowanym obszarze. Co istotne, z analizy prognozy oddziaływania na środowisko nie wynika, aby dopuszczenie zabudowy na m.in. moich działkach stwarzało realne i dające się skonkretyzować zagrożenie dla środowiska jako całości, albo jego poszczególnych elementów.</p> <p>Z faktu, że omawiany teren graniczy z obszarem objętym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (podstrefa F2, obejmująca pozostałe obszary w otulinie parku strefy F – strefy ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem) nie wynika sama przez się legitymacja organów gminy do wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy tego terenu. W szczególności wskazać należy, że ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.) nie wprowadza tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jak całkowity zakaz zabudowy w celu ochrony parku krajobrazowego. Z art. 17 ust. 1 pkt 7 powołanej ustawy wynika, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybactwej. Z pkt 8 tego przepisu wynika zaś, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów, klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego. Tym samym ustawodawca co do zasady dopuszcza zabudowę, z wyjątkiem przypadków wskazanych powyżej wymienionymi dyspozycjami przepisów. Analogiczne stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 2010 r. (sygn. akt IV S.A./Wa 401/10), w którym wywiódł, że z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił również, że ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikają z przepisów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celów środowiskowych. Implementując powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że skoro z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy, to tym bardziej nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sąsiedztwie parku krajobrazowego, co ma miejsce w odniesieniu do stanowiących mają własność Nieruchomości.</p> <p>Zgłoszony w ramach niniejszych uwag postulat zniesienia zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej nie oznacza, że na terenie tym możliwa będzie niczym nieskrępowana zabudowa. W tym zakresie wiążące będą bowiem dyspozycje obowiązujących ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów szczególnych, w tym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 49, poz. 1527).</p> <p>Dość w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXI/2008 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r., na mocy której ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu „Łąki Annowskie” utraciła moc obowiązującą – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia dla ingerencji w prawa i wolności obywatela. Powoływanie postanowień tejże, wprowadzić może w błąd odbiorców postanowień planu, że ich sytuacja prawna determinowana jest zapisami powszechnie obowiązującego prawa. Pamiętać należy, że uzasadnienie prawne projektowanych rozstrzygnięć planistycznych winno wskazywać przepisy prawa, które pozwalają unormować sytuację danego terenu w taki, a nie inny sposób – powoływanie nieobowiązującej uchwały w trakcie prac planistycznych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p> <p>Z faktu, że działka, której jestem właścicielem, zlokalizowana jest na obszarze o szczególnych walorach przyrodniczych, co wynika z przygotowanej prognozy, nie wynika konieczność wprowadzenia całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori ustanowienie zakazów ingerujących w prawa obywatelskie jest działaniem noszącym znamiona nieproporcjonalności i narusza zasady demokratycznego państwa prawnego.</p> <p>Wprowadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyczerpujących argumentów przemawiających za ustanowieniem tak istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Podkreślenia wymaga, co wielokrotnie akcentowane było także przez orzecznictwo sądowe, iż zasadą jest, że to właśnie zabudowa służy racjonalnemu wykorzystaniu nieruchomości – dopuszczenie budownictwa jest konieczne dla celowego zagospodarowania terenu. (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowicach z dnia 13 czerwca 1985 r. S.A./Ka 172/85 ONSA 1985/1732). W wyniku projektowanego rozwiązania niemożliwe będzie jakikolwiek gospodarce wykorzystanie nieruchomości, której jestem właścicielem, a biorąc pod uwagę obecną sytuację własnościowo – przestępną terenów dawnych działek 1/6 i 1/10 absolutnie niemożliwe jest prowadzenie tam jakiegokolwiek racjonalnej produkcji rolnej, więc takie jej przeznaczenie w planie jest dalece nieracjonalne.</p> <p>Dla projektowanych rozstrzygnięć planistycznych nie sposób wskazać uzasadnienia wykazującego, że wprowadzone ograniczenia nie są nadmierne, ponad usprawiedliwione potrzeby publiczne. Uchwalenie treści planu powinno mieć na uwadze zasadę proporcjonalności obciążeń właścicieli nieruchomości znajdujących się w zasięgu działania planu, co oznacza konieczność poszukiwania rozwiązań najmniej uciążliwych. Projektowany plan mierza w przeciwnym kierunku uniemożliwiają jakikolwiek zabudowę.</p> <p>Na zakończenie podkreślić należy, że w trakcie prowadzenia prac planistycznych obowiązowało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalone uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., które wskazywało, że teren, którego jestem właścicielem, oznaczony jest symbolem M2 – tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkańcowego o podwyższonych standardach) i leżących w sąsiedztwie terenów ekstenzywnych. Mając na uwadze istotną rolę jaką spełnia studium w polityce przestrzennej gminy, nabyłem działkę nr 1/93 położoną w Owinskich działając w zaufaniu do organów gminy i licząc, że zgodnie z przewidzianym w studium przeznaczeniem tej działki pod zabudowę mieszkaniową</p>
--	--

					Postulowane przeznaczenie terenu jest niezgodne ze Studium uwarunkowa nia i kierunkow zagospodaro wania przeznaczenie go gminy Czerwonak
8.	20.10. 2011	Centrum Cieplownictwa sp. z o.o.	1/44	Tereny użytkowane rolniczo – rolnicze, rolnicze, oznaczone symbolem 2R	
<p>o podwyższonym standardzie, również takie ich przeznaczenie zostanie ustalone w przyszłym planie miejscowym. Miałem uzasadnione podstawy ku temu aby przewidywać, że działkę tą będą mogli w przyszłości zabudować. Odmienne uregulowanie w mppz będzie poważnym naruszeniem mojego interesu prawnego i zmusi mnie do podjęcia dalszych kroków prawnych.</p> <p>Chcę także wyrazić rozgoryczenie postępowaniem wójta gminy Czerwonak odmiennym od złożonych obietnic. Rok temu podczas uchwalania zmiany zapisów studium dla terenu mojej nieruchomości wójt obiecał przeprowadzenie kolejnej aktualizacji zapisów studium dla tego terenu uwzględniającej bardzo liczne uwagi postuluje pozostawienie możliwości zabudowy.</p> <p>Obecne działania gminy idą niestety w odwrotnym kierunku utrwalając te niekorzystne zapisy.</p> <p>Aktualne uwarunkowania prawne pozwalają również wysunąć tezę, że także obecnie zabudowa, na obszarze objętym uwagami, jest zgodna z przepisami prawa oraz wymogami ładu przestrzennego i nie koliduje z przewidywanym, sposobem zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. W sąsiedztwie działek objętych uwagami, dopuszczono bowiem zabudowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę. W tej sytuacji koncepcja planistyczna zawarta w projekcie planu jest niespójna, nieracjonalna oraz sprzeczna z zasadami planowania przestrzennego. Zadrzewia także narazanie się gminy na konieczność zapłaty wysokich odszkodowań właścicielom działek na tym terenie posiadającym pozwolenie na budowę.</p> <p>Jak wyżej zostało wykazane, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym projektem planu nie koliduje z celami środowiskowymi. W związku z tym, a także z faktem, że gmina Czerwonak, jako należąca do aglomeracji poznańskiej, dysponuje dużym potencjałem gospodarczym i społecznym konieczne jest uwzględnienie przez jej organy potrzeb członków wspólnoty dotychczas rozwoju budownictwa mieszkaniowego.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, podniesione uwagi są w pełni zasadne i zasługują na uwzględnienie.</p> <p>Działając w imieniu firmy, jako właściciel niezabudowanej nieruchomości położonej w Owinskich, gmina Czerwonak, powiat poznański, województwo wielkopolskie obejmującej działkę - ewidencyjny nr działki 1/44 (objęta księgą wieczystą KW nr ...), w związku z wyłączeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owinska w rejonie wsi Annowo, na podstawie art. 17 pkt 11 art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.) zwanej dalej także „upzp”, niniejszym zgłaszam uwagi do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owinska w rejonie wsi Annowo [dalej: projekt mppz] wraz z prognozą oddziaływania na środowisko tego planu [dalej: prognoza], w zakresie przeznaczenia nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną nr 1/44 na tereny użytkowane rolniczo, na których obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.</p> <p>Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 upzp, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem złożonych przez mnie uwag.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>Centrum Cieplownictwa sp. z o.o. w Poznaniu jest właścicielem działki o nr ewid. 1/44 położonej w Owinskich, gmina Czerwonak [dalej: Nieruchomości]. Nieruchomości stanowiące własność firmy jest położona na terenie objętym wyłożonym projektem planu.</p> <p>Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem mppz dla działek stanowiących naszą własność ustalono przeznaczenie rolnicze: tereny użytkowane rolniczo wyłączone z zabudowy kubaturowej. Stanowczo protestuję przeciwko wprowadzeniu tak daleko idącego ograniczenia przysługującego mi prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Wnoszę o dopuszczenie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Projektowane przeznaczenie terenu i wyłączenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażąco narusza art. 4 ust 1 upzp w ten sposób, że stanowi wykrócenie poza granice przysługującego gminie władztwa planistycznego.</p> <p>Z dokumentów planistycznych, w tym prognozy oddziaływania na środowisko, nie wynika zasadność wprowadzenia tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jakim jest całkowity zakaz zabudowy. Co istotne, w projekcie planu ustalono możliwość lokalizowania zabudowy na działkach sąsiadujących z działką stanowiącą naszą własność i charakteryzującymi się podobnymi walorami przyrodniczymi, krajobrazowymi i środowiskowymi. W prognozie stwierdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy zagrodowej nie tylko nie szkodzi środowisku, ale gwarantuje rozwój terenu. Stąd wywiesić można, że zabudowa (sama w sobie) nie narusza środowiskowych uwarunkowań panujących na analizowanym obszarze. Co istotne, z analizy prognozy oddziaływania na środowisko nie wynika, aby dopuszczenie zabudowy na m.in. naszej działce stwarzało realne i dające się skonkretyzować zagrożenie dla środowiska jako całości, albo jego poszczególnych elementów.</p> <p>Z faktu, że omawiany teren graniczy z obszarem objętym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (podstrefa F2, obejmująca pozostałe obszary w otulinie parku strefy F – strefy ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem) nie wynika sama przez się legitymacja organów gminy do wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy tego terenu. W szczególności wskazać należy, że ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.) nie wprowadza tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jak całkowity zakaz zabudowy w celu ochrony parku krajobrazowego. Z art. 17 ust. 1 pkt 7 powołanej ustawy wynika, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Z pkt 8 tego przepisu wynika zaś, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów kilfowych oraz w pasie technicznym brzegu morskigo. Tym samym ustawodawca co do zasady dopuszcza zabudowę, z wyjątkiem przypadków wskazanych powyżej wymienionymi dyspozycjami przepisów. Analogiczne stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 2010 r. (sygn. akt IV S.A./Wa 401/10), w którym wywiódł, że z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił również, że</p>					

			<p>ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikają z przepisów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celów środowiskowych. Implementując powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że skoro z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy, to tym bardziej nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sąsiedztwie parku krajobrazowego, co ma miejsce w odniesieniu do staniowiaczych mają własność: Nieruchomości.</p> <p>Zgłoszony w ramach niniejszych uwag postulat zniesienia zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej nie oznacza, że na terenie tym możliwa będzie niczym nieskrępowana zabudowa. W tym zakresie wiążące będą bowiem dyspozycje obowiązujących ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów szczególnych, w tym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 49, poz. 1527).</p> <p>Dodać w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXXI/2008 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r., na mocy której ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu „Łąki Annowskie” utraciła moc obowiązującą – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia dla ingerencji w prawa i wolności obywatela. Powoływanie postanowień tejże, wprowadzić może w błąd odbiorców postanowień planu, że ich sytuacja prawna determinowana jest zapisami powszechnie obowiązującego prawa. Pamiętać należy, że uzasadnienie prawne projektowanych rozstrzygnięć planistycznych winno wskazywać przepisy prawa, które pozwalają unormować sytuację danego terenu w taki, a nie inny sposób – powoływanie nieobowiązującej uchwały w trakcie prac planistycznych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p> <p>Z faktu, że działka, której jestem właścicielem, zlokalizowana jest na obszarze o szczególnych walorach przyrodniczych, co wynika z przygotowanej prognozy, nie wynika konieczność wprowadzania całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori ustanowienie zakazów ingerujących w prawa obywatelskie jest działaniem noszącym znamiona nieproporcjonalności i narusza zasady demokratycznego państwa prawnego.</p> <p>Wprowadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyczerpujących argumentów przemawiających za ustanowieniem tak istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Podkreślenia wymaga, co wielokrotnie akcentowane było także przez orzecznictwo sądowe, iż zasadą jest, że to właśnie zabudowa służy racjonalnemu wykorzystaniu nieruchomości – dopuszczenie budownictwa jest konieczne dla celowego zagospodarowania terenu. (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowicach z dnia 13 czerwca 1985 r. S.A./Ka 172/85 ONSA 1985/1732). W wyniku projektowanego rozwiązania niemożliwe będzie jakiegokolwiek gospodarze wykorzystanie nieruchomości, której jestem właścicielem.</p> <p>Dla projektowanych rozstrzygnięć planistycznych nie sposób wskazać uzasadnienia, wykazującego, że wprowadzone ograniczenia nie są nadmierne, ponad usprawiedliwione potrzeby publiczne. Uchwalenie treści planu powinno mieć na uwadze zasadę proporcjonalności obciążeń właścicieli nieruchomości znajdujących się w zasięgu działania planu, co oznacza konieczność poszukiwania rozwiązań najmniej uciążliwych. Projektowany plan zmierza w przeciwnym kierunku uniemożliwiają jakakolwiek zabudowę.</p> <p>Na zakończenie podkreślić należy, że w trakcie prowadzenia prac planistycznych obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalone uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., które wskazywało, że teren, którego jestem właścicielem, oznaczony jest symbol M2 – tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaninowego o podwyższonych standardach) i letniskowego o zabudowie ekstensywnej. Mając na uwadze istotną rolę jaką spełnia studium w polityce przestrzennej gminy, nabyłem działkę nr 1/44 położoną w Owinskich działając w zaufaniu do organów gminy i licząc, że zgodnie z przewidzianym w studium przeznaczeniem tych działek pod zabudowę mieszkaniową o podwyższonym standardzie, również takie ich przeznaczenie zostanie ustalone w przyszłym planie miejscowym. Miałem uzasadnione podstawy ku temu aby przewidywać, że działki te będą mogły w przyszłości zabudować.</p> <p>Aktualne uwarunkowania prawne pozwalają również wysunąć tezę, że także obecnie zabudowa, na obszarze objętym uwagami, jest zgodna z przepisami prawa oraz wymogami ładu przestrzennego i nie koliduje z przewidywanym sposobem zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. W sąsiedztwie działek objętych uwagami, dopuszczono bowiem zabudowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę. Jak wyżej zostało wykazane, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym projektem planu nie koliduje z celami środowiskowymi. W związku z tym, a także z faktem, że gmina Czerwonak, jako należąca do aglomeracji poznańskiej, dysponuje dużym potencjałem gospodarczym i społecznym konieczne jest uwzględnienie przez jej organy potrzeb członków wspólnoty dotyczących rozwoju budownictwa mieszkaniowego.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, podniosione uwagi są w pełni zasadne i zasługują na uwzględnienie.</p>	1/29, 1/88	Tereny użytkowane rolniczo – tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R	Postulowane przeznaczenie jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak
9.	20.10.2011	Włodzimierz Kopec	<p>Działając w imieniu własnym, jako współwłaściciel niezabudowanych nieruchomości położonych w Owinskich, gmina Czerwonak, powiat poznański, województwo wielkopolskie obejmujących działki ewidencyjne nr działki 1/29 (objęta księgą wieczystą KW nr ...) oraz nr 1/88 (objęta księgą wieczystą KW nr ...), w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owinska w rejonie wsi Annowo, na podstawie art. 17 pkt 11 art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.) zwanej dalej „upzp”, niniejszym zgłaszam uwagi do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owinska w rejonie wsi Annowo [dalej: projekt mpzp] wraz z prognozą oddziaływania na środowisko tego planu [dalej: prognoza], w zakresie przeznaczenia nieruchomości obejmujących działki ewidencyjne nr 1/29 oraz nr 1/88 na tereny użytkowane rolniczo, na których obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.</p> <p>Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 upzp, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem złożonych przeze mnie uwag.</p>			

	<p>Uzasadnienie</p> <p>Wraz z małżonką Magdaleną Kopec jestem właścicielem działek o nr ewid. 1/29 oraz 1/88 położonych w Owirskich, gmina Czerwonak (dalej: Nieruchomości) na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej. Działki nr 1/29 i 1/88 powstały w wyniku podziału działki 1/6 arkusz mapy 3, obręb Owirńska. Nieruchomości stanowiące mają własność są położone na terenie objętym wyłożonym projektem planu.</p> <p>Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem mpzp dla działek stanowiących mają własność ustalono przeznaczenie rolnicze: tereny użytkowane rolniczo wyłączone z zabudowy kubaturowej. Stanowczo protestuję przeciwko wprowadzeniu tak daleko idącego ograniczenia przysługującego mi prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Wnoszę o dopuszczenie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Projektowane przeznaczenie terenu i wyłączenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażąco narusza art. 4 ust 1 upzp w ten sposób, że stanowi wykrócenie poza granice przysługującego gminie władztwa planistycznego.</p> <p>Z dokumentów planistycznych, w tym prognozy oddziaływania na środowisko, nie wynika zasadność wprowadzenia tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jakim jest całkowity zakaz zabudowy. Co istotne, w projekcie planu ustalono możliwość lokalizowania zabudowy na działkach sąsiadujących z działkami stanowiącymi mają własność i charakteryzującymi się podobnymi walorami przyrodniczymi, krajobrazowymi i środowiskowymi. W prognozie stwierdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy zagrodowej nie tylko nie szkodzi środowisku, ale gwarantuje rozwój terenu. Ślad wyntieś można, że zabudowa (sama w sobie) nie narusza środowiskowych uwarunkowań panujących na analizowanym obszarze. Co istotne, z analizy prognozy oddziaływania nie wynika, aby dopuszczenie zabudowy na m.in. moich działkach stwarzało realne i dające się skonkretyzować zagrożenie dla środowiska jako całości, albo jego poszczególnych elementów.</p> <p>Z faktu, że omawiany teren graniczy z obszarem objętym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (podstrefa F2, obejmująca pozostałe obszary w otulinie parku strefy F – strefy ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem) nie wynika sama przez się legitymacja organów gminy do wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy tego terenu. W szczególności wskazać należy, że ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.) nie wprowadza tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jak całkowity zakaz zabudowy w celu ochrony parku krajobrazowego. Z art. 17 ust. 1 pkt 7 powołanej ustawy wynika, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybactwej. Z pkt 8 tego przepisu wynika zaś, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów kłifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskigo. Tym samym ustawodawca co do zasady dopuszcza zabudowę, z wyjątkiem przypadków wskazanych powyżej wymienionymi dyspozycjami przepisów. Analogiczne stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 2010 r. (sygn. akt IV S.A./Wa 401/10), w którym wywołał, że z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił również, że ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikają z przepisów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celów środowiskowych. Implementując powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że skoro z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy, to tym bardziej nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sąsiedztwie parku krajobrazowego, co ma miejsce w odniesieniu do stanowiących mają własność Nieruchomości.</p> <p>Zgłoszony w ramach niniejszych uwag postulat zniesienia zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej nie oznacza, że na terenie tym możliwa będzie niczym nieskrępowana zabudowa. W tym zakresie wiążące będą bowiem dyspozycje obowiązujących ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów szczególnych, w tym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 49, poz. 1527).</p> <p>Dodać w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXXI/2008 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r., na mocy której ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu „Łąki Annowskie” utraciła moc obowiązującą – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia dla ingerencji w prawa i wolności obywatela. Powoływanie postanowień tejże, wprowadzić może w błąd odbiorców postanowień planu, że ich sytuacja prawna determinowana jest zapisami powszechnie obowiązującego prawa. Pamiętać należy, że uzasadnienie prawne projektowanych rozstrzygnięć planistycznych winno wskazywać przepisy prawa, które pozwalają unormować sytuację danego terenu w taki, a nie inny sposób – powoływanie nieobowiązującej uchwały w trakcie prac planistycznych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p> <p>Z faktu, że działki, których jestem właścicielem, zlokalizowane są na obszarze o szczególnych walorach przyrodniczych, co wynika z przygotowanej prognozy, nie wynika konieczność wprowadzania całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori ustanowienie zakazów ingerujących w prawa obywatelskie jest działaniem noszącym znamiona nieproporcjonalności i narusza zasady demokratycznego państwa prawnego.</p> <p>Wprowadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyczerpujących argumentów przemawiających za ustanowieniem tak istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Podkreślenia wymaga, co wielokrotnie akcentowane było także przez orzecznictwo sądowe, iż zasadą jest, że to właśnie zabudowa służy racjonalnemu wykorzystaniu nieruchomości – dopuszczenie budownictwa jest konieczne dla całego zagospodarowania terenu. (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowicach z dnia 13 czerwca 1985 r. S.A./Ka 172/85 ONSA 1985/1732). W wyniku projektowanego rozwiązania niemożliwe będzie jakkolwiek gospodarze wykorzystanie nieruchomości, której jestem właścicielem.</p> <p>Dla projektowanych rozstrzygnięć planistycznych nie sposób wskazać uzasadnienia wykazującego, że wprowadzone</p>
--	---

10.	20.10.2011	Lech Kosmaczewski	<p>ograniczenia nie są nadmierne, ponad usprawiedliwione potrzeby publiczne. Uchwalenie treści planu powinno mieć na uwadze zasadę proporcjonalności obciążeń właścicieli nieruchomości znajdujących się w zasięgu działania planu, co oznacza konieczność poszukiwania rozwiązań najmniej uciążliwych. Projektowany plan zmierza w przeciwnym kierunku uniemożliwiają jakakolwiek zabudowę.</p> <p>Na zakończenie podkreślić należy, że w trakcie prowadzenia prac planistycznych obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalone uchwałą nr 173XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., które wskazywało, że teren, którego jestem właścicielem, oznaczony jest symbol M2 – tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaninowego o podwyższonych standardach) i letniskowego, o zabudowie ekstensywnej. Mając na uwadze istotną rolę jaką spełnia studium w polityce przestrzennej gminy, nabyłem działki nr 1/29 i 1/88 położone w Owirskich działając w zaufaniu do organów gminy i licząc, że zgodnie z przewidzianym w studium przeznaczeniem tych działek pod zabudowę mieszkaniową o podwyższonym standardzie, również takie ich przeznaczenie zostanie ustalone w przyszłym planie miejscowym. Miałem uzasadnione podstawy ku temu aby przewidywać, że działki te będą mogły w przyszłości zabudować.</p> <p>Aktualnie uwarunkowania prawne pozwalają również wysunąć tezę, że także obecnie zabudowa, na obszarze objętym uwagami, jest zgodna z przepisami prawa oraz wymogami ładu przestrzennego i nie koliduje z przewidywanym sposobem zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. W sąsiedztwie działek objętych uwagami, dopuszczono bowiem zabudowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę. Jak wyżej zostało wykazane, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym projektem planu nie koliduje z celami środowiskowymi. W związku z tym, a także z faktem, że gmina Czerwonak, jako należąca do aglomeracji poznańskiej, dysponuje dużym potencjałem gospodarczym i społecznym konieczne jest uwzględnienie przez jej organy potrzeb członków wspólnoty dotyczących rozwoju budownictwa mieszkaniowego.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, podniesione uwagi są w pełni zasadne i zasługują na uwzględnienie.</p> <p>Działając w imieniu własnym, jako współwłaściciel niezabudowanej nieruchomości położonej w Owirskich, gmina Czerwonak, powiat poznański, województwo wielkopolskie obejmującej działkę o ewidencji 1/39 (KW nr ...), w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owirńska w rejonie wsi Annowo, na podstawie art. 17 pkt 11 art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.) zwanej dalej także „upzp”, niniejszym zgłaszam uwagi do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owirńska w rejonie wsi Annowo [dalej: projekt mpzp] wraz z prognozą oddziaływania na środowisko tego planu [dalej: prognoza], w zakresie przeznaczenia nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną nr 1/39 na tereny użytkowane rolniczo, na których obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.</p> <p>Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 upzp, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem złożonych przeze mnie uwag.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>Wraz z małżonką, Aleksandrą Kosmaczewską, jestem właścicielem działki o nr ewid. 1/39 położonej w Owirskich, gmina Czerwonak [dalej: Nieruchomości] na zasadzie współwłasności ustawowej małjąkowej małżeńskiej. Działka nr 1/39 powstała w wyniku podziału działki 1/6 arkusz mapy 3, obręb Owirńska. Nieruchomość stanowiąca moją własność jest położona na terenie objętym wyłożonym projektem planu.</p> <p>Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem mpzp dla działki stanowiącej moją własność ustalono przeznaczenie rolnicze: tereny użytkowane rolniczo wyłączone z zabudowy kubaturowej. Stanowczo protestuję przeciwko wprowadzeniu tak daleko idącego ograniczenia przysługującego mi prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Wnoszę o dopuszczenie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Projektowane przeznaczenie terenu i wyłączenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażąco narusza art. 4 ust 1 upzp w ten sposób, że stanowi wykrócenie poza granice przysługującego gminie władztwa planistycznego.</p> <p>Z dokumentów planistycznych, w tym prognozy oddziaływania na środowisko, nie wynika zasadność wprowadzenia tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jakim jest całkowity zakaz zabudowy. Co istotne, w projekcie planu ustalono możliwość lokalizowania zabudowy na działkach sąsiadujących z działką stanowiącą moją własność i charakteryzującymi się podobnymi walorami przyrodniczymi, krajobrazowymi i środowiskowymi. W prognozie stwierdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy zagrodowej nie tylko nie szkodzi środowisku, ale gwarantuje rozwój terenu. Ślad wywieść można, że zabudowa (sama w sobie) nie narusza środowiskowych uwarunkowań panujących na analizowanym obszarze. Co istotne, z analizy prognozy oddziaływania nie wynika, aby dopuszczenie zabudowy na m.in. mojej działce stwarzało realne i dające się skonkretyzować zagrożenie dla środowiska jako całości, albo jego poszczególnych elementów.</p> <p>Z faktu, że omawiany teren graniczy z obszarem objętym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (podstrefa F2, obejmująca pozostałe obszary w otulinie parku strefy F – strefy ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem) nie wynika sama przez się legitymacja organów gminy do wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy tego terenu. W szczególności wskazać należy, że ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.) nie wprowadza tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jak całkowity zakaz zabudowy w celu ochrony parku krajobrazowego. Z art. 17 ust. 1 pkt 7 powołanej ustawy wynika, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Z pkt 8 tego przepisu wynika zaś, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów kłifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskigo. Tym samym ustawodawca co do zasady dopuszcza zabudowę, z wyjątkiem przypadków wskazanych powyżej</p>	1/39	Tereny użytkowane rolniczo – tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R	Postulowane przeznaczenie jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak
-----	------------	-------------------	--	------	---	---

11.	20.10.2011	Magdalena Namysl	<p>wymienionymi dyspozycjami przepisów. Analogiczne stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 2010 r. (sygn. akt IV S.A./Wa 401/10), w którym wywiódł, że z samego faktu lokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił również, że ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikają z przepisów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celów środowiskowych. Implementując powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że skoro z samego faktu lokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy, to tym bardziej nie można go wywodzić z faktu lokalizowania terenu w sąsiedztwie parku krajobrazowego, co ma miejsce w odniesieniu do stanowiących jego własność: Nieruchomości.</p> <p>Zgłoszony w ramach niniejszych uwag postulat zniesienia zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej nie oznacza, że na terenie tym możliwa będzie niczym nieskrępowana zabudowa. W tym zakresie wiążące będą bowiem dyspozycje obowiązujących ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów szczególnych, w tym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 49, poz. 1527).</p> <p>Dodać w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXI/2008 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r., na mocy której ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu „Łąki Annowskie” utraciła moc obowiązującą – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia dla ingerencji w prawa i wolności obywatela. Powoływanie postanowień tejże, wprowadzić może w błąd odbiorców postanowień planu, że ich sytuacja prawna determinowana jest zapisami powszechnie obowiązującego prawa. Pamiętać należy, że uzasadnienie prawne projektowanych rozstrzygnięć planistycznych winno wskazywać przepisy prawa, które pozwalają unormować sytuację danego terenu w taki, a nie inny sposób – powoływanie nieobowiązującej uchwały w trakcie prac planistycznych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p> <p>Z faktu, że działka, której jestem właścicielem, zlokalizowana jest na obszarze o szczególnych walorach przyrodniczych, co wynika z przygotowanej prognozy, nie wynika konieczność wprowadzenia całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori ustanowienie zakazów ingerujących w prawa obywatelskie jest działaniem noszącym znamiona nieproporcjonalności i narusza zasady demokratycznego państwa prawnego.</p> <p>Wprowadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyczerpujących argumentów przemawiających za ustanowieniem tak istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Podkreślenia wymaga, co wielokrotnie akcentowane było także przez orzecznictwo sądowe, iż zasadą jest, że to właśnie zabudowa służy racjonalnemu wykorzystaniu nieruchomości – dopuszczenie budownictwa jest konieczne dla celowego zagospodarowania terenu. (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowicach z dnia 13 czerwca 1985 r. S.A./Ka 172/85 ONSA 1985/1/32). W wyniku projektowanego rozwiązania niemożliwe będzie jakiegokolwiek gospodarze wykorzystanie nieruchomości, której jestem właścicielem.</p> <p>Dla projektowanych rozstrzygnięć planistycznych nie sposób wskazać uzasadnienia wykazującego, że wprowadzone ograniczenia nie są nadmierne, ponad usprawiedliwione potrzeby publiczne. Uchwalenie treści planu powinno mieć na uwadze zasadę proporcjonalności obciążeń właścicieli nieruchomości znajdujących się w zasięgu działania planu, co oznacza konieczność poszukiwania rozwiązań najmniej uciążliwych. Projektowany plan mierza w przeciwnym kierunku uniemożliwiają jakakolwiek zabudowę.</p> <p>Na zakończenie podkreślić należy, że w trakcie prowadzenia prac planistycznych obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalone uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., które wskazywało, że teren, którego jestem współwłaścicielem, oznaczony jest symbolem M2 – tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkanlowego o podwyższonych standardach) i letniskowego o zabudowie ekstensywnej. Mając na uwadze istotną rolę jaką spełnia studium w polityce przestrzennej gminy, nabyłem działkę nr 1/39 położoną w Owinskich działając w zaufaniu do organów gminy i licząc, że zgodnie z przewidzianym w studium przeznaczeniem tej działki pod zabudowę mieszkaniową o podwyższonym standardzie, również takie ich przeznaczenie zostanie ustalone w przyszłym planie miejscowym. Miałem uzasadnione podstawy ku temu aby przewidywać, że działkę tą będę mógł w przyszłości zabudować.</p> <p>Aktualne uwarunkowania prawne pozwalają również wysnuć tezę, że także obecnie zabudowa, na obszarze objętym uwagami, jest zgodna z przepisami prawa oraz wymogami ładu przestrzennego i nie koliduje z przewidzianym sposobem zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. W sąsiedztwie działki objętej uwagami, dopuszczono bowiem zabudowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę. Jak wyżej zostało wykazane, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym projektem planu nie koliduje z celami środowiskowymi. W związku z tym, a także z faktem, że gmina Czerwonak, jako należąca do aglomeracji poznańskiej, dysponuje dużym potencjałem gospodarczym i społecznym konieczne jest uwzględnienie przez jej organy potrzeb członków wspólnoty dotyczących rozwoju budownictwa mieszkaniowego.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, podniesione uwagi są w pełni zasadne i zasługują na uwzględnienie.</p>	1/64, 1/82	Tereny użytkowane rolniczo – tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R	Postulowane przeznaczenie jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
-----	------------	------------------	--	------------	---	--

		przeistrenne go gminy Czerwonak
zabudowy kubaturowej. Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 upzp, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem złożonych przeze mnie uwag.	<p>Uzasadnienie</p> <p>Jestem właścicielem działek o nr ewid. 1/64 oraz 1/82 położonych w Owinskich, gmina Czerwonak [dalej: Nieruchomości]. Działki nr 1/64 i 1/82 powstały w wyniku podziału działki 1/6 arkusz mapy 3, obręb Owinska. Nieruchomości stanowiące mają własność są położone na terenie objętym wyłożonym projektem planu.</p> <p>Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem mpzp dla działek stanowiących mają własność ustalono przeznaczenie rolnicze: tereny użytkowane rolniczo wyłączone z zabudowy kubaturowej. Stanowczo protestuję przeciwko wprowadzeniu tak daleko idącego ograniczenia przysługującego mi prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Wnoszę o dopuszczenie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Projektowane przeznaczenie terenu i wyłączenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażąco narusza art. 4 ust 1 upzp w ten sposób, że stanowi wykreślenie poza granice przysługującego gminie władztwa planistycznego.</p> <p>Z dokumentów planistycznych, w tym prognozy oddziaływania na środowisko, nie wynika zasadność wprowadzenia tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jakim jest całkowity zakaz zabudowy. Co istotne, w projekcie planu ustalono możliwość lokalizowania zabudowy na działkach sąsiadujących z działkami stanowiącymi mają własność i charakteryzującymi się podobnymi walorami przyrodniczymi, krajobrazowymi i środowiskowymi. W prognozie stwierdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy zagrodowej nie tylko nie szkodzi środowisku, ale gwarantuje rozwój terenu. Ślad wytnieć można, że zabudowa (sama w sobie) nie narusza środowiskowych uwarunkowań panujących na analizowanym obszarze. Co istotne, z analizy prognozy oddziaływania nie wynika, aby dopuszczenie zabudowy na m.in. moich działkach stwarzało realne i dające się skontekstyzować zagrożenie dla środowiska jako całości, albo jego poszczególnych elementów.</p> <p>Z faktu, że omawiany teren graniczy z obszarem objętym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (podstrefa F2, obejmująca pozostałe obszary w otulinie parku strefy F – strefy ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem) nie wynika sama przez się legitymacja organów gminy do wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy tego terenu. W szczególności wskazać należy, że ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.) nie wprowadza tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jak całkowity zakaz zabudowy w celu ochrony parku krajobrazowego. Z art. 17 ust. 1 pkt 7 powołanej ustawy wynika, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybactwiej. Z pkt 8 tego przepisu wynika zaś, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów kłifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego. Tym samym ustawodawca co do zasady dopuszcza zabudowę, z wyjątkiem przypadków wskazanych powyżej wymienionymi dyspozycjami przepisów. Analogiczne stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 2010 r. (sygn. akt IV S.A./Wa. 401/10), w którym wywiódł, że z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił również, że ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikają z przepisów szczególnej, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celów środowiskowych. Implementując powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że skoro z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy, to tym bardziej nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sąsiedztwie parku krajobrazowego, co ma miejsce w odniesieniu do stanowiących mają własność Nieruchomości.</p> <p>Zgłoszony w ramach niniejszych uwag postulat zniesienia zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej nie oznacza, że na terenie tym możliwa będzie niczym nieskrępowana zabudowa. W tym zakresie wiążące będą bowiem dyspozycje obowiązujących ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów szczególnych, w tym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 49, poz. 1527).</p> <p>Dodać w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXXI/2008 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r., na mocy której ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu „Łąki Annowskie” utraciła moc obowiązującą – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia dla ingerencji w prawa i wolności obywatela. Powoływane postanowienie też, wprowadzić może w błąd odbiorców postanowień planu, że ich sytuacja prawna determinowana jest zapisami powszechnie obowiązującego prawa. Pamiętać należy, że uzasadnienie prawne projektowanych rozstrzygnięć planistycznych winno wskazywać przepisy prawa, które pozwalają unormować sytuację danego terenu w taki, a nie inny sposób – powoływanie nieobowiązującej uchwały w trakcie prac planistycznych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p> <p>Z faktu, że działki, których jestem właścicielem, zlokalizowane są na obszarze o szczególnych walorach przyrodniczych, co wynika z przygotowanej prognozy, nie wynika konieczność wprowadzenia całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori ustanowienie zakazów ingerujących w prawa obywatelskie jest działaniem noszącym znamiona nieproporcjonalności i narusza zasady demokratycznego państwa prawnego.</p> <p>Wprowadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyczerpujących argumentów przemawiających za ustanowieniem tak istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Podkreślenia wymaga, co wielokrotnie akcentowane było także przez orzecznictwo sądowe, iż zasadą jest, że to właśnie zabudowa służy racjonalnemu wykorzystaniu nieruchomości – dopuszczenie budownictwa jest konieczne dla celowego zagospodarowania terenu. (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowicach z dnia 13 czerwca 1985 r. S.A./Ka. 172/85 ONSA 1985/1/32). W wyniku projektowanego rozwiązania niemożliwe będzie jakiegokolwiek</p>	

	12. 20.10. 2011	Wiesława Kaczmarek	<p>gospodarcze wykorzystanie nieruchomości, której jestem właścicielem.</p> <p>Dla projektowanych rozstrzygnięć planistycznych nie sposób wskazać uzasadnienia wykazującego, że wprowadzone ograniczenia nie są nadmierne, ponad usprawiedliwione potrzeby publiczne. Uchwalenie treści planu powinno mieć na uwadze zasadę proporcjonalności obciążeń właścicieli nieruchomości znajdujących się w zasięgu działania planu, co oznacza konieczność poszukiwania rozwiązań najmniej uciążliwych. Projektowany plan mierza w przeciwnym kierunku uniemożliwiają jakakolwiek zabudowę.</p> <p>Na zakończenie podkreślić należy, że w trakcie prowadzenia prac planistycznych obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalone uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., które wskazywało, że teren, którego jestem właścicielem, oznaczony jest symbolem M2 – tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkanikowego o podwyższonych standardach) i letniskowego o zabudowie ekstenzywnej. Mając na uwadze istotną rolę jaką spełnia studium w polityce przestrzennej gminy, nabyłem działki nr 1/64 i 1/82 położone w Owirskich działając w zaufaniu do organów gminy i licząc, że zgodnie z przewidzianym w studium przeznaczeniem tych działek pod zabudowę mieszkaniową o podwyższonym standardzie, również takie ich przeznaczenie zostanie ustalone w przyszłym planie miejscowym. Miałam uzasadnione podstawy ku temu aby przewidywać, że działki te będą mogły w przyszłości zabudować.</p> <p>Aktualne uwarunkowania prawne pozwalają również wysnuć tezę, że także obecnie zabudowa, na obszarze objętym uwagami, jest zgodna z przepisami prawa oraz wymogami ładu przestrzennego i nie koliduje z przewidywanym sposobem zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. W sąsiedztwie działek objętych uwagami, dopuszczono bowiem zabudowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę. Jak wyżej zostało wykazane, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym projektem planu nie koliduje z celami środowiskowymi. W związku z tym, a także z faktem, że gmina Czerwonak, jako należąca do aglomeracji poznańskiej, dysponuje dużym potencjałem gospodarczym i społecznym konieczne jest uwzględnienie przez jej organy potrzeb członków wspólnoty dotyczących rozwoju budownictwa mieszkaniowego.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, podniesione uwagi są w pełni zasadne i zasługują na uwzględnienie.</p> <p>Działając w imieniu własnym, jako właściciel niezabudowanej nieruchomości położonej w Owirskich, gmina Czerwonak, powiat poznański, województwo wielkopolskie obejmującej działkę ewidencyjną nr działki 1/32 (objęta księgą wieczystą KW nr ...), w związku z wyobleniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owirska w rejonie wsi Annowo, na podstawie art. 17 pkt 11 art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.) zwanej dalej „upzp”, niniejszym zgłaszam uwagi do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owirska w rejonie wsi Annowo [dalej: projekt mpzp] wraz z prognozą oddziaływania na środowisko tego planu [dalej: prognoza], w zakresie przeznaczenia nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną nr 1/32 na tereny użytkowane rolniczo, na których obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.</p> <p>Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 upzp, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem złożonych przeze mnie uwag.</p>	1/32	Tereny użytkowane rolniczo – oznaczone symbolem 2R			Postulowane przeznaczenie jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak
			<p>Uzasadnienie</p> <p>Jestem właścicielem działki o nr ewid. 1/32 arkusz mapy 9 położonej w Owirskich, gmina Czerwonak [dalej: Nieruchomości]. Nieruchomości stanowiąca mają własność jest położona na terenie objętym wyłożonym projektem planu.</p> <p>Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem mpzp dla działki stanowiącej moją własność ustalono przeznaczenie idące ograniczenia przysługującego mi prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Wnoszę o dopuszczenie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Projektowane przeznaczenie terenu i wyłączenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażąco narusza art. 4 ust 1 upzp w ten sposób, że stanowi wykrócenie poza granice przysługującego gminie władztwa planistycznego.</p> <p>Z dokumentów planistycznych, tym prognozy oddziaływania na środowisko, nie wynika zasadność wprowadzenia tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jakim jest całkowity zakaz zabudowy. Co istotne, w projekcie planu ustalono możliwość lokalizowania zabudowy na działkach sąsiadujących z działką stanowiącą moją własność i charakteryzującymi się podobnymi walorami przyrodniczymi, krajobrazowymi i środowiskowymi. W prognozie stwierdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy zagrodowej nie tylko nie szkodzi środowisku, ale gwarantuje rozwój terenu. Ślad wywieść można, że zabudowa (sama w sobie) nie narusza środowiskowych uwarunkowań panujących na analizowanym obszarze. Co istotne, z analizy prognozy oddziaływania nie wynika, aby dopuszczenie zabudowy na m.in. mojej działce stwarzało realne i dające się skonkretyzować zagrożenie dla środowiska jako całości, albo jego poszczególnych elementów.</p> <p>Z faktu, że omawiany teren graniczy z obszarem objętym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (podstrefa F2, obejmująca pozostałe obszary w otulinie parku strefy F – strefy ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem) nie wynika sama przez się legitymacja organów gminy do wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy tego terenu. W szczególności wskazać należy, że ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.) nie wprowadza tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jak całkowity zakaz zabudowy w celu ochrony parku krajobrazowego. Z art. 17 ust. 1 pkt 7 powołanej ustawy wynika, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Z pkt 8 tego przepisu wynika zaś, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów kłifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskigo. Tym samym ustawodawca co do zasady dopuszcza zabudowę, z wyjątkiem przypadków wskazanych powyżej</p>					

13.	20.10.2011	Piotr Rozwadowski	<p>wymienionymi dyspozycjami przepisów. Analogiczne stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 2010 r. (sygn. akt IV SA/Wa 401/10), w którym wywiódł, że z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił również, że ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikają z przepisów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celów środowiskowych. Implementując powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że skoro z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy, to tym bardziej nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sąsiedztwie parku krajobrazowego, co ma miejsce w odniesieniu do stanowiących jego własność: <u>Nieruchomości</u>.</p> <p>Zgłoszony w ramach niniejszych uwag postulat zniesienia zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej nie oznacza, że na terenie tym możliwa będzie niczym nieskrępowana zabudowa. W tym zakresie wiążące będą bowiem dyspozycje obowiązujących ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów szczególnych, w tym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 49, poz. 1527).</p> <p>Dodać w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXI/2008 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r., na mocy której ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu „Łąki Annowskie” utraciła moc obowiązującą – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia dla ingerencji w prawa i wolności obywatela. Powoływanie postanowień tejże, wprowadzić może w błąd odbiorców postanowień planu, ze ich sytuacja prawna determinowana jest zapisami powszechnie obowiązującego prawa. Pamiętać należy, że uzasadnienie prawne projektowanych rozstrzygnięć planistycznych winno wskazywać przepisy prawa, które pozwalają unormować sytuację danego terenu w taki, a nie inny sposób – powoływanie nieobowiązującej uchwały w trakcie prac planistycznych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p> <p>Z faktu, że działka, której jestem właścicielem, zlokalizowana jest na obszarze o szczególnych walorach przyrodniczych, co wynika z przygotowanej prognozy, nie wynika konieczność wprowadzenia całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori ustanowienie zakazów ingerujących w prawa obywatelskie jest działaniem noszącym znamiona nieproporcjonalności i narusza zasady demokratycznego państwa prawnego.</p> <p>Wprowadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyzerpujących argumentów przemawiających za ustanowieniem tak istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Podkreślenia wymaga, co wielokrotnie akcentowane było także przez orzecznictwo sądowe, iż zasadą jest, że to właśnie zabudowa służy racjonalnemu wykorzystaniu nieruchomości – dopuszczenie budownictwa jest konieczne dla całego zagospodarowania terenu. (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowicach z dnia 13 czerwca 1985 r. S.A./Ka 172/85 ONSA 1985/1/32). W wyniku projektowanego rozwiązania niemożliwe będzie jakiegokolwiek gospodarze wykorzystanie nieruchomości, której jestem właścicielem.</p> <p>Dla projektowanych rozstrzygnięć planistycznych nie sposób wskazać uzasadnienia wykazującego, że wprowadzone ograniczenia nie są nadmierne, ponad usprawiedliwione potrzeby publiczne. Uchwalenie treści planu powinno mieć na uwadze zasadę proporcjonalności obciążeń właścicieli nieruchomości znajdujących się w zasięgu działania planu, co oznacza konieczność poszukiwania rozwiązań najmniej uciążliwych. Projektowany plan mierza w przeciwnym kierunku uniemożliwiają jakakolwiek zabudowę.</p> <p>Na zakończenie podkreślić należy, że w trakcie prowadzenia prac planistycznych obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalone uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., które wskazywało, że teren, którego jestem właścicielem, oznaczony jest symbolem M2 – tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaninowego o podwyższonych standardach) i leśnikowego o zabudowie ekstensywnej. Mając na uwadze istotną rolę jaką spełnia studium w polityce przestrzennej gminy, nabyłem działkę nr 1/32 położoną w Owińskach działając w zaufaniu do organów gminy i licząc, że zgodnie z przewidzianym w studium przeznaczeniem tej działki pod zabudowę mieszkaniową o podwyższonym standardzie, również takie ich przeznaczenie zostanie ustalone w przyszłym planie miejscowym. Miałem uzasadnione podstawy ku temu aby przewidywać, że działkę tą będę mógł w przyszłości zabudować.</p> <p>Aktualne uwarunkowania prawne pozwalają również wysunąć tezę, że także obecnie zabudowa, na obszarze objętym uwagami, jest zgodna z przepisami prawa oraz wymogami ładu przestrzennego i nie koliduje z przewidywanym sposobem zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. W sąsiedztwie działki objętej uwagami, dopuszczono bowiem zabudowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę. Jak wyżej zostało wykazane, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym projektem planu nie koliduje z celami środowiskowymi. W związku z tym, a także z faktem, że gmina Czerwonak, jako należąca do aglomeracji poznańskiej, dysponuje dużym potencjałem gospodarczym i społecznym konieczne jest uwzględnienie przez jej organy potrzeb członków wspólnoty dotyczących rozwoju budownictwa mieszkaniowego.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, podniesione uwagi są w pełni zasadne i zasługują na uwzględnienie.</p>	1/57	Tereny użytkowane rolniczo – tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R	Postulowane przez nas jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
-----	------------	-------------------	---	------	---	--

	<p>Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 uprz, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem złożonych przeze mnie uwag.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>Wraz z małżonką Elżbietą Rozwadowską, jestem właścicielem działki o nr ewid. 1/57 położonej w Owińskich, gmina Czerwonak [dalej: Nieruchomości] na zasadzie współnośności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Działka nr 1/57 powstała w wyniku podziału działki 1/6 arkusz mapy 3, obręb Owińska. Nieruchomość stanowiąca moja własność jest położona na terenie objętym wyłożonym projektem planu.</p> <p>Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem mpzp dla działki stanowiącej moja własność ustalono przeznaczenie rolnicze: tereny użytkowane rolniczo wyłączone z zabudowy kubaturowej. Staronowco protestuję przeciwko wprowadzeniu tak daleko idącego ograniczenia przysługującego mi prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Wnoszę o dopuszczenie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Projektowane przeznaczenie terenu i wyłączenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażąco narusza art. 4 ust 1 uprz w ten sposób, że stanowi wykrócenie poza granice przysługującego gminie władztwa planistycznego.</p> <p>Z dokumentów planistycznych, w tym prognozy oddziaływania na środowisko, nie wynika zasadność wprowadzenia tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jakim jest całkowity zakaz zabudowy. Co istotne, w projekcie planu ustalono możliwość lokalizowania zabudowy na działkach sąsiadujących z działką stanowiącą moja własność i charakteryzującymi się podobnymi walorami przyrodniczymi, krajobrazowymi i środowiskowymi. W prognozie stwierdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy zagrodowej nie tylko nie szkodzi środowisku, ale gwarantuje rozwój terenu. Ślad wytnieś można, że zabudowa (sama w sobie) nie narusza środowiskowych uwarunkowań panujących na analizowanym obszarze. Co istotne, z analizy prognozy oddziaływania nie wynika, aby dopuszczenie zabudowy na m.in. mojej działce stwarzało realne i dające się skonkretyzować zagrożenie dla środowiska jako całości, albo jego poszczególnych elementów.</p> <p>Z faktu, że omawiany teren graniczy z obszarem objętym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (podstrefa F2, obejmująca pozostałe obszary w otulinie parku strefy F – strefy ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem) nie wynika sama przez się legitymacja organów gminy do wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy tego terenu. W szczególności wskazać należy, że ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.) nie wprowadza tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jak całkowity zakaz zabudowy w celu ochrony parku krajobrazowego. Z art. 17 ust. 1 pkt 7 powołanej ustawy wynika, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybactwiej. Z pkt 8 tego przepisu wynika zaś, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów kłifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego. Tym samym ustawodawca co do zasady dopuszcza zabudowę, z wyjątkiem przypadków wskazanych powyżej wymienionymi dyspozycjami przepisów. Analogiczne stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 2010 r. (sygn. akt IV S.A./Wa. 401/10), w którym wywiódł, że z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił również, że ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikają z przepisów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celów środowiskowych. Implementując powyższe gruntniejsze sprawy wskazać trzeba, że skoro z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy, to tym bardziej nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sąsiedztwie parku krajobrazowego, co ma miejsce w odniesieniu do stanowiących moja własność Nieruchomości.</p> <p>Zgłoszony w ramach niniejszych uwag postulat zmniejszenia zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej nie oznacza, że na terenie tym możliwa będzie nieczytna nieskrępowana zabudowa. W tym zakresie wiążące będą bowiem dyspozycje obowiązujących ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów szczególnych, w tym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 49, poz. 1527).</p> <p>Dodać w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXXI/2008 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r., na mocy której ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu „Łąki Annowskie” utraciła moc obowiązującą – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia dla ingerencji w prawa i wolności obywatela. Powoływanie postanowień teże, wprowadzić może w błąd odbiorców postanowień planu, że ich sytuacja prawna determinowana jest zapisami powszechnie obowiązującego prawa. Pamiętać należy, że uzasadnienie prawne projektowanych rozstrzygnięć planistycznych winno wskazywać przepisy prawa, które pozwalają unormować sytuację danego terenu w taki, a nie inny sposób – powoływanie nieobowiązującej uchwały w trakcie prac planistycznych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p> <p>Z faktu, że działka, której jestem właścicielem, zlokalizowana jest na obszarze o szczególnych walorach przyrodniczych, co wynika z przygotowanej prognozy, nie wynika konieczność wprowadzenia całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori ustanowienie zakazów ingerujących w prawa obywatelskie jest działaniem noszącym znamiona nieproporcjonalności i narusza zasady demokratycznego państwa prawnego.</p> <p>Wprowadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyczerpujących argumentów przemawiających za ustanowieniem tak istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Podkreślenia wymaga, co wielokrotnie akcentowane było także przez orzecznictwo sądowe, iż zasadą jest, że to właśnie zabudowa służy racjonalnemu wykorzystaniu nieruchomości – dopuszczenie budownictwa jest konieczne dla celowego zagospodarowania terenu. (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowicach z dnia 13 czerwca 1985 r. S.A./Ka. 172/85 ONSA 1985/1/32). W wyniku projektowanego rozwiązania niemożliwe będzie jakiegokolwiek</p>	przeistnienie go gminy Czerwonak
--	--	----------------------------------

14.	20.10. .2011	Agnieszka Tyburska					1/41	Tereny użytkowane rolniczo – oznaczone symbolem 2R						Postulowane przeznaczenie jest niezgodne ze Studium uwarunkowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego Czerwonak
<p>gospodarcze wykorzystanie nieruchomości, której jestem właścicielem.</p> <p>Dla projektowanych rozstrzygnięć planistycznych nie sposób wskazać uzasadnienia wykazującego, że wprowadzone ograniczenia nie są nadmierne, ponad usprawiedliwione potrzeby publiczne. Uchwalenie treści planu powinno mieć na uwadze zasadę proporcjonalności obciążeń właścicieli nieruchomości znajdujących się w zasięgu działania planu, co oznacza konieczność poszukiwania rozwiązań najmniej uciążliwych. Projektowany plan mierzy w przeciwnym kierunku uniemożliwiają jakakolwiek zabudowę.</p> <p>Na zakończenie podkreślić należy, że w trakcie prowadzenia prac planistycznych obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalone uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., które wskazywało, że teren, którego jestem właścicielem, oznaczony jest symbolem M2 – tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaninowego o podwyższonych standardach) i letniskowego o zabudowie ekstensywnej. Mając na uwadze istotną rolę jaką spełnia studium w polityce przestrzennej gminy, nabyłem działkę nr 1/93 położoną w Owińskich działając w zaufaniu do organów gminy i licząc, że zgodnie z przewidzianym w studium przeznaczeniem tej działki pod zabudowę mieszkaniową o podwyższonym standardzie, również takie ich przeznaczenie zostanie ustalone w przyszłym planie miejscowym. Miałem uzasadnione podstawy ku temu aby przewidzieć, że działkę tą będę mógł w przyszłości zabudować.</p> <p>Aktualne uwarunkowania prawne pozwalają również wysunąć tezę, że także obecnie zabudowa, na obszarze objętych uwagami, jest zgodna z przepisami prawa oraz wymogami ładu przestrzennego i nie koliduje z przewidywanym sposobem zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. W sąsiedztwie działki objętej uwagami, opuszczono bowiem zabudowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę. Jak wyżej zostało wykazane, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym projektem planu nie koliduje z celami środowiskowymi. W związku z tym, a także z faktem, że gmina Czerwonak, jako należąca do aglomeracji poznańskiej, dysponuje dużym potencjałem gospodarczym i społecznym konieczne jest uwzględnienie przez jej organy potrzeb członków wspólnoty dotyczących rozwoju budownictwa mieszkaniowego.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, podniesione uwagi są w pełni zasadne i zasługują na uwzględnienie.</p> <p>Działając w imieniu własnym, jako współwłaściciel nieruchomości położonej w Owińskich, gmina Czerwonak, powiat poznański, województwo wielkopolskie obejmującej działkę ewidencyjną nr działki 1/41 (objęta księgą wieczystą KW nr ...), w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo, na podstawie art. 17 pkt 11 art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.) zwanej dalej „upzp”, niniejszym zgłaszam uwagi do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo [dalej: projekt mpzp] wraz z prognozą oddziaływania na środowisko tego planu [dalej: prognoza], w zakresie przeznaczenia nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną nr 1/41 na tereny użytkowane rolniczo, na których obowiązują całkowite zakazy lokalizacji zabudowy kubaturowej.</p> <p>Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 upzp, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem złożonych przeze mnie uwag.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>Wraz z małżonkiem Piotrem Tyburskim jestem współwłaścicielem działki o nr ewid. 1/41 położonej w Owińskich, gmina Czerwonak [dalej: Nieruchomość] na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Działka nr 1/41 powstała w wyniku podziału działki 1/6 arkusz mapy 3, obręb Owińska. Nieruchomość stanowiąca moją własność jest położona na terenie objętym wyłożonym projektem planu.</p> <p>Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem mpzp dla działki stanowiącej moją własność ustalono przeznaczenie rolnicze: tereny użytkowane rolniczo wyłączone z zabudowy kubaturowej. Stanowczo protestuję przeciwko wprowadzeniu tak daleko idącego ograniczenia przysługującego mi prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Wnoszę o dopuszczenie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Projektowane przeznaczenie terenu i wyłączenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażąco narusza art. 4 ust 1 upzp w ten sposób, że stanowi wykreślenie poza granice przysługującego gminie władztwa planistycznego.</p> <p>Z dokumentów planistycznych, w tym prognozy oddziaływania na środowisko, nie wynika zasadność wprowadzenia tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jakim jest całkowity zakaz zabudowy. Co istotne, w projekcie planu ustalono możliwość lokalizowania zabudowy na działkach sąsiadujących z działką stanowiącą moją własność i charakteryzującymi się podobnymi walorami przyrodniczymi, krajobrazowymi i środowiskowymi. W prognozie stwierdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy zagrodowej nie tylko nie szkodzi środowisku, ale gwarantuje rozwój terenu. Ślad wywieść można, że zabudowa (sama w sobie) nie narusza środowiskowych uwarunkowań panujących na analizowanym obszarze. Co istotne, z analizy prognozy oddziaływania nie wynika, aby dopuszczenie zabudowy na m.in. mojej działce stwarzało realne i dające się skonkretyzować zagrożenie dla środowiska jako całości, albo jego poszczególnych elementów.</p> <p>Z faktu, że omawiany teren graniczy z obszarem objętym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (podstrefa F2, obejmująca pozostałe obszary w otulinie parku strefy F – strefy ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem) nie wynika sama przez się legitymacja organów gminy do wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy tego terenu. W szczególności wskazać należy, że ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.) nie wprowadza tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jak całkowity zakaz zabudowy w celu ochrony parku krajobrazowego. Z art. 17 ust. 1 pkt 7 powołanej ustawy wynika, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybactwej. Z pkt 8 tego przepisu wynika zaś, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz</p>														

15.	21.10 .2011	Elżbieta, Przemysław Pozorscy	<p>lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów kłifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego. Tym samym ustawodawca co do zasady dopuszcza zabudowę, z wyjątkiem przypadków wskazanych powyżej wymienionymi dyspozycjami przepisów. Analogiczne stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 2010 r. (sygn. akt IV S.A./Wa. 401/10), w którym wywiódł, że z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił również, że ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikają z przepisów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celów środowiskowych. Implementując powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazał Trzeba, że skoro z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy, to tym bardziej nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sąsiedztwie parku krajobrazowego, co ma miejsce w odniesieniu do staniowiceli moja własność. Nieruchomości.</p> <p>Zgłoszony w ramach niniejszych uwag postulat zniesienia zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej nie oznacza, że na terenie tym możliwa będzie nicyzm nieskrępowana zabudowa. W tym zakresie wiążące będą bowiem dyspozycje obowiązujących ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów szczególnych, w tym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 49, poz. 1527).</p> <p>Dodać w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXVI/2008 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r., na mocy której ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu „Łąki Annowskie” utraciła moc obowiązującą – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia dla ingerencji w prawa i wolności obywatela. Powoływanie postanowień teże, wprowadzić może w błąd odbiorców postanowień planu, że ich sytuacja prawna determinowana jest zapisami powszechnie obowiązującego prawa. Pamiętać należy, że uzasadnienie prawne projektowanych rozstrzygnięć planistycznych winno wskazywać przepisy prawa, które pozwalają unormować sytuację danego terenu w taki, a nie inny sposób – powoływanie nieobowiązującej uchwały w trakcie prac planistycznych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p> <p>Z faktu, że działka, której jestem współwłaścicielem, zlokalizowana jest na obszarze o szczególnych walorach przyrodniczych, co wynika z przygotowanej prognozy, nie wynika konieczność wprowadzania całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori ustanowienie zakazów ingerujących w prawa obywatelskie jest działaniem noszącym znamiona nieproporcjonalności i narusza zasady demokratycznego państwa prawnego.</p> <p>Wprowadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyczerpujących argumentów przemawiających za ustanowieniem tak istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Podkreślenia wymaga, co wielokrotnie akcentowane było także przez orzecznictwo sądowe, iż zasadą jest, że to właśnie zabudowa służy racjonalnemu wykorzystaniu nieruchomości – dopuszczenie budownictwa jest konieczne dla celowego zagospodarowania terenu. (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowicach z dnia 13 czerwca 1985 r. S.A./Ka. 172/85 ONSA 1985/1/32). W wyniku projektowanego rozwiązania niemożliwe będzie jakiegokolwiek gospodarze wykorzystanie nieruchomości, której jestem właścicielem.</p> <p>Dla projektowanych rozstrzygnięć planistycznych nie sposób wskazać uzasadnienia wykazującego, że wprowadzone ograniczenia nie są nadmierne, ponad usprawiedliwione potrzeby publiczne. Uchwalenie treści planu powinno mieć na uwadze zasadę proporcjonalności obciążeń właścicieli nieruchomości znajdujących się w zasięgu działania planu, co oznacza konieczność poszukiwania rozwiązań najmniej uciążliwych. Projektowany plan zmierza w przeciwnym kierunku uniemożliwiając jakiegokolwiek zabudowę.</p> <p>Na zakończenie podkreślić należy, że w trakcie prowadzenia prac planistycznych obowiązki studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalone uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., które wskazywało, że teren, którego jestem właścicielem, oznaczony jest symbol M2 – tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkańcowskiego o podwyższonych standardach) i letniskowego o zabudowie ekstensywnej. Mając na uwadze istotną rolę jaką spełnia studium w polityce przestrzennej gminy, nabyłem działkę nr 1/41 położoną w Owinskich działając w zaufaniu do organów gminy i licząc, że zgodnie z przewidzianym w studium przeznaczeniem tej działki pod zabudowę mieszkaniową o podwyższonym standardzie, również takie ich przeznaczenie zostanie ustalone w przyszłym planie miejscowym. Miałam uzasadnione podstawy ku temu aby przewidywać, że działkę tą będę mogła w przyszłości zabudować.</p> <p>Aktualne uwarunkowania prawne pozwalają również wysnuć tezę, że także obecna zabudowa, na obszarze objętym uwagami, jest zgodna z przepisami prawa oraz wymogami ładu przestrzennego i nie koliduje z przewidzianym sposobem zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. W sąsiedztwie działki objętej uwagami, dopuszczono bowiem zabudowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę. Jak wyżej zostało wykazane, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym projektem planu nie koliduje z celami środowiskowymi. W związku z tym, a także z faktem, że gmina Czerwonak, jako należąca do aglomeracji poznańskiej, dysponuje dużym potencjałem gospodarczym i społecznym konieczne jest uwzględnienie przez jej organy potrzeb członków wspólnoty dotyczących rozwoju budownictwa mieszkaniowego.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, podniesione uwagi są w pełni zasadne i zasługują na uwzględnienie.</p>	1/176, 1/187	Tereny użytkowane rolniczo – tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R	Postulowane przez nich jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków
-----	----------------	-------------------------------------	--	--------------	---	--

	<p>przeznaczenia nieruchomości obejmujących działki ewidencyjne nr 1/176 oraz nr 1/187 na tereny użytkowane rolniczo, na których obowiązują całkowite zakazy lokalizacji zabudowy kubaturowej.</p> <p>Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 upz, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawnionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem złożonych przeze mnie uwag.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>Jesteśmy właścicielami działek o nr ewid. 1/176 oraz 1/187 położonych w Owiniarach, gmina Czerwonak [dalej: Nieruchomości] na zasadzie współwłasności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Działki nr 1/176 i 1/187 powstały w wyniku podziału działki 1/6 arkusz mapy 3, obręb Owiniarska. Nieruchomości stanowiące mają własność są położone na terenie objętym wyłożonym projektem planu.</p> <p>Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem mpzp dla działek stanowiących mają własność ustalono przeznaczenie rolnicze: „tereny użytkowane rolniczo wyłączone z zabudowy kubaturowej”. Stanowczo protestuję przeciwko wprowadzeniu tak daleko idącego ograniczenia przysługującego mi prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Wnosimy o dopuszczenie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Projektowanie przeznaczenie terenu i wyłączenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażąco narusza art. 4 ust 1 upz w ten sposób, że stanowi wykrócenie poza granice przysługującego gminie władztwa planistycznego.</p> <p>Z dokumentów planistycznych, w tym prognozy oddziaływania na środowisko, nie wynika zasadność wprowadzenia tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jakim jest całkowity zakaz zabudowy. Co istotne, w projekcie planu ustalono możliwość lokalizowania zabudowy na działkach sąsiadujących z działkami stanowiącymi naszą własność i charakteryzującymi się podobnymi walorami przyrodniczymi, krajobrazowymi i środowiskowymi. W prognozie stwierdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy zagrodowej nie tylko nie szkodzi środowisku, ale gwarantuje rozwój terenu. Ślad wycieś można, że zabudowa (sama w sobie) nie narusza środowiskowych uwarunkowań panujących na analizowanym obszarze. Co istotne, z analizy prognozy oddziaływania nie wynika, aby dopuszczenie zabudowy na m.in. naszych działkach stwarzało realne i dające się skonkretyzować zagrożenie dla środowiska jako całości, albo jego poszczególnych elementów.</p> <p>Z faktu, że omawiany teren graniczy z obszarem objętym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (podstrefa F2, obejmująca pozostałe obszary w otulinie parku strefy F – strefy ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem) nie wynika sama przez się legitymacja organów gminy do wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy tego terenu. W szczególności wskazać należy, że ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.) nie wprowadza tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jak całkowity zakaz zabudowy w celu ochrony parku krajobrazowego. Z art. 17 ust. 1 pkt 7 powołanej ustawy wynika, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Z pkt 8 tego przepisu wynika zaś, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów kilfowych oraz w pasie techniczny brzegu morskiego. Tym samym ustawodawca co do zasady dopuszcza zabudowę, z wyjątkiem przypadków wskazanych powyżej wymienionymi dyspozycjami przepisów. Analogiczne stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 2010 r. (sygn. akt IV S.A./Wa 401/10), w którym wywiódł, że z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił również, że ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikają z przepisów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celów środowiskowych. Implementując powyższe grunty niniejszej sprawy wskazać trzeba, że skoro z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy, to tym bardziej nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sąsiedztwie parku krajobrazowego, co ma miejsce w odniesieniu do stanowiących naszą własność Nieruchomości.</p> <p>Zgłoszony w ramach niniejszych uwag postulat zniesienia zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej nie oznacza, że na terenie tym możliwa będzie niczym nieskrępowana zabudowa. W tym zakresie wiążące będą bowiem dyspozycje obowiązujących ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów szczególnych, w tym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 49, poz. 1527).</p> <p>Dodać w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXXI/2008 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r., na mocy której ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu „Łąki Annowskie” utraciła moc obowiązującą – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia dla ingerencji w prawa i wolności obywatela. Powoływanie postanowień też, wprowadzić może w błąd odbiorców postanowień planu, że ich sytuacja prawna determinowana jest zapisami powszechnie obowiązującego prawa. Pamiętać należy, że uzasadnienie prawne projektowanych rozstrzygnięć planistycznych winno wskazywać przepisy prawa, które pozwalają unormować sytuację danego terenu w taki, a nie inny sposób – powoływanie nieobowiązującej uchwały w trakcie prac planistycznych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p> <p>Z faktu, że działki, których jestem właścicielem, zlokalizowane są na obszarze o szczególnych walorach przyrodniczych, co wynika z przygotowanej prognozy, nie wynika konieczność wprowadzenia całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori ustanowienie zakazów ingerujących w prawa obywatelskie jest działaniem noszącym znamiona nieproporcjonalności i narusza zasady demokratycznego państwa prawnego.</p> <p>Wprowadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyczerpujących argumentów przemawiających za ustanowieniem tak istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Podkreślenia wymaga, co wielokrotnie akcentowane było także przez orzecznictwo sądowe, iż zasadą jest, że to właśnie zabudowa służy racjonalnemu wykorzystaniu nieruchomości – dopuszczenie budownictwa jest konieczne dla celowego zagospodarowania terenu. (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowicach z</p>	<p>zagospodarowania przestrzenne go gminy Czerwonak</p>
--	---	---

16.	21.10. 2011	Marcin Gliapiak	<p>dnia 13 czerwca 1985 r. S.A./Ka 172/85 ONSA 1985/1/32). W wyniku projektowanego rozwiązania niemożliwe będzie jakiegokolwiek gospodarce wykorzystanie nieruchomości, której jestem właścicielem.</p> <p>Dla projektowanych rozstrzygnięć planistycznych nie sposób wskazać uzasadnienia wykazującego, że wprowadzone ograniczenia nie są nadmierne, ponad usprawiedliwione potrzeby publicznej. Uchwalenie treści planu powinno mieć na uwadze zasadę proporcjonalności obciążeń właścicieli nieruchomości znajdujących się w zasięgu działania planu, co oznacza konieczność poszukiwania rozwiązań najmniej uciążliwych. Projektowany plan zmierza w przeciwnym kierunku uniemożliwiając jakąkolwiek zabudowę.</p> <p>Na zakończenie podkreślić należy, że w trakcie prowadzenia prac planistycznych obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalone uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., które wskazywało, że teren, którego jestem właścicielem, oznaczony jest symbolem M2 – teren urozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaninowego o podwyższonych standardach) i leśnikowego o zabudowie ekstensywnej. Mając na uwadze istotną rolę jaką spełnia studium w polityce przestrzennej gminy, nabyłem działki nr 1/25 i 1/33 położone w Owińskach działając w zaufaniu do organów gminy i licząc, że zgodnie z przewidzianym w studium przeznaczeniem tych działek pod zabudowę mieszkaniową o podwyższonym standardzie, również takie ich przeznaczenie zostanie ustalone w przyszłym planie miejscowym. Mielismy uzasadnione podstawy ku temu aby przewidywać, że działki te będziemy mogli w przyszłości zabudować.</p> <p>Aktualne uwarunkowania prawne pozwalają również wysnuć tezę, że także obecnie zabudowa, na obszarze objętym uwagami, jest zgodna z przepisami prawa oraz wymogami tadu przestrzennego i nie koliduje z przewidzianym sposobem zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. W sąsiedztwie działek objętych uwagami, dopuszczono bowiem zabudowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę. Jak wyżej zostało wykazane, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym projektem planu nie koliduje z celami: środowiskowymi. W związku z tym, a także z faktem, że gmina Czerwonak, jako należąca do aglomeracji poznańskiej, dysponuje dużym potencjałem gospodarczym i społecznym konieczne jest uwzględnienie przez jej organy potrzeb członków wspólnoty dotyczących rozwoju budownictwa mieszkaniowego.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, podniesione uwagi są w pełni zasadne i zasługują na uwzględnienie.</p> <p>Działając w imieniu własnym, jako współwłaściciel niezabudowanej nieruchomości położonej w Owińskach, gmina Czerwonak, powiat poznański, województwo wielkopolskie obejmującej działkę ewidencyjną nr działki 1/19 (objęta księgą wieczystą KW nr ...), w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obszaru geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo, na podstawie art. 17 pkt 11 art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.) zwanej dalej „upzpz”, niniejszym zgłaszam uwagi do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obszaru geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo [dalej: projekt mpzp] wraz z prognozą oddziaływania na środowisko tego planu [dalej: prognoza], w zakresie przeznaczenia nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną nr 1/19 na tereny użytkowane rolniczo, na których obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.</p> <p>Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 upzpz, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem złożonych przez mnie uwag.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>Wraz z małżonką Anną Wolniewicz-Gliapiak jestem właścicielem działki o nr ewid. 1/19 położonej w Owińskach, gmina Czerwonak [dalej: Nieruchomości] na zasadzie współności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Działka nr 1/19 powstała w wyniku podziału działki 1/6 arkusz mapy 3, obręb Owińska. Nieruchomość stanowiąca moją własność jest położona na terenie objętym wyłożonym projektem planu.</p> <p>Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem mpzp dla działki stanowiącej moją własność ustalono przeznaczenie rolnicze: tereny użytkowane rolniczo wyłączone z zabudowy kubaturowej. Stanowczo protestuję przeciwko wprowadzeniu tak daleko idącego ograniczenia przysługującego mi prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Wnoszę o dopuszczenie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Projektowane przeznaczenie terenu i wyłączenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażąco narusza art. 4 ust 1 upzpz w ten sposób, że stanowi wykrócenie poza granice przysługującego gminie władztwa planistycznego.</p> <p>Z dokumentów planistycznych, w tym prognozy oddziaływania na środowisko, nie wynika zasadność wprowadzenia tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jakim jest całkowity zakaz zabudowy. Co istotne, w projekcie planu ustalono możliwość lokalizowania zabudowy na działkach sąsiadujących z działkami stanowiącymi moją własność i charakteryzującymi się podobnymi walorami przyrodniczymi, krajobrazowymi i środowiskowymi. W prognozie stwierdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy zagrodowej nie tylko nie szkodzi środowisku, ale gwarantuje rozwój terenu. Ślad wytnieć można, że zabudowa (sama w sobie) nie narusza środowiskowych uwarunkowań panujących na analizowanym obszarze. Co istotne, z analizy prognozy oddziaływania nie wynika, aby dopuszczenie zabudowy na m.in. moich działkach stwarzało realne i dające się skontrelyzować zagrożenie dla środowiska jako całości, albo jego poszczególnych elementów.</p> <p>Z faktu, że omawiany teren graniczy z obszarem objętym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (podstrefa F2, obejmująca pozostałe obszary w otulinie parku strefy F – strefy ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem) nie wynika sama przez się legitymacja organów gminy do wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy tego terenu. W szczególności wskazać należy, że ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.) nie wprowadza tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jak całkowity zakaz zabudowy w celu ochrony parku krajobrazowego. Z art. 17 ust. 1 pkt 7 powołanej ustawy wynika, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce</p>	1/19	Tereny użytkowane rolniczo – tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R	Postulowane przeznaczenie jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak
-----	----------------	-----------------	--	------	---	---

17.	21.10. 2011	Monika Zembrzycka	<p>wodnej, gospodarce wodnej lub rybactwiej. Z pkt 8 tego przepisu wynika zaś, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskigo. Tym samym ustawodawca co do zasady dopuszcza zabudowę, z wyjątkiem przypadków wskazanych powyżej wymienionymi dyspozycjami przepisów. Analogicznie stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 2010 r. (sygn. akt IV S.A./Wa 401/10), w którym wywiódł, że z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił również, że ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikają z przepisów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celów środowiskowych. Implementując powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że skoro z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy, to tym bardziej nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sąsiedztwie parku krajobrazowego, co ma miejsce w odniesieniu do stanowiących moją własność Nieruchomości.</p> <p>Zgłoszony w ramach niniejszych uwag postulat zniesienia zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej nie oznacza, że na terenie tym możliwa będzie niczym nieskrępowana zabudowa. W tym zakresie wiążące będą bowiem dyspozycje obowiązujących ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów szczególnych, w tym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 49, poz. 1527).</p> <p>Dodać w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXXI/2008 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r., na mocy której ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu „Łąki Annowskie” utraciła moc obowiązującą – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia dla ingerencji w prawa i wolności obywatela. Powoływanie postanowień też, wprowadzić może w błąd odbiorców postanowień planu, że ich sytuacja prawna determinowana jest zapisami powszechnie obowiązującego prawa. Pamiętać należy, że uzasadnienie prawne projektowanych rozstrzygnięć planistycznych winno wskazywać przepisy prawa, które pozwalają unormować sytuację danego terenu w taki, a nie inny sposób – powoływanie nieobowiązującej uchwały w trakcie prac planistycznych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p> <p>Z faktu, że działka, której jestem właścicielem, zlokalizowana jest na obszarze o szczególnych walorach przyrodniczych, co wynika z przygotowanej prognozy, nie wynika konieczność wprowadzenia całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori ustanowienie zakazów ingerujących w prawa obywatelskie jest działaniem noszącym znamiona nieproporcjonalności i narusza zasady demokratycznego państwa prawnego.</p> <p>Wprowadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyczerpujących argumentów przemawiających za ustanowieniem tak istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Podkreślenia wymaga, co wielokrotnie akcentowane było także przez orzecznictwo sądowe, iż zasadą jest, że to właśnie zabudowa służy racjonalnemu wykorzystaniu nieruchomości – dopuszczenie budownictwa jest konieczne dla celowego zagospodarowania terenu. (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowicach z dnia 13 czerwca 1985 r. S.A./Ka 172/85 ONSA 1985/1/32). W wyniku projektowanego rozwiązania niemożliwe będzie jakiegokolwiek gospodarcze wykorzystanie nieruchomości, której jestem właścicielem.</p> <p>Dla projektowanych rozstrzygnięć planistycznych nie sposób wskazać uzasadnienia wykazującego, że wprowadzone ograniczenia nie są nadmierne, ponad usprawiedliwione potrzeby publiczne. Uchwalenie treści planu powinno mieć na uwadze zasadę proporcjonalności obciążeń właścicieli nieruchomości znajdujących się w zasięgu działania planu, co oznacza konieczność poszukiwania rozwiązań najmniej uciążliwych. Projektowany plan mierza w przeciwnym kierunku uniemożliwiając jakkolwiek zabudowę.</p> <p>Na zakończenie podkreślić należy, że w trakcie prowadzenia prac planistycznych obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalone uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., które wskazywało, że teren, którego jestem właścicielem, oznaczony jest symbolem M2 – tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkanioowego o podwyższonych standardach) i letniskowego o zabudowie ekstensywnej. Mając na uwadze istotną rolę jaką spełnia studium w polityce przestrzennej gminy, nabyłem działkę nr 1/19 położoną w Owieńskich działając w zaufaniu do organów gminy i licząc, że zgodnie z przewidzianym w studium przeznaczeniem tej działki pod zabudowę mieszkaniową o podwyższonym standardzie, również takie ich przeznaczenie zostanie ustalone w przyszłym planie miejscowym. Miałem uzasadnione podstawy ku temu aby przewidywać, że działkę tą będę mógł w przyszłości zabudować.</p> <p>Aktualne uwarunkowania prawne pozwalają również wysunąć tezę, że także obecnie zabudowa, na obszarze objętym uwagami, jest zgodna z przepisami prawa oraz wymogami ładu przestrzennego i nie koliduje z przewidywanymi sposobem zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. W sąsiedztwie działki objętej uwagami, dopuszczono bowiem zabudowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę. Jak wyżej zostało wykazane, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym projektem planu nie koliduje z celami środowiskowymi. W związku z tym, a także z faktem, że gmina Czerwonak, jako należąca do aglomeracji poznańskiej, dysponuje dużym potencjałem gospodarczym i społecznym konieczne jest uwzględnienie przez jej organy potrzeb członków wspólnoty dotyczących rozwoju budownictwa mieszkaniowego.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, podniesione uwagi są w pełni zasadne i zasługują na uwzględnienie.</p>	172	Tereny użytkowane rolniczo – oznaczone	Postulowane przeznaczenie jest niezgodne ze Studium uwarunkowa
-----	----------------	----------------------	---	-----	--	--

	<p>Owińska w rejonie wsi Annowo [dalej: projekt mpzp] wraz z prognozą oddziaływania na środowisko tego planu [dalej: prognoza], w zakresie przeznaczenia nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną nr 1/72 na tereny użytkowane rolniczo, na których obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.</p> <p>Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 upz, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem złożonych przeze mnie uwag.</p> <p style="text-align: center;">Uzasadnienie</p> <p>Jestem właścicielką działki o nr ewid. 1/72 położonej w Owińskach, gmina Czerwonak [dalej: Nieruchomości]. Działka nr 1/72 powstała w wyniku podziału działki 1/6 arkusz mapy 3, obręb Owińska. Nieruchomość stanowiąca moją własność jest położona na terenie objętym wyłożonym projektem planu.</p> <p>Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem mpzp dla działki stanowiącej moją własność ustalono przeznaczenie rolnicze: tereny użytkowane rolniczo wyłączone z zabudowy kubaturowej. Stanowczo protestuję przeciwko wprowadzeniu tak daleko idącego ograniczenia przysługującego mi prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Wnoszę o dopuszczenie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Projektowane przeznaczenie terenu i wyłączenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażąco narusza art. 4 ust 1 upz w ten sposób, że stanowi wykrócenie poza granice przysługujące gminie władztwa planistycznego.</p> <p>Z dokumentów planistycznych, w tym prognozy oddziaływania na środowisko, nie wynika zasadność wprowadzenia tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jakim jest całkowity zakaz zabudowy. Co istotne, w projekcie planu ustalono możliwości lokalizowania zabudowy na działkach sąsiadujących z działką stanowiącą moją własność i charakteryzującymi się podobnymi walorami przyrodniczymi, krajobrazowymi i środowiskowymi. W prognozie stwierdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy zagrodowej nie tylko nie szkodzi środowisku, ale gwarantuje rozwój terenu. Stąd wywiaseć można, że zabudowa (sama w sobie) nie narusza środowiskowych warunkowań panujących na analizowanym obszarze. Co istotne, z analizy prognozy oddziaływania nie wynika, aby dopuszczenie zabudowy na m.in. mojej działce stwarzało realne i dające się skonkretyzować zagrożenie dla środowiska jako całości, albo jego poszczególnych elementów.</p> <p>Z faktu, że omawiany teren graniczy z obszarem objętym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (podstrefa F2, obejmująca pozostałe obszary w otulinie parku strefy F – strefy ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem) nie wynika sama przez się legitymacja organów gminy do wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy tego terenu. W szczególności wskazać należy, że ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.) nie wprowadza tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jak całkowity zakaz zabudowy w celu ochrony parku krajobrazowego. Z art. 17 ust. 1 pkt 7 powołanej ustawy wynika, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Z pkt 8 tego przepisu wynika zaś, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów kłifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskigo. Tym samym ustawodawca co do zasady dopuszcza zabudowę, z wyjątkiem przypadków wskazanych powyżej wymienionymi dyspozycjami przepisów. Analogiczne stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 2010 r. (sygn. akt IV S.A./Ma 401/10), w którym wywiódł, że z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił również, że ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikają z przepisów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celów środowiskowych. Implementując powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że skoro z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy, to tym bardziej nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sąsiedztwie parku krajobrazowego, co ma miejsce w odniesieniu do stanowiącej moją własność Nieruchomości.</p> <p>Zgłoszony w ramach niniejszych uwag postulat zniesienia zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej nie oznacza, że na terenie tym możliwa będzie niczym nieskrępowana zabudowa. W tym zakresie wiążące będą bowiem dyspozycje obowiązujących ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów szczególnych, w tym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 49, poz. 1527).</p> <p>Dodać w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXXI/2008 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r., na mocy której ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu „Łąki Annowskie” utraciła moc obowiązującą – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia dla ingerencji w prawa i wolności obywatela. Powoływanie postanowień tejże, wprowadzić może w błąd odbiorców postanowienia planu, że ich sytuacja prawna determinowana jest zapisami powyższymi obowiązującego prawa. Pamiętać należy, że uzasadnienie prawne projektowanych rozstrzygnięć planistycznych winno wskazywać przepisy prawa, które pozwalają unormować sytuację danego terenu w taki, a nie inny sposób – powoływanie nieobowiązującej uchwały w trakcie prac planistycznych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p> <p>Z faktu, że działka, której jestem właścicielem, zlokalizowana jest na obszarze o szczególnych walorach przyrodniczych, co wynika z przygotowanej prognozy, nie wynika konieczność wprowadzania całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori ustanowienie zakazów ingerujących w prawa obywatelskie jest działaniem noszącym znamiona nieproporcjonalności i narusza zasady demokratycznego państwa prawnego.</p> <p>Wprowadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyczerpujących argumentów przemawiających za ustanowieniem tak istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Podkreślenia wymaga, co wielokrotnie akcentowane było także przez orzecznictwo sądowe, iż zasadą jest, że to właśnie zabudowa służy racjonalnemu wykorzystaniu nieruchomości – dopuszczenie</p>	symbolem 2R	ni i kierunków zagospodarowania przestrzenne go gminy Czerwonak
--	---	-------------	---

18.	24.10.2011	Bartosz Jaworski	<p>budownictwa jest konieczne dla celowego zagospodarowania terenu. (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowicach z dnia 13 czerwca 1985 r. S.A./Ka. 172/85 ONSA 1985/1/32). W wyniku projektowanego rozwiązania niemożliwe będzie jakiegokolwiek gospodarcze wykorzystanie nieruchomości, której jestem właścicielem.</p> <p>Dla projektowanych rozstrzygnięć planistycznych nie sposób wskazać uzasadnienia wykazującego, że wprowadzone ograniczenia nie są nadmierne, ponad usprawiedliwione potrzebami publicznymi. Uchwalenie treści planu powinno mieć na uwadze zasadę proporcjonalności obciążeń właścicieli nieruchomości znajdujących się w zasięgu działania planu, co oznacza konieczność poszukiwania rozwiązań najmniej uciążliwych. Projektowany plan mierza w przeciwnym kierunku uniemożliwiając jakakolwiek zabudowę.</p> <p>Na zakończenie podkreślić należy, że w trakcie prowadzenia prac planistycznych obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalone uchwałą nr 173XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., które wskazywało, że teren, którego jestem właścicielem, oznaczony jest symbolem M2 – tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaninowego, podwyższonych standardach) i letniskowego, o zabudowie ekstensywnej. Mając na uwadze istotną rolę jaką spełnia studium w polityce przestrzennej gminy, nabyłem działkę nr 1/72 położoną w Owinińskich działając w zaufaniu do organów gminy i licząc, że zgodnie z przewidzianym w studium przeznaczeniem tej działki pod zabudowę mieszkaniową o podwyższonym standardzie, również takie ich przeznaczenie zostanie ustalone w przyszłym planie miejscowym. Miałam uzasadnione podstawy ku temu aby przewidywać, że działkę tą będę mogła w przyszłości zabudować.</p> <p>Aktualne uwarunkowania prawne pozwalają również wysunąć tezę, że także obecne zabudowa, na obszarze objętym uwagami, jest zgodna z przepisami prawa oraz wymogami ładu przestrzennego i nie koliduje z przewidywanym sposobem zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. W sąsiedztwie działki objętej uwagami, dopuszczono bowiem zabudowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę. Jak wyżej zostało wykazane, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym projektem planu nie koliduje z celami środowiskowymi. W związku z tym, a także z faktem, że gmina Czerwonak, jako należąca do aglomeracji poznańskiej, dysponuje dużym potencjałem gospodarczym i społecznym konieczne jest uwzględnienie przez jej organy potrzeb członków wspólnoty dotyczących rozwoju budownictwa mieszkaniowego.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, podniesione uwagi są w pełni zasadne i zasługują na uwzględnienie.</p> <p>Działając w imieniu własnym, jako współwłaściciel niezabudowanej nieruchomości położonej w Owinińskich, gmina Czerwonak, powiat poznański, województwo wielkopolskie obejmującej działki ewidencyjne nr działki 1/103 (objęta księgą wieczystą KW nr ...), w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owinińska w rejonie wsi Annowo, na podstawie art. 17 pkt 11 art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.) zwaney dalej także „upzp”, niniejszym zgłaszam uwagi do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owinińska w rejonie wsi Annowo [dalej: projekt mppz] wraz z prognozą oddziaływania na środowisko tego planu [dalej: prognoza], w zakresie przeznaczenia nieruchomości obejmujących działkę ewidencyjną nr 1/103 na tereny użytkowane rolniczo, na których obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.</p> <p>Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 upzp, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem złożonych przeze mnie uwag.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>Wraz z małżonką Anną Jaworską jestem właścicielem działki o nr ewid. 1/103 położonej w Owinińskich, gmina Czerwonak [dalej: Nieruchomości] na zasadzie współnośności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Działka nr 1/103 powstała w wyniku podziału działki 1/6 arkusz mapy 3, obręb Owinińska. Nieruchomość stanowiąca moją własność jest położona na terenie objętym wyłożonym projektem planu.</p> <p>Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem mppz dla działki stanowiącej moją własność ustalono przeznaczenie rolnicze: tereny użytkowane rolniczo wyłączone z zabudowy kubaturowej. Stanowczo protestuję przeciwko wprowadzeniu tak daleko idącego ograniczenia przysługującego mi prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Wnoszę o dopuszczenie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Projektowane przeznaczenie terenu i wyłączenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażąco narusza art. 4 ust 1 upzp w ten sposób, że stanowi wyłączenie poza granice przysługującego gminie władztwa planistycznego.</p> <p>Z dokumentów planistycznych, w tym prognozy oddziaływania na środowisko, nie wynika zasadność wprowadzenia tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jakim jest całkowity zakaz zabudowy. Co istotne, w projekcie planu ustalono możliwość lokalizowania zabudowy na działkach sąsiadujących z działkami stanowiącymi moją własność i charakteryzującymi się podobnymi walorami przyrodniczymi, krajobrazowymi i środowiskowymi. W prognozie stwierdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy zagrodowej nie tylko nie szkodzi środowisku, ale gwarantuje rozwój terenu. Ślad wywieść można, że zabudowa (sama w sobie) nie narusza środowiskowych uwarunkowań panujących na analizowanym obszarze. Co istotne, z analizy prognozy oddziaływania nie wynika, aby dopuszczenie zabudowy na m.in. moich działkach stwarzało realne i dające się skontekstyzować zagrożenie dla środowiska jako całości, albo jego poszczególnych elementów.</p> <p>Z faktu, że omawiany teren graniczy z obszarem objętym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (podstrefa F2, obejmująca pozostałe obszary w otulinie parku sirefy F – sroby ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem) nie wynika sama przez się legitymacja organów gminy do wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy tego terenu. W szczególności wskazać należy, że ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.) nie wprowadza tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jak całkowity zakaz zabudowy w celu ochrony parku krajobrazowego. Z art. 17 ust. 1 pkt 7 powołanej ustawy wynika, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz budowania nowych obiektów</p>	1/103	Tereny użytkowane rolniczo – tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R	Postulowane przeznaczenie jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak
-----	------------	------------------	---	-------	---	---

19.	24.10. 2011	Kamil Staniszewski	<p>budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Z pkt 8 tego przepisu wynika zaś, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów kilfowych oraz w pasie technicznym brzegu morskigo. Tym samym ustawodawca co do zasady dopuszcza zabudowę, z wyjątkiem przypadków wskazanych powyżej wymienionymi dyspozycjami przepisów. Analogiczne stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 2010 r. (sygn. akt IV S.A./Wa 401/10), w którym wywiódł, że z samego faktu lokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił również, że ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikają z przepisów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celów środowiskowych. Implementując powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że skoro z samego faktu lokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy, to tym bardziej nie można go wywodzić z faktu lokalizowania terenu w sąsiedztwie parku krajobrazowego, co ma miejsce w odniesieniu do stanowiących jego własność nieruchomości.</p> <p>Zgłoszony w ramach niniejszych uwag postulat zniesienia zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej nie oznacza, że na terenie tym możliwa będzie niczym nieskrępowana zabudowa. W tym zakresie wiążące będą bowiem dyspozycje obowiązujących ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów szczególnych, w tym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 49, poz. 1527).</p> <p>Dodać w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXXI/2008 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r., na mocy której ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu „Łąki Annowskie” utraciła moc obowiązującą – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia dla ingerencji w prawa i wolności obywatela. Powoływanie postanowień tejże, wprowadzić może w błąd odbiorców postanowień planu, że ich sytuacja prawna determinowana jest zapisami powszechnie obowiązującego prawa. Pamiętać należy, że uzasadnienie prawne projektowanych rozstrzygnięć planistycznych winno wskazywać przepisy prawa, które pozwalają unormować sytuację danego terenu w taki, a nie inny sposób – powoływanie nieobowiązującej uchwały w trakcie prac planistycznych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p> <p>Z faktu, że działki, których jestem właścicielem, zlokalizowane są na obszarze o szczególnych walorach przyrodniczych, co wynika z przygotowanej prognozy, nie wynika konieczność wprowadzania całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori ustanowienie zakazów ingerujących w prawa obywatelskie jest działaniem noszącym znamiona nieproporcjonalności i narusza zasady demokratycznego państwa prawnego.</p> <p>Wprowadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyczerpujących argumentów przemawiających za ustanowieniem tak istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Podkreślenia wymaga, co wielokrotnie akcentowane było także przez orzecznictwo sądowe, iż zasadą jest, że to właśnie zabudowa służy racjonalnemu wykorzystaniu nieruchomości – dopuszczenie budownictwa jest konieczne dla całego zagospodarowania terenu. (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowicach z dnia 13 czerwca 1985 r. S.A./Ka 172/85 ONSA 1985/1/32). W wyniku projektowanego rozwiązania niemożliwe będzie jakiegokolwiek gospodarze wykorzystanie nieruchomości, której jestem właścicielem.</p> <p>Dla projektowanych rozstrzygnięć planistycznych nie sposób wskazać uzasadnienia wykazującego, że wprowadzone ograniczenia nie są nadmierne, ponad usprawiedliwione potrzeby publiczne. Uchwalenie treści planu powinno mieć na uwadze zasadę proporcjonalności obciążen właścicieli nieruchomości znajdujących się w zasięgu działania planu, co oznacza konieczność poszukiwania rozwiązań najmniej uciążliwych. Projektowany plan mierza w przeciwnym kierunku uniemożliwiając jakikolwiek zabudowę.</p> <p>Na zakończenie podkreślić należy, że w trakcie prowadzenia prac planistycznych obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalone uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., które wskazywało, że teren, którego jestem właścicielem, oznaczony jest symbolem M2 – tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaninowego o podwyższonych standardach) i letniskowego o zabudowie ekstensywnej. Mając na uwadze istotną rolę jaką spełnia studium w polityce przestrzennej gminy, nabyłem działki nr 1/29 i 1/88 położoną w Owinskich działając w zaufaniu do organów gminy i licząc, że zgodnie z przewidzianym w studium przeznaczeniem tych działek pod zabudowę mieszkaniową o podwyższonym standardzie, również takie ich przeznaczenie zostanie ustalone w przyszłości zabudować.</p> <p>Miałem uzasadnione podstawy ku temu aby przewidywać, że działki te będą mogły w przyszłości zabudować.</p> <p>Aktualne uwarunkowania prawne pozwalają również wysunąć tezę, że także obecnie zabudowa, na obszarze objętym uwagami, jest zgodna z przepisami prawa oraz wymogami ładu przestrzennego i nie koliduje z przewidywanym sposobem zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. W sąsiedztwie działki objętej uwagami, dopuszczono bowiem zabudowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę. Jak wyżej zostało wykazane, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym projektem planu nie koliduje z celami środowiskowymi. W związku z tym, a także z faktem, że gmina Czerwonak, jako należąca do aglomeracji poznańskiej, dysponuje dużym potencjałem gospodarczym i społecznym konieczne jest uwzględnienie przez jej organy potrzeb członków wspólnoty dotyczących rozwoju budownictwa mieszkaniowego.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, podniesione uwagi są w pełni zasadne i zasługują na uwzględnienie.</p>	1/108	Tereny użytkowane rolniczo – tereny rolnicze,	Postulowane przez nas jest niezgodne ze Studium
-----	-------------	--------------------	---	-------	---	---

	<p>wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo [dalej: projekt mpzp] wraz z prognozą oddziaływania na środowisko tego planu [dalej: prognoza], w zakresie przeznaczenia nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną nr 1/108 na tereny użytkowane rolniczo, na których obowiązują całkowite zakazy lokalizacji zabudowy kubaturowej.</p> <p>Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 upz, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem złożonych przeze mnie uwag.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>Jestem właścicielem działki o nr ewid. 1/108 położonej w Owińskach, gmina Czerwonak [dalej: Nieruchomości]. Działka nr 1/108 powstała w wyniku podziału działki 1/6 arkusz mapy 3, obręb Owińska. Nieruchomość stanowiąca moją własność jest położona na terenie objętym wyłożonym projektem planu.</p> <p>Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem mpzp dla działki stanowiącej moją własność ustalono przeznaczenie rolnicze: tereny użytkowane rolniczo wyłączone z zabudowy kubaturowej. Stanowczo protestuję przeciwko wprowadzeniu tak daleko idącego ograniczenia przysługującego mi prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Wnoszę o dopuszczenie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Projektowane przeznaczenie terenu i wyłączenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażąco narusza art. 4 ust. 1 upz w ten sposób, że stanowi wykrócenie poza granice przysługującego gminie władztwa planistycznego.</p> <p>Z dokumentów planistycznych, w tym prognozy oddziaływania na środowisko, nie wynika zasadniczo wprowadzenia tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jakim jest całkowity zakaz zabudowy. Co istotne, w projekcie planu ustalono możliwość lokalizowania zabudowy na działkach sąsiadujących z działką stanowiącą moją własność i charakteryzującymi się podobnymi walorami przyrodniczymi, krajobrazowymi i środowiskowymi. W prognozie stwierdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy zagrodowej nie tylko nie szkodzi środowisku, ale gwarantuje rozwój terenu. Stąd wywiেষć można, że zabudowa (sama w sobie) nie narusza środowiskowych uwarunkowań panujących na analizowanym obszarze. Co istotne, z analizy prognozy oddziaływania nie wynika, aby dopuszczenie zabudowy na m.in. mojej działce stwarzało realne i dające się skonkretyzować zagrożenie dla środowiska jako całości, albo jego poszczególnych elementów.</p> <p>Z faktu, że omawiany teren graniczy z obszarem objętym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (podstrefa F2, obejmująca pozostałe obszary w otulinie parku strefy F – strefy ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem) nie wynika sama przez się legitymacja organów gminy do wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy tego terenu. W szczególności wskazać należy, że ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.) nie wprowadza tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jak całkowity zakaz zabudowy w celu ochrony parku krajobrazowego. Z art. 17 ust. 1 pkt 7 powołanej ustawy wynika, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Z pkt 8 tego przepisu wynika zaś, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów kilofowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego. Tym samym ustawodawca co do zasady dopuszcza zabudowę, z wyjątkiem przypadków wskazanych powyżej wymienionymi dyspozycjami przepisów. Analogiczne stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 2010 r. (sygn. akt IV S.A./Wa.401/10), w którym wywiেষć, że z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił również, że ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikają z przepisów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celów środowiskowych. Implementując powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że skoro z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy, to tym bardziej nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sąsiedztwie parku krajobrazowego, co ma miejsce w odniesieniu do stanowiących moją własność Nieruchomości.</p> <p>Zgłoszony w ramach niniejszych uwag postulat zniesienia zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej nie oznacza, że na terenie tym możliwa będzie niczym nieskrepowana zabudowa. W tym zakresie wiążące będą bowiem dyspozycje obowiązujących ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów szczególnych, w tym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 49, poz. 1527).</p> <p>Dodać w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXXI/2008 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r., na mocy której ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu „Łąki Annowskie” utraciła moc obowiązującą – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia dla ingerencji w prawa i wolności obywatela. Powoływanie postanowień teże, wprowadzić może w błąd odbiorców postanowień planu, że ich sytuacja prawna determinowana jest zapisami powyższymi obowiązującego prawa. Pamiętać należy, że uzasadnienie prawne projektowanych rozstrzygnięć planistycznych winno wskazywać przepisy prawa, które pozwalają unormować sytuację danego terenu w taki, a nie inny sposób – powoływanie nieobowiązującej uchwały w trakcie prac planistycznych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p> <p>Z faktu, że działka, której jestem właścicielem, zlokalizowana jest na obszarze o szczególnych walorach przyrodniczych, co wynika z przygotowanej prognozy, nie wynika konieczność wprowadzenia całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori ustanowienie zakazów ingerujących w prawa obywatelskie jest działaniem noszącym znamiona nieproporcjonalności i narusza zasady demokratycznego państwa prawnego.</p> <p>Wprowadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyczerpujących argumentów przemawiających za ustanowieniem tak istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Podkreślenia wymaga, co wielokrotnie akcentowane było także</p>	oznaczone symbolem 2R	uwarunkowania i kierunków zagospodarowania przestrzenne go gminy Czerwonak
--	---	-----------------------	--

20.	Justyna Romanowska	<p>przez orzecznictwo sądowe, iż zasadą jest, że to właśnie zabudowa służy racjonalnemu wykorzystaniu nieruchomości – dopuszczenie budownictwa jest konieczne dla celowego zagospodarowania terenu. (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowicach z dnia 13 czerwca 1985 r. S.A./Ka. 172/85 ONSA 1985/1/32). W wyniku projektowanego rozwiązania niemożliwe będzie jakiegokolwiek gospodarze wykorzystanie nieruchomości, której jestem właścicielem.</p> <p>Dla projektowanych rozstrzygnięć planistycznych nie sposób wskazać uzasadnienia wykazującego, że wprowadzone ograniczenia nie są nadmierne, ponad usprawiedliwione potrzeby publiczne. Uchwalenie treści planu powinno mieć na uwadze zasadę proporcjonalności obciążenia nieruchomości znajdujących się w zasięgu działania planu, co oznacza konieczność poszukiwania rozwiązań najmniej uciążliwych. Projektowany plan mierza w przeciwnym kierunku uniemożliwiają jakiegokolwiek zabudowę.</p> <p>Na zakończenie podkreślić należy, że w trakcie prowadzenia prac planistycznych obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalone uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., które wskazywało, że teren, którego jestem właścicielem, oznaczony jest symbol M2 – tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkanioowego o podwyższonych standardach) i letniskowego o zabudowie ekstenzywnej. Mając na uwadze istotną rolę jaką spełnia studium w polityce przestrzennej gminy, nabyłem działkę nr 1/93 położoną w Owinskich działając w zaufaniu do organów gminy i licząc, że zgodnie z przewidzianym w studium przeznaczeniem tej działki pod zabudowę mieszkaniową o podwyższonym standardzie, również takie ich przeznaczenie zostanie ustalone w przyszłym planie miejscowym. Miałem uzasadnione podstawy ku temu aby przewidywać, że działkę tą będę mógł w przyszłości zabudować.</p> <p>Aktualne uwarunkowania prawne pozwalają również wysunąć tezę, że także obecnie zabudowa, na obszarze objętym uwagami, jest zgodna z przepisami prawa oraz wymogami ładu przestrzennego i nie koliduje z przewidywanym sposobem zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. W sąsiedztwie działki objętej uwagami, dopuszczono bowiem zabudowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę. Jak wyżej zostało wykazane, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym projektem planu nie koliduje z celami środowiskowymi. W związku z tym, a także z faktem, że gmina Czerwonak, jako należąca do aglomeracji poznańskiej, dysponuje dużym potencjałem gospodarczym i społecznym konieczne jest uwzględnienie przez jej organy potrzeb członków wspólnoty dotyczących rozwoju budownictwa mieszkaniowego.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, podniesione uwagi są w pełni zasadne i zasługują na uwzględnienie.</p> <p>Działając w imieniu własnym, jako współwłaściciela niezabudowanych nieruchomości położonych w Owinskich, gmina Czerwonak, powiat poznański, województwo wielkopolskie obejmujących działki ewidencyjne nr działki 1/61 (objęta księgą wieczystą KW nr ...) nr 1/62 (objęta księgą wieczystą KW nr ...) oraz nr 1/191 (objęta księgą wieczystą KW nr ...) w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów geodezyjnego Owinska w rejonie wsi Annowo, na podstawie art. 17 pkt 11 art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.) zwanego dalej także „upzp”, niniejszym zgłaszam uwagi do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów geodezyjnego Owinska w rejonie wsi Annowo [dalej: projekt mpzp] wraz z prognozą oddziaływania na środowisko tego planu [dalej: prognoza], w zakresie przeznaczenia nieruchomości obejmujących działki ewidencyjne nr 1/61, nr 1/62 oraz nr 1/191 na tereny użytkowane rolniczo, na których obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.</p> <p>Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 upzp, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem złożonych przez przeze mnie uwag.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>Wraz z mężem Adamem Romanowskim jestem właścicielką działek o nr ewid. 1/61, 1/191 oraz 1/62 położonych w Owinskich, gmina Czerwonak [dalej: Nieruchomości] na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Działki nr 1/61, 1/191 i 1/62 powstały w wyniku podziału działki 1/6 arkusz mapy 3, obręb Owinska. Nieruchomości stanowiące moją własność są położone na terenie objętym wyłożonym projektem planu.</p> <p>Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem mpzp dla działek stanowiących moją własność ustalono przeznaczenie rolnicze: tereny użytkowane rolniczo wyłączone z zabudowy kubaturowej. Stanowczo protestuję przeciwko wprowadzeniu tak daleko idącego ograniczenia przysługującego mi prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Wnoszę o dopuszczenie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Projektowane przeznaczenie terenu i wyłączenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażąco narusza art. 4 ust 1 upzp w ten sposób, że stanowi wykrócenie poza granice przysługującego gminie władztwa planistycznego.</p> <p>Z dokumentów planistycznych, w tym prognozy oddziaływania na środowisko, nie wynika zasadność wprowadzenia tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jakim jest całkowity zakaz zabudowy. Co istotne, w projekcie planu ustalono możliwość lokalizowania zabudowy na działkach sąsiadujących z działkami stanowiącymi moją własność i charakteryzującymi się podobnymi walorami przyrodniczymi, krajoobrazowymi i środowiskowymi. W prognozie stwierdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy zagrodowej nie tylko nie szkodzi środowisku, ale gwarantuje rozwój terenu. Ślad wywiesić można, że zabudowa (sama w sobie) nie narusza środowiskowych uwarunkowań panujących na analizowanym obszarze. Co istotne, z analizy prognozy oddziaływania nie wynika, aby dopuszczenie zabudowy na m.in. moich działkach stwarzało realne i dające się skontrować zagrożenie dla środowiska jako całości, albo jego poszczególnych elementów.</p> <p>Z faktu, że omawiany teren graniczy z obszarem objętym planem ochrony Parku Krajoobrazowego Puszcza Zielonka (podstrefa F2, obejmująca pozostałe obszary w otulinie parku sirefy F – sirefy ochrony krajoobrazu kulturowego związanego z rolnictwem) nie wynika sama przez się legitymacja organów gminy do wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy tego terenu. W szczególności wskazać należy, że ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.) nie</p>	1/61, 1/62, 1/191	Tereny użytkowane rolniczo – tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R	Postulowane przeznaczenie jest niezgodne ze Studium uwarunkowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak
-----	--------------------	--	-------------------	---	---

21.	Sylvia Mariusz Szpyrka	<p>wprowadza tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jak całkowity zakaz zabudowy w celu ochrony parku krajobrazowego. Z art. 17 ust. 1 pkt 7 powołanej ustawy wynika, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybactwie. Z pkt 8 tego przepisu wynika zaś, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów kłifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego. Tym samym ustawodawca co do zasady dopuszcza zabudowę, z wyjątkiem przypadków wskazanych powyżej wymienionymi dyspozycjami przepisów. Analogiczne stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 2010 r. (sygn. akt IV S.A.Wa.401/10), w którym wywiódł, że z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił również, że ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikają z przepisów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celów środowiskowych. Implementując powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazał trzeba, że skoro z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy, to tym bardziej nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sąsiedztwie parku krajobrazowego, co ma miejsce w odniesieniu do stanowiących mu własność Nieruchomości.</p> <p>Zgłoszony w ramach niniejszych uwag postulat niezienienia zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej nie oznacza, że na terenie tym możliwa będzie niczym nieskrepowana zabudowa. W tym zakresie wiążące będą bowiem dyspozycje obowiązujących ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów szczególnych, w tym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr. 49, poz. 1527).</p> <p>Dodać w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXXI/2008 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r., na mocy której ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu „Łąki Arnowskie” utraciła moc obowiązującą – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia dla ingerencji w prawa i wolności obywatela. Powoływanie postanowień tejże, wprowadzić może w błąd odbiorców postanowień planu, że ich sytuacja prawna determinowana jest zapisami powszechnie obowiązującego prawa. Pamiętajć należy, że uzasadnienie prawne projektowanych rozstrzygnięć planistycznych winno wskazywać przepisy prawa, które pozwalają unormować sytuację danego terenu w taki, a nie inny sposób – powoływanie nieobowiązującej uchwały w trakcie prac planistycznych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p> <p>Z faktu, że działki, których jestem właścicielem, zlokalizowane są na obszarze o szczególnych walorach przyrodniczych, co wynika z przywołanej prognozy, nie wynika konieczność wprowadzenia całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori ustanowienie zakazów ingerujących w prawa obywatelskie jest działaniem noszącym znamiona nieproporcjonalności i narusza zasady demokratycznego państwa prawnego.</p> <p>Wprowadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyczerpujących argumentów przemawiających za ustanowieniem tak istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Podkreślenia wymaga, co wielokrotnie akcentowane było także przez orzecznictwo sądowe, iż zasadą jest, że to właśnie zabudowa służy racjonalnemu wykorzystaniu nieruchomości – dopuszczenie budownictwa jest konieczne dla celowego zagospodarowania terenu. (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowicach z dnia 13 czerwca 1985 r. S.A./Ka. 172/85 ONSA 1985/1/32). W wyniku projektowanego rozwiązania niemożliwe będzie jakiegokolwiek gospodarze wykorzystanie nieruchomości, której jestem właścicielem.</p> <p>Dla projektowanych rozstrzygnięć planistycznych nie sposób wskazać uzasadnienia wykazującego, że wprowadzone ograniczenia nie są nadmierne, ponad usprawiedliwione potrzeby publiczne. Uchwalenie treści planu powinno mieć na uwadze zasadę proporcjonalności obciążeń nieruchomości znajdujących się w zasięgu działania planu, co oznacza konieczność poszukiwania rozwiązań najmniej uciążliwych. Projektowany plan zmierza w przeciwnym kierunku uniemożliwiając jakiegokolwiek zabudowę.</p> <p>Na zakończenie podkreślić należy, że w trakcie prowadzenia prac planistycznych obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalone uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., które wskazywało, że teren, którego jestem współwłaścicielem, oznaczony jest symbolem M2 – teren rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkańczego o podwyższonych standardach) i letniskowego o zabudowie ekstensywnej. Mając na uwadze istotną rolę jaką spełnia studium w polityce przestrzennej gminy, nabyłem działki nr 1/61, 1/191 i 1/62 położone w Owinskich działając w zaufaniu do organów gminy i licząc, że zgodnie z przewidzianym w studium przeznaczeniem tych działek pod zabudowę mieszkaniową o podwyższonym standardzie, również takie ich przeznaczenie zostanie ustalone w przyszłym planie miejscowym. Miałem uzasadnione podstawy ku temu aby przewidywać, że działki te będą mogły w przyszłości zabudować.</p> <p>Aktualne uwarunkowania prawne pozwalają również wysunąć tezę, że także obecne zabudowa, na obszarze objętym uwagami, jest zgodna z przepisami prawa oraz wymogami ładu przestrzennego i nie koliduje z przewidzianym sposobem zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. W sąsiedztwie działek objętych uwagami, dopuszczono bowiem zabudowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę. Jak wyżej zostało wykazane, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym projektem planu nie koliduje z celami środowiskowymi. W związku z tym, a także z faktem, że gmina Czerwonak, jako należąca do aglomeracji poznańskiej, dysponuje dużym potencjałem gospodarczym i społecznym konieczne jest uwzględnienie przez jej organy potrzeb członków wspólnoty dotyczących rozwoju budownictwa mieszkaniowego.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, podniesione uwagi są w pełni zasadne i zasługują na uwzględnienie.</p>	1/179	Tereny użytkowane rolniczo –	Postulowane przeznaczenie jest
-----	------------------------------	--	-------	------------------------------	--------------------------------

		<p>Owińska w rejonie wsi Annowo, na podstawie art. 17 pkt 11 art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.) zwanej dalej także „upz”, niniejszym zgłaszam uwagi do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo [dalej: projekt mpzp] wraz z prognozą oddziaływania na środowisko tego planu [dalej: prognoza], w zakresie przeznaczenia nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną nr 1/179 na tereny użytkowane rolniczo, na których obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.</p> <p>Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 upz, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem złożonych przeze mnie uwag.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>Jestem właścicielem działki o nr ewid. 1/179 położonej w Owińskach, gmina Czerwonak [dalej: Nieruchomości].</p> <p>Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem mpzp dla działki stanowiącej moja własność ustalono przeznaczenie rolnicze: tereny użytkowane rolniczo wyłączone z zabudowy kubaturowej. Stanowczo protestuję przeciwko wprowadzeniu tak daleko idącego ograniczenia przysługującego mi prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Wnoszę o dopuszczenie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Projektowane przeznaczenie terenu i wyłączenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażąco narusza art. 4 ust. 1 upz w ten sposób, że stanowi wykrócenie poza granice przysługującego gminie władztwa planistycznego.</p> <p>Z dokumentów planistycznych, w tym prognozy oddziaływania na środowisko, nie wynika zasadniczo wprowadzenia tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jakim jest całkowity zakaz zabudowy. Co istotne, w projekcie planu ustalono możliwość lokalizowania zabudowy na działkach sąsiadujących z działką stanowiącą moja własność i charakteryzującymi się podobnymi walorami przyrodniczymi, krajobrazowymi i środowiskowymi. W prognozie stwierdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy zagrodowej nie tylko nie szkodzi środowisku, ale gwarantuje rozwój terenu. Stąd wywiেষć można, że zabudowa (sama w sobie) nie narusza środowiskowych warunków panujących na analizowanym obszarze. Co istotne, z analizy prognozy oddziaływania nie wynika, aby dopuszczenie zabudowy na m.in. mojej działce stwarzało realne i dające się skonkretyzować zagrożenie dla środowiska jako całości, albo jego poszczególnych elementów.</p> <p>Z faktu, że omawiany teren graniczy z obszarem objętym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (podstrefa F2, obejmująca pozostałe obszary w otulinie parku strefy F – strefy ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem) nie wynika sama przez się legitymacja organów gminy do wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy tego terenu. W szczególności wskazać należy, że ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.) nie wprowadza tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jak całkowity zakaz zabudowy w celu ochrony parku krajobrazowego. Z art. 17 ust. 1 pkt 7 powołanej ustawy wynika, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Z pkt 8 tego przepisu wynika zaś, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów kilofowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego. Tym samym ustawodawca co do zasady dopuszcza zabudowę, z wyjątkiem przypadków wskazanych powyżej wymienionymi dyspozycjami przepisów. Analogiczne stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 2010 r. (sygn. akt IV S.A./Wa.401/10), w którym wywiেষć, że z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił również, że ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikają z przepisów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celów środowiskowych. Implementując powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że skoro z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy, to tym bardziej nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sąsiedztwie parku krajobrazowego, co ma miejsce w odniesieniu do stanoiącej moja własność Nieruchomości.</p> <p>Zgłoszony w ramach niniejszych uwag postulat zniesienia zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej nie oznacza, że na terenie tym możliwa będzie niczym nieskrepowana zabudowa. W tym zakresie wiążące będą bowiem dyspozycje obowiązujących ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów szczególnych, w tym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 49, poz. 1527).</p> <p>Dodać w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXXI/2008 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r., na mocy której ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu „Łąki Annowskie” utraciła moc obowiązującą – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia dla ingerencji w prawa i wolności obywatela. Powoływanie postanowień tejże, wprowadzić może w błąd odbiorców postanowień planu, że ich sytuacja prawna determinowana jest zapisami powyższymi obowiązującego prawa. Pamiętać należy, że uzasadnienie prawne projektowanych rozszerzyć planistycznych winno wskazywać przepisy prawa, które pozwalają unormować sytuację danego terenu w taki, a nie inny sposób – powoływanie nieobowiązującej uchwały w trakcie prac planistycznych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p> <p>Z faktu, że działka, której jestem właścicielem, zlokalizowana jest na obszarze o szczególnych walorach przyrodniczych, co wynika z przygotowanej prognozy, nie wynika konieczność wprowadzenia całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori ustanowienie zakazów ingerujących w prawa obywatelskie jest działaniem noszącym znamiona nieproporcjonalności i narusza zasady demokratycznego państwa prawnego.</p> <p>Wprowadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyczerpujących argumentów przemawiających za ustanowieniem tak istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Podkreślenia wymaga, co wielokrotnie akcentowane było także</p>	tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R	niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak
--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

26.	03.11.2011.	Jarosław Karđnia	<p>poniesieniem szkody przez samą gminę – brak wpływów z opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej, wynagrodzeniem – zapłatę za wykupienie działek wyznaczonych pod drogi, odszkodowaniem dla właścicieli działek dla których wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy (zmiana przeznaczenia terenu).</p> <p>Zgodnie z art. 6 ust. 1 upzp, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności. Oczywiście jest jednak, że skoro ustawodawca przyznaje radzie gminy tak daleko idące uprawnienia, to wymaga jednocześnie, by uprawnienia te stosować tylko wówczas, gdy uzasadnione jest to względami interesu publicznego. Organy planistyczne nie mogą kształtować polityki przestrzennej w sposób dowolny oraz w zasadzie bez żadnego uzasadnienia faktycznego i prawnego dokonywać przekształceń, które skutkują całkowitą zmianą, przeznaczenia nieruchomości, tym bardziej w sytuacji, gdy dla nieruchomości uzyskano już decyzję o warunkach zabudowy, a tym samym rozpoczęto proces budowlany.</p> <p>Gmina Czerwonak nie ma żadnego interesu publicznego w dokonywaniu zmiany przeznaczenia w/w działek.</p> <p>Począwszy od roku 2000 obowiązujące w tym czasie studium zagospodarowania przestrzennego przewidywało przeznaczenie wyżej wymienionych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Następnie gmina Czerwonak zaakceptowała podział terenu, na którego obszarze posadowione były m.in. w/w działki, dając w ten sposób niejako do zrozumienia, iż godzi się na plany właścicieli nieruchomości, które bynajmniej nie wiązały się ze stworzeniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Tym bardziej trudne do przyjęcia jest rozumowanie organów planistycznych, które w tak krótkim okresie czasu próbują bez żadnej przyczyny zupełnie zmienić przeznaczenie terenu.</p> <p>Kolejną kwestią na którą należy zwrócić uwagę jest fakt, iż zmiana przeznaczenia działki jest niekorzystna nie tylko dla właściciela, ale też dla samej gminy. Po pierwsze, gmina straci możliwość uzyskania renty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 upzp. Zgodnie z jego brzmieniem, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła (w przypadku zmiany przeznaczenia na rolniczą wartość nieruchomości spadnie), a właściciel zbywa te nieruchomości, wówczas wójt pobiera jednorazową opłatę ustaloną w planie, która może wynosić nawet do 30% wzrostu wartości nieruchomości. Po drugie, odpada możliwość uzyskania przez gminę opłaty adiacenckiej, o której mowa w art. 98a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Opłata adiacencka stanowi dochód gminy, należny w razie dokonania podziału nieruchomości, w wyniku którego jej wartość wzrasta. Koszty urządzeń i infrastruktury również przeszłyby w takim przypadku na właściciela nieruchomości.</p> <p>Oprócz wyżej wymienionych utraconych korzyści, w razie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w proponowanym brzmieniu, właściciel nieruchomości będzie uprawniony do dochodzenia odszkodowania. Na podstawie art. 36 i n. upzp właściciel nieruchomości może domagać się od gminy odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w następstwie uchwalenia planu miejscowego. W przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela w ciągu 5 lat od dnia uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie on uprawniony żądać od gminy zapłaty odszkodowania w wysokości stanowiącej różnicę między kwotą uzyskaną ze sprzedaży nieruchomości a kwotą, jaka ze sprzedaży by uzyskał, gdyby nie zmieniono przeznaczenia jego nieruchomości w planie miejscowym. Zmiana przeznaczenia terenu uzasadniająca roszczenie odszkodowawcze ma miejsce również w sytuacji, gdy dla działek wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy, a nowe mpzp przewiduje brak zabudowy dla tych terenów.</p> <p>Oprócz strata, jakie poniesie gmina Czerwonak, nadmieniam, że wykluczenie jakiegokolwiek zabudowy na w/w działkach nie znajduje żadnego uzasadnienia w przepisach dot. ochrony środowiska. Proponowane przeze mnie rozwiązanie nie naruszaładu przestrzennego ani nie uszczupli znacząco systemu przyrodniczego gminy Czerwonak.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, wnoszę o wprowadzenie zmian do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>W imieniu własnym, jako osoba legitymująca się tytułem prawnym do działek położonych w Owiniakach, gmina Czerwonak powiat poznański, województwo wielkopolskie, obejmujących działki ewidencyjne o numerze 1/120, 1/121, 1/123, 1/124, 1/125, 1/126, 1/127, na które to działki uzyskałem decyzje o warunkach zabudowy, w niniejszym do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak”, niniejszym na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, Poz. 717 ze zm.) – dalej; upzp, zgłaszam następujące uwagi:</p> <p>W przedstawionym do publicznego wglądu projekcie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak następuje istotna zmiana przeznaczenia terenów obejmujących m.in. w/w działki (1/120, 1/121, 1/123, 1/124, 1/125, 1/126, 1/127), tj. przekształcenie nieruchomości na tereny użytkowane rolniczo – tereny rolnicze, wyłączone z zabudowy.</p> <p>W imieniu własnym stanowczo sprzeciwiam się proponowanej w projekcie zmianie przeznaczenia nieruchomości będącej przedmiotem jej własności, z uwagi na fakt, że stanowi ona nadmierną ingerencję w prawo własności oraz rażąco narusza moje interesy. Podjęcie decyzji o tego typu zmianie nie znajduje żadnego logicznego i prawnego uzasadnienia, a wręcz wiązać się może z poniesieniem szkody przez samą gminę – brak wpływów z opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej, wynagrodzeniem – zapłatę za wykupienie działek wyznaczonych pod drogi, odszkodowaniem dla właścicieli działek dla których wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy (zmiana przeznaczenia terenu).</p> <p>Zgodnie z art. 6 ust. 1 upzp, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności. Oczywiście jest jednak, że skoro ustawodawca przyznaje radzie gminy tak daleko idące uprawnienia, to wymaga jednocześnie, by uprawnienia te stosować tylko wówczas, gdy uzasadnione jest to względami interesu publicznego. Organy planistyczne nie mogą kształtować polityki przestrzennej w sposób dowolny oraz w zasadzie bez żadnego uzasadnienia faktycznego i prawnego dokonywać przekształceń, które skutkują całkowitą zmianą, przeznaczenia nieruchomości, tym bardziej w sytuacji, gdy dla nieruchomości uzyskano już decyzję o warunkach zabudowy, a tym samym rozpoczęto proces budowlany.</p>	<p>1/120, 1/121, 1/123, 1/124, 1/125, 1/126, 1/127</p> <p>Tereny użytkowane rolniczo – tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R</p> <p>Postulowane przeznaczenie jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak</p>
-----	-------------	------------------	---	--

27	7.11.2011 (data nadania a 1.11.2011r.)	Magdalena Miziołek	<p>Gmina Czerwonak nie ma żadnego interesu publicznego w dokonywaniu zmiany przeznaczenia w/w działek. Poczawszy od roku 2000 obowiązujące w tym czasie studium zagospodarowania przestrzennego przewidywało przeznaczenie wyżej wymienionych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Następnie gmina Czerwonak zaakceptowała podział terenu, na którego obszarze posiadane były m.in. w/w działki, dając w ten sposób niejako do zrozumienia, iż godzi się na plany właścicieli nieruchomości, które bynajmniej nie wiązały się ze stworzeniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Tym bardziej trudne do przyjęcia jest rozumowanie organów planistycznych, które w tak krótkim okresie czasu próbują bez żadnej przyczyny zupełnie zmienić przeznaczenie terenu.</p> <p>Kolejną kwestią, na którą należy zwrócić uwagę jest fakt, iż zmiana przeznaczenia działki jest niekorzystna nie tylko dla właściciela, ale też dla samej gminy. Po pierwsze, gmina straci możliwość uzyskania renty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 upzp. Zgodnie z jego brzmieniem, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła (w przypadku zmiany przeznaczenia na rolniczą wartość nieruchomości spadnie), a właściciel zbywa te nieruchomości wówczas wójt pobiera jednorazową opłatę ustaloną w planie, która może wynosić nawet do 30% wzrostu wartości nieruchomości. Po drugie, odpada możliwość uzyskania przez gminę opłaty adiacenckiej, o której mowa w art. 98a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Opłata adiacencka stanowi dochód gminy, należny w razie dokonania podziału nieruchomości, w wyniku którego jej wartość wzrasta. Koszty urządzeń i infrastruktury również przesyłby w takim przypadku na właściciela nieruchomości.</p> <p>Oprócz wyżej wymienionych utraconych korzyści, w razie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w proponowanym brzmieniu, właściciel nieruchomości będzie uprawniony do dochodzenia odszkodowania. Na podstawie art. 361 n. upzp właściciel nieruchomości może domagać się od gminy odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w następstwie uchwalenia planu miejscowego. W przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela w ciągu 5 lat od dnia uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie on uprawniony żądać od gminy zapłaty odszkodowania w wysokości stanowiącej różnicę między kwotą uzyskaną ze sprzedaży nieruchomości w planie miejscowym.</p> <p>Przeznaczenia jego nieruchomości w planie miejscowym.</p> <p>Oprócz strat, jakie poniesie gmina Czerwonak, nadmieniam, że wykluczenie jakiegokolwiek zabudowy na w/w działkach nie znajduje żadnego uzasadnienia w przepisach dot. ochrony środowiska. Proponowane przeze mnie rozwiązania nie naruszy ładu przestrzennego ani nie uszczupli znacząco systemu przyrodniczego gminy Czerwonak.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, wnoszę o wprowadzenie zmian do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>	1/177	Tereny użytkowane rolniczo – tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R	Postulowane przeznaczenie jest niezgodne z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak
28	7.11.2011 (data nadania a 1.11.2011r.)	Albert Miziołek	<p>Wnoszę o zmianę sposobu zagospodarowania terenu w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 1/177, arkusz mapy 2, obręb Annowo.</p> <p>Wnioskowane przeznaczenie: zabudowa jednorodzinna zgodnie ze studium uwarunkowań przyjętym w uchwale nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000r.</p>	1/177	Tereny użytkowane rolniczo – tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R	Postulowane przeznaczenie jest niezgodne z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 116/XIV/2011
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 17 listopada 2011 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak
o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owińska w rejonie
wsi Annowo, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych
gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy Czerwonak rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będzie właściwy wydział Urzędu Gminy Czerwonak.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Podstawą przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy Wieloletniego Programu Finansowego Gminy Czerwonak.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Finansowego Gminy Czerwonak.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie 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 cywilno – prawnym, a także właścicieli nieruchomości.