

# 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 obrębu geodezyjnego 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) uchwala się co następuje:

## Rozdział I **Przepisy ogólne**

- **§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego 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:
  - rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego 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 jakiejkolwiek 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 przęsłach 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 pylacymi, 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,
- 1) 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;
- 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;
- 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;
- 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,

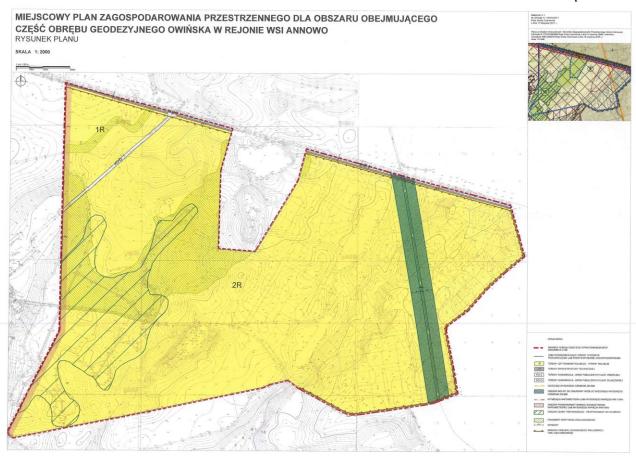
- b) KD-D dojazdowej,
- 2) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami 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 1 do Uchwały Nr 116/XIV/2011 Rady Gminy Czerwonak z dnia 17 listopada 2011 r.



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

| Uwagi  | o | Postulowane<br>przeznaczen<br>ie jest<br>niezgodne<br>ze Studium<br>uwarunkowa<br>ni kerunków<br>zagospodaro<br>wania<br>przestrzenne<br>go gminy<br>Czerwonak  |
|--|---|---|
| uwaga Giraning waga waga nia mining waga nia m | 8 |   |
| Rozstrzygniecie Rady Gminy Czerwona k w sprawona k w spra | 7 |   |
| Ustalenia projektu planu dla nienchoności , której dotyczy uwaga   | 9 | Tereny użytkowane noniczo – tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R  |
| POJEKTU O OWINSKA V O Caraczenie nieruchomoś ci, której dobyczy uwaga  | 5 | 96/1  |
| MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBRĘBU GEODEZYJNEGO OWNINSKA W REJONIE WSI ANNOWO  Zwiesko i Characzenie Park Przestrzennego DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBRĘBU GEODEZYJNEGO OWNINSKA W REJONIE WSI Practice Program in the program of the program of the program of the projektu planu planu dorostki miracyjnej adres cającego waggi projektu planu pracyjnej adres projektu planu planu program planu planu program projektu planu planu program planu planu program projektu planu program projektu planu program projektu planu planu program projektu planu planu program projektu planu program program projektu planu program projektu planu program  | 4 | Działąge w inieniu własnym, jako współwaskościel niezabudowanej nieruchomości położonej w Owińskach, grima Czevonatk powiat poznański, wijewodztwo wielkoglskie obejmującej działke ewidencyjną ir działki 199 (objęta księgąą wieczysta (WK m) w Zwiążku z wyłożaniem do publicznego wajadu pojektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego da obszaru obejmującej zgości opełpu godożytymego Owińska w repinie wsi. Amowo (Balej projekt) myraz z pogrozą oddziaływania na środowsko lego planu zagospodarowania przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. N. 69, ppz. 717 ze zm.) zwanej dalej lakże "upzy" niniejszym zgłaszam uwagi do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. N. 69, ppz. 717 ze zm.) zwanej dalej lakże "upzy" niniejszym zgłaszam uwagi do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennym do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennym charaz na podroży przez miele przeznazanej mieuchomości obejmującej cidałke ewidencyjną m. 193 na terenie użyktowane przeznazanej od zwanej przestrzennym do wyłożonym projektu miejscowego planu zgaospodarowania przestrzennym charaz na podroży przeznazanej zagospodarowania przestrzennym charaz na podroży przeznazanej zagospodarowania przestrzennym zagospodarowania zagospo |
| MIEJSCOV Nazwisko i imie, nazwa jednostki organizacylnej i adres zgłaszającego uwagi   | e | Sieczkowski   |
| Data<br>wpływu<br>uwagi  | 2 | 2011  |
| ٩  | - | ÷   |

|  | Postulowane przeznaczen ie jest niezgodne ze Studium uwarunkowa n i kierunków zagospodaro wania   |
|--|---|
|  | Tereny<br>użytkowane<br>rolniczo –<br>reny<br>rolnicze,<br>oznaczone<br>symbolem 2R   |
|  | 1/78 Tereny użytkow użytkow rolniczo teny rolnicze oznaczo symbole  |
| i (signt at IV S. A.Wa duti roll) were worked, as a samepo fishal zibedistowanta terenu objektop planen na terenie patku kingdozena planen patku zibedistowanta i perunkogo zakaza zibediowy so dozenania tereniu patku kingdozena patku and ministeri zakaza zibediowy kubaturowej ine można workazienia adalenia zakaża dozena zakaza zibediowy kubaturowej ine można workazienia zakaza zibediowy so katurowej ine można zakaza zibediowy kubaturowej ine można workazienia zakaza zibediowy zakaza zibediowy kubaturowej ine można zakaza zibediowy kubaturowej ine można workazienia zakaza zibediowy kubaturowej ine można workazienia zakaza zibediowy kubaturowej ine można zakazaza zibediowy kubaturowej ine można workazienia zakazaza zibediowy kubaturowej ine można zakazaza zibediowy wynia zakrebe wizaczenia zakazaza zibediowy kubaturowej ine okonicznijeczenia wyzania zibediowy kubaturowej konkazienia zakazaza zibediowy zakazania wyzania zibediowania zakazazaza zibediowy zakazania wyzania zibediowania zakazazaza zibediowy zakazazania wyzania zibediowania zakazazaza zibediowy zakazania wyzania zibediowania zibediowania zakazazaza zibediowy wyniaczenia wyzania zibediowania zakazazania zibediowy zakazania zibediowania zakazazania zibediowy zakazania zibediowy zakazania zibediowania zakazania zibediowy zakazania zibediowania z | 19:10. Stanisław Działając w imieniu własnym, jako własciciel niezabudowanej nieruchonności położonej w Owińskach, gmina Czerwonak, powiat 2011 Woźniak poznański, województwo wielkopolskie obejmujących działki ewidencyjne m działki 1/78 (objęta księga wieczysta KW nr), w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obredu gospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 7/17 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: projekt mpzp) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko tego planu (dalej: projekt widencyjną nr 1/78 <u>na tereny użytkowane rolniczo, na których obowiazuje</u> cakkowity zakza lokalizacji zabudowy kubaturowei. |

| decares a backlowy miscalarionine glideotrationing, and the contributioning and contri |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|
| chazara zaukhowy mokraziwaniowej Rokouschinej.  perparaza zaukhowy mokraziwaniowej Rokouschinej.  perparaza zaukhowy mokraziwaniowej Rokouschinej.  perparaza zaukhowy mokraziwaniowej Rokouschinej.  2 dokumentow platiniyaznych, w ym potpozycy oddziaływalnia na kodowskio, nie wymia zasadność wpowadzania tak dateko upowadzania kontrolika poprzedzego primie waktawa pianityznych poprzedzego primie waktawa pianityznych poprzedzego podziaływalnia na kodowskio.  2 dokumentów platiniyaznych, w ym potpozycy oddziaływalnia na kodowskio, na prakowy zaporobenia podziaływalnia na kodowskio.  2 dokumentów platiniyaznych i sedowskiowych W proprzed selektornych zaktawa z |  |  |  |  |  |  |
| postator a suboptive measuration in genome-time to the more morphose and control of cont |  |  |  |  |  |  |
| doptionate paradiculowing indentioning, and professional professional professionate paradiction with a standarowing indentioning in professionation and standard professional professionali |  |  |  |  |  |  |
| departage application interestrationely informed the property of the process of t |  |  |  |  |  |  |
| poceanica appropriate presentacennie representationely performance of the control of person of approximation of person of the control of person of |  |  |  |  |  |  |
|  | 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 zwyłożonym do publicznego wglądu projektem mpzp dla działki stanowiącej moją własność ustalono przeznaczenie rolnicze: tereny z żytkowane 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 rażący narusza art. 4 ust 1 projektowane przeznaczenie terenu i wyłączenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażący narusza art. 4 ust 1 upzp w ten sposób, że stanowi wykroczenie poza granice przystugującego gminie władziwa 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 stwerdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy zagrodowej nie lylko nie szkodzi środowisku, <u>ale gwarantuje rozwój terenu. Stad wynieść można, że zabudowa (sama w sobie) nie narusza środowiskowych uwarunkowań panujących na analizowanzym 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</u> | srodowiska jako całości, albo jego poszczegolnych elementów.  Z faktu, że omawiany teren graniczy z obszarem objętym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (podstrefa Z faktu, że omawiany teren graniczy z obszarem objętym planem ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem) nie wynika sama przez się legitymacja organów gminy do wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy tego terenu. W szczególności wynika sama przez się legitymacja organów gminy do wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy tego terenu. W szczególności wprowadza tak daleko idącego ograniczenia prawa wlasności, jak całkowity zakaz zabudowy 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 sużących turystyce wodnej, uspopodarce wodnej lub rybackiej. Z pkt 8 tego przepisu wynika zaś, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz podowania nowych obiektów podocej lub rybackiej. Z pkt 8 tego przepisu wynika zaś, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz podowania nowych zakaz podowania now | morskiego. Tym samym ustawodawca co do zasady dopuszcza zabudowe, z wyjątkiem przypadków wskazanych powyżej morskiego. Tym samym ustawodawca co do zasady dopuszcza zabudowe, 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 całkowiego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił również, że ograniczenia zabudowy na takich obszarach wymikają z przepisów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celów sirodowiskowych. 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 sasiedztwie parku krajobrazowego, co ma miejsce w odniesieniu do stanowiacych moja własność Nieruchomśći.  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 obchronie przyrody ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów szczególnych, w tym z ustawy z dnia 16 kwienia 2004 roku o ochronie przyrody ograniczenia za przepisów szczególnych, w tym z ustawy z dnia 16 kwienia 2005 r. (Dz. Uz. Woi. Wilk.) | 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 uzasachienia 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. Z laktu, że dzialka, której jestem właścicielem, zlokalizowana jest na obszaza o szczególnych walorach przyrodniczych, co wynika z przygotowanej prognozy, nie wynika konieczność wprowadzania całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori ustanowenie zakazow ingerujących w prawa obywatelskie jest działaniem noszącym znamiona nieproporcjonalności i narusza zasady | Wprowadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyczerpujących argumentów przemawiających za ustanowieniem tak istotnego ograniczenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyczerpujących argumentów 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 zczerwa 1985 r. S.A./Ka 172/85 ONSA 1985/1/32). W wyniku projektowanego rozwiązania niemożliwe będzie jakiekolwiek gospodarcze wykorzystanie nieruchomości, której jestem właścicielem. |
|  |  |  |  |  |  |  |

|  | Postulowane przeznaczen ie jest niezgodne ze Studium uwarunkowa n i kierunków zagospodaro wania przestrzenne go gminy Czerwonak  |
|--|--|
|  | , g  |
|  | Tereny użytkowane rolniczo tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R  |
|  | 1/25, 1/33   |
| 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 uniemożliwając jakąkolwiek zabudowe.  Na zakończenie podkreślić należy, że w trakcie prowadzenia prac planistycznych obowiązywalo studium uwarunkowań i kierunkow zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwałalone uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak chia 14 czerwca 2000 r., które wskazywało, że teren, którego jestem właścicielem, oznaczony jest symbol M2 – tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonych standardzoh) i letniskowego o zabudowie ekstensywneł. Mając na uwadze istotną rolę jaką spełnia studium w polityce przestrzennej gminy, nabylem działk pod zabudowie ekstensywneł. Mając na uwadze istotną rolę jaką spełnia studium w polityce przestrzennej gminy napylem czyszkości zabudowe. O zabudowie mieszkaniową o podwyższonym standardzie, również takie ich przeznaczenie zostanie ustalone w przyszkym planie miejscowym. Miałem uzadowy ku temu uby przewydywaci, że działke pła pędę mógł w przyszkości zabudowe. Aktualne uwarunkowania prawne pozwalają również wysunąć teżę, że także obecnie zabudowe w parzu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę. Jak wyżej zostało wykazu z pym. sa także z faktem, że pmina czerwonak, jako należąca do aglomeracji poznańskiej, dysponuje dużym potencjalem gospodarczym i posobeczym konieczne jest uwzgledniem przestynie owadze powyższe, podniesione uwagie wopowymi w unieszkaniowego.  Mając na uwadze powyższe, podniesione uwagi sychonyje zasalunie zasalucjują na uwzglednienie. | Royastot Działąge w inieniu własnym. Jak wa właściele inezabudowanych inetuchomości położonych w Owiskach, o powiat poznański, włojewództwo wielkopośkie obejmujacych działki ewidencyjie nr działki 1/25 (objęła księgą wieczysta KW nr), w związku z wylożeniem do publicznego wgjędu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego da obszaru obejmujących działki ewidencyjnego Owinska w rejonie was Annowo, na podstawe art. 17 pkt 11 art. 18 ustawy z dnia 27 maca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., M populacy o podpimujących działki w miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., M podpimujących działki w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dła obszaru obejmujących działki w projekt mzypy maz z propieku mzypy naz z propieku mzypy maz z propieku mzypy maz z propieku mzypy obejmujących działki i fa ktusz mapy s. o z wierzenny użykowane rolniczo, na klorych obewizajuę całkowity zakaz lokalizaci przestrzennego z wazględnieniem działki w mierzennego z wazględnieniem działki w mierzennego z zabudowy w kapaturowa. Projeku mzypy podpozonych działki i fa ktusz mapy s, obręb Owińska. Nieruchomości stanowiące moją włarosć są położone z wydzonym do publicznego wyjądu projeku mzypy ogomożny w zabudowy w sposób z zabudowy maskazkanowej jednorodzimej.  Zabudowy mierzennego pograniczenie poży ganiczenie poży pomierzenie przekowy prowadzenie na przedmiolowym dożenie z propieku myży działki z przekowy z zabudowy. Nierzenie przekowy z zapudowy maży przeka z zabudowy mierzenie przekowy z zapudowy maży przeka z podewy z zapudowy nierzenie przekowy z zapudowy mzeka z zabudowy. Przeka zabudowy maży przeka podewy z zapodowej nie ylkio nie szłodzi, alko pego pozazagodyne z działkam stanowanie i myży w tan prze sie jelejymnaje ops |
|  | 20.10. K   |
|  | ന്   |

| Wojciech<br>Zielonka   |  | Postulowane przeznaczen ie jest niezgodne    | ze Studium<br>uwarunkowa<br>ń i kierunków<br>zagospodaro  |
|--|--|--|---|
| integration Time instructioned control of zasaky depostant allocation (1944 w. Waszawie w wyorks of daily objective distinction to the control of the contro |  | Tereny<br>użytkowane<br>rolniczo –<br>tereny | rolnicze,<br>oznaczone<br>symbolem 2R   |
| Wojciech<br>Zielonka   |  | 1/93   |   |
| 20.1   | monsistency Tym starth unclasmodaved and ob cassafty depotaceaa starbudows, a Vayigative propagation processor and the control of the control |  | 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 wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owińska w rejonie wał Annowo (dalej: projekt mpzp) wraz z prognozaj oddziaływania na środowisko tego planu (dalej: prognozal, w zakresie przeznaczenia nieruchomości obejmującej działke ewidencyjna nr 1/93 na tereny użytkowane rolnicze, na których obowiazuje |

| przestrzenne<br>go gminy  | Czerwonak   |   |   |  |  |   |
|---|---|---|---|--|--|---|
|   |   |   |   |  |  |   |
|   |   |   |   |  |  |   |
|   |   |   |   |  |  |   |
|   |   |   |   |  |  |   |
| carkowny zakaz okalizacji zabudowy kupaturowej. 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. | Jestem właścicielem działki o nr ewid. 1/93 położonej w Owińskach, gmina Czerwonak [dalej: Nieruchomści]. Działka nr 1/93 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 kubalurowej. Stanowczo protestuję przeciwko wprowadzeniu tak daleko idącego oganiczenia przysługującego mi prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Wnoszę o dopuszczenie na przedmiotowym obszącze zabudowy mieszkaniowej iednorodzinnej | Projektowane przeznaczenie terenu i wyłączenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażący narusza art. 4 ust 1 upzp w ten sposób, że stanowi wykroczenie terenu i wyłączenie na tym prognozy oddziaływania na środowisko, nie wynika zasadność wprowadzenia tak daleko idącego ograniczenia prawa własnośći, jakim jest całkowity zakaz zabudowy. Co istolne, w projekcie planu ustalono możliwość lokalizowania zabudowy na działkach sąsiadujących z działką stanowiąca moją własność i charakteryzującymi się podobnymi walorami przyrodniczymi, krajobrazowymi i środowiskowymi. W prognozie swientzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy zagrodowej nie tylko nie szkodzi środowisku, <u>ale gwarantuje rozwój terenu. Stad wynieść można, że zabudowa (sama w sobie) nie narusza</u> środowiskowych uwanukowań panujących na analizowanym obszarze. Co istotne, z analizy prognozy oddziaływania na środowisko nie wynika, a by dopuszczenie zabudowy na m.in. mojej działce stwarzało realne i dające się skonkretyzować zagrożenie dla środowiska jako całości albo poszczenie na moje działce stwarzało realne i dające się skonkretyzować zagrożenie dla | Z faktu, że omawiany teren graniczy z obszarem objętym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (podstrefa F2, obejmująca pozostałe obszary w otulinie parku strefy – strefy cohrony 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 budowamia nowych oblektów budowianych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jedzni i innych zbioników wodnych, z wyjątkiem objektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Z pkt 8 tego przepisu wynika zać, 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 morskiego Tym samym ustawodawca co do zasady dopuszcza zabudowę, z wyjątkiem przypadków wskazanych powyżej wymieniorymi dyspozycjami przepisów. Analogiczne stanowisko przedstawi 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. Sąp opkreślił również, że ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikaja z przepisów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celów środowiskowych. Implementując powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać rzeba, że <u>skoro z samego faktu zlokalizowania terenu</u> objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. to tym bardziel nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sasiedztwie parku krajobrazowego, co ma mielsze w odniesieniu od stanowiacych moja własność Nieruchomści.  Zgłoszony w ramach niniejszych uwag postulat zniesienia zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej nie oznacza, że na terenie tym możliwa pędzej niczym nieskrępowama zabudowa. W tym zakresie wiążące będą bowiem dyspozycje poznacza, że na terenie tym możliwa pędzej niczym nieskrępowama zabudowa. W tym zakresie wjądą bowiem dyspozycje | obowiązujących ograniczen zabudowy wymikających z przepisow szczegolnych, w tym z ustawy z dnia 16 kwienia zudy roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego m 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wilkp. Nr 49, poz. 1527).  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 ustanowino Doszar Chronionego Krajobrazu, Łaki Annowskie" utraciła moc obowiązującą – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia dla ingerenciji w prawa i wolności obywatela. Powoływanie postanowień tejże, wprowadzić może w błąd odbiorócw 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 pozwatają unomnować sytuację danego terem v taki, a nie inny sposób – powoływanie nieobowiązującej uchwały w trakcie prac planistycznych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.  Z taktu, że działka, której jestem właścicielem, zlokalizowana jest na obszarzac o szczegolinych walorach przyrodniczych, co wynika z przygotowanej prognozy, nie wynika konieczność wprowadzania całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori | ustanowene zakazow ingerujących w prawa obywatelskie jest działaniem noszącym znamiona nieproporcjonalności i narusza zasady demokratycznego państwa prawnego.  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 chia 13 czerwa 1985 r. S.A.Ka 172/85 ONSA 1985/132). W wyniku pojektowanego rzewazania niemożliwe bedzie iaktekolwek |
|   |   |   |   |  |  |   |

|   | Postulowane przeznaczen ie jest niezgodne ze Studium uwarunkowa n'i kierunkówa zagospodaro wania przestrzenne go gminy Czerwonak   |
|---|--|
|   | l. œ   |
|   | 1/62, Tereny Lyrkowane rolniczo tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R   |
|   | 1/191  |
| gospoc gospoc ogranic proporc poszuk zabudc kierunk dinia 1- budow na uwow na uwo v zauf; pest zg jest zg jest zg nieruck zabudc | Adam  Czerwonak, powiat poznaraski, wajewydztwo wielkojoskie obejmujących dziakle wiedencyjne m dziakli 16i (Odejsta skiegą wieczysta KW mr) naza m 17g1 (Osjęta skiegą wieczysta KW mr) naza m 17g1 (Osjęta skiegą wieczysta KW mr) nazwied dale skiegą wieczysta kwieczy powiatu mjesowego płanu zagospodarowania przestramego dia obszaru obejmującego część obębu geodezyjnego owykożnego pojekie wieczynemo delej projekt przezy wieczy przezz mażonie nieutodności obejmujący przezz mażonie nieutodności obejmujący przezz mażonie wieczy wieczy w mieży w przezz mażonie nieutodności obejmujący przezz mażonie wieczycienie wieczych wieczycienie wieczyczycienie wieczycienie wieczycienienie wieczycienie wiecz |
|   | 20.10.<br>11.<br>R   |
|   | ന്   |

| wording goptodies wording the Upbackley, 2 MR B Bay pressus writing a state byte at Variable well-activity abstacl monitoring and proposed programment of the process of th | Dvettilywara   | przeznaczen<br>je jest  | niezgodne<br>ze Studium<br>uwarunkowa  |
|--|--|---|--|
| wordine, gespediate wording lub Ppacking I; git it is gep praisely within as 2s is a park unjectionseym morbid wording the probability of the state  | Taylor.  | użytkowane<br>rolniczo –  | tereny<br>rolnicze,<br>oznaczone   |
| wodnej (okaliza morski) morski morski morski morski morski wymie wymie społeteg gabbyłd garania moc ol powoły sirodow ochron 1527).  Gminy moc ol powoły zapisan wymika wy |  |   | a <u>-</u> - ⊃   |
|  | inclusionario checklev burkadannych w pales resindesis 2001 on of lareadratic bragow lareadychor ricar y pales technicarnych rockers and sein technical conditional practices and analysis of procession with the control of the contro | Działająć w mineliu wastym, jako współwascicie mezadudowaniej mieruciomości porożonej w Owinskach, grimiła Czel wonar powiat poznański, województwo wielkopolskie oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1/53, obręb Annowo, akrusz mapy 2, r powierzchni 3602 m², zapisanej w księdze wieczystej KW, w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego | planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego częsc obrębu geodezyjnego Cwinska 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 |
|  | 1-1-1-20-2-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1   | Koralewski  |  |
| 20.10.   | 20 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 0   | 2011  |  |

| zagospodaro<br>wania<br>przestrzenne<br>go gminy<br>Gzerwonak   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| projekt mpzp) waz z prognozą oddziaływania na środowisko lego planu (dalej: grodozą), w zakresie przeznaczenia nieruchomości o na klórych obowiązuje caktowity zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej. Wnoszę o dobuszczenia nieruchomości o na klórych obowiązuje caktowity zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej. Wnoszę o dobuszczenia nieruchomości o atr. 1 z upzp. wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem złożonych przeze mnie uwag. Wraz z małżonką Anną Koralewską jestem właścicielem działki o ir ewid. 1/53 położonej w Owińskach, gmina Czerwonak (dalej: Nieruchomości) na zasadzie wspólności 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 | pantu.  2godnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem mpzp dla działki stanowiącej moją własność ustalono przeznaczenie rolnicze: tereny użytkowane rolniczone z zabudowy kubaturowej. Stanowczo protestuję przeciwko wprowadzeniu tak daleko ridacego ograniczenia przysługującego mi prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Wnoszę o dopuszczenie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.  Projektowane przeznaczenie terenu i wyłaczenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażący narusza art. 4 ust 1 upzp w ten sposób, że stanowi wykroczenie poza granice przysługującego gminie władztwa planistycznego.  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. Stad wywieść można, że zabudowa (sama w sobie) nie narusza środowiskowych uwarunkowań panujacych na analizowanym obszarze. Co istotne, z analizy prognozy oddziaływania na środowiska jako całeci jałko na karakto sakonkeż zagrożenie na dła środowiska jako całeci jałko na karakto sakonkeż zagrożenie na dła środowiska jako całeci jałko na karakto sakonkeż zagrożenie na dła środowiska jako całeci jałko na karakto stwarzało realne i dające się skonkretyzować zagrożenie na dła środowiska jako całeci jałko na karakto. | Ej faktu, že omawiany teren graniczy z obszarem objętym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (podstrefa F2, obehmujące podszały w otulinie parku strefy ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem) nie wynika sama przez się legitymacja organów gminy do ku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr. 151, poz. 1220 za zm.) nie wynika sama przez się legitymacja organów gminy do ku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr. 151, poz. 1220 za zm.) nie wprowadza tak daleko diageogo ograniczenia prawa wasności, jak całkowity zakaz zabudowy w celu ochrony parku krajobrazowego. Z art. 17 ust. 1 pkt 7 powolanej ustawy wynika, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz budowania nowych obiektów budowłanych w pasie 100 m od limi brzegów rzek, jezior i innych zbłorników wodnych, z wyjątkiem obiektów sukzących 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 krawęczi brzegów killowych noza w pasie techniczym brzegu wymienionymi dyspozycjami przepisów. Analogiczne stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 2010 r. (sgyn. x kt 1V S.A/Wa 401/10), w którym wywiół, że z azmego faktu zokalizowania terenu objętego podkreśnił również, że ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikają z przepisów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celów środpietego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić z faktu zlokalizowania elenu w sasiedziwie parku krajobrazowego nie można owywokarcze na guntu miniejsze pyrawy wkazać trzeba, że skoro z samego faktu zlokalizowania elenu w sasiedziwie parku krajobrazowego. O ma miejsce w odniesieniu do stanowiacych moja wytowy postulat zniesienia zapisu dotyczącego zakazu lokalizopi zabudowy, kubaturowej nie oznacza, że na terenie tym możliwa będzie niemzym mieszej porzewy w tym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wilko, Nr. 40) pozwony serzegolnych organiczeni | Dodać w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXXI/2008 Rady Gminy Czerwonak z dna! 20 listopada 2008 r. na mocy której ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu "Łaki Annowskie" utraciła moc obowiązującą – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia da ingerencji w prawa i wolności obywatela. Powoływanie postanowień tajże, wprowadzić może w błąd odbiorócw 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 unommować sytuację danego terenu w taki, a nie inny sposób – powoływanie nieobowiązującej uchwany w trakcie prac planistycznych jest niezgodne z zasadami echniki prawodawczej. Z faktu, że dziaka, 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. Wprowadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyczerpujących argumentów przemawiających za ustanowieniem tak |

|  | Postulowane przeznaczen ie jest niezgodne ze Studium uwarunkowa ń i kierunków zagospodaro wania przestrzenne go gminy Czerwonak  |
|--|--|
|  | Tereny użytkowane użytkowane leniczo – tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R  |
| ek kek kek kek kek kek kek kek kek kek   | ak, 1753<br>ag do no   |
| istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Podkreślenia wymagą, co wielokrotnie akcentowane byto także brzez orzedne budownictwa jest koniecznej da celowego zagospodarowania terenu. (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowiczach budownictwa jest konieczne dla celowego zagospodarowania terenu. (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowiczach dnia 13 czerwcz 1985 r. S.A./Ka TZJG6 ONSA 1986/1732). W wyniku projektowanego rozważania niemożliwe będzej piektekolwiek pospodarozystanie niemożnie peta dlace nierionalne niemożliwe piest powadzone przestrzemą terenów dawnych działek 1/6 i 1/10 absolutie niemożliwe piest powadzone porzeby publiczne. Uchwalenie teści planu powinno mier nieurbomności. klórej jestem właścicielem, a biorsze uzasadnienia wykazującego, że wprowadzone ograniczenia nie są nadmierne, pomad sprawienych nie sposób wskazać uzasadnienia wykazującego, że wprowadzone ograniczenia nie są nadmierne, pomad sprawienych powinno może zasadę pozowanych nie sposób wskazać uzasadnienia wykazującego, że wprowadzone ograniczenia nie są nadmierne podkreślić nieruckienymie potrzeby publiczne. Uchwalenie treści planu powinno mier na uwadze szasadę pozowadzone podkrewy zagospodarowania przestrzennego gminy Czewonak z dnia 14 czerwa 2000 r., które wskazywało, że teren. którego jestem właścicielem, oznazony jest symbol M2 – tereny rozwobly ubdownictwa rezydenogonalnego minaszyaniowago, o podkryżzzonych standach i indinikowego, o podkryżzzonych standach i zakolemowa zagospodarowania przestrzennego gminy Czewonak cynika zazadnogo przewywany zadonie zazadnogo z zabudować. Odnienne uregulowanie w podwyżeżnogo podkryżzonych standach z zazadnogo z zabudować. Odnienne uregulowanie o podawy ku temu day przewidywać, że teren, którego izmuje przewy zagospodarowania zazadnego z przewydzyzacenie pospężenie powadzym nauszaniem mojego interesu prawnego z przewianiem wiej zawieniem podazawy ku temu day przewidywać, że że zagodnie z przewydzyczenie zagospodarowania zadować. Odnienne uregulo | Działając w imieniu własnym, jako współwłaściciel niezabudowanej nieruchomości położonej w Owińskach, gmina Czerwonak, powiat poznański, wojewodztwo wielkopolskie oznaczonej w ewidencji gruniów jako działka nr 1753, obręb Annowo, akrusz mapy 2, o powiat poznański, wojewodztwo wielkopolskie oznaczonej w ewidencji gruniów jako działka nr 1753, obręb Annowo, akrusz mapy 2, o 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 zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo, 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: prognozą oddziaływania na środowisko tego planu prognozą oddziaływania na środowisko tego planu prognozą oddziaływania prognozą odpuszczenie na przedniotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.  Wraz z mężem Łukaszem Koralewskim jestem właścicielem działki o nr ewid. 1/53 pokożonej w Owińskach, gmina Czerwonak (dalej: Nieruchomsći) na zasadzie wspólności ustawowej majatkowej mażeńskiej. Działka nr 1/53 pokożonej w Owińska. Nieruchomość stanowiąca moją własność jest położona na terenie objętym wyłożonym projektem planu.  Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem mpzą dla działki stanowiącej moją własność ustanowiącenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażący narusza art. 4 ust 1 upzy w ten sposób, że stanowi wykroczenie poza granice przyklugującego gminie władztwa planistycznych, w tym prognozy oddziaływan |
|  | Anna<br>Koralewska   |
|  | 20.10  |

| 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 ist podobnymi walorami przyrodniczymi, krajobrazowymi i środowiskowyni. W prognozie stwierdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy zągrodowej nie tylko nie szkłodzi środowisku, <u>ale gwarantuje rozwi terenu. Stad wywieść można, że zabudowa (samra w sobie) nie narusza środowiskowych uwarunkowań panujących na analizowantym obszarze.</u> Co istotne, z analizy prognozy oddziaływania na środowisko nie wynika, aby dopuszczenie zabudowy a m.in. moich działkach stwarzało realne i dające się skonkretyzować zagrożenie dla środowiska iako całości. albo jeco poszczedolnych elementów. | 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 wlasności, jak całkowity zakaz zabudowy w celu ochrony parku krajobrazowego. Z art. T puż t powdanej ustawy wynika, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz budowania nowych oblektów budowalnych w pasie 100 m od linii brzedów rzek, ieżno i innych konkon, z wwiatkiem objektów służowch turostyce | wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Z pkt 8 tego przepisu wynika zaś, że w parku krajobrzowym 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 stanowykieko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z chia 27 maja 2010 r. (sygn. akt IV S.A.Ma 401/10), w którym wywiódł, że z samego faku zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowilego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił również, że ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikają z przepisów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celów środowine na przepisów sirodowiskowych. Implementujący powyższe na grunt miniejszej sprawy wskazać trzebą, że skoro z samego faklu zlokalizowania terenu | zabudowy, to tym bardziel nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sasiedznie parku krajobrazowego, co ma miejsce w odniesieniu do stanowiących moja własność Nieruchomści.  gabudowy, to tym bardziel nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sasiedznie parku krajobrazowego, co ma miejsce w odniesieniu do stanowiących moja własność Nieruchomści.  gabudowy w ramach inniejszych uwag postula z miejschemia zapisudowa. 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 odwiązujących 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 | Dodać w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXXI/2008 Rady Gminy Czerwonak z dnai 20 listopada 2008 r., na mocy której ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu "Łąki Annowskie" utraciła moc obowiązująca – tym samym, nie może stanowie podstawy, ani uzasadnienia dla ingerencji w prawa i wolności obywatela. Powoływanie postanowień tejże, wprowadzić może w hałą odbiorców postanowień planu, że ich sytuacją prawa determinowana jest zapisami powszechnie obowiązującego prawa. Pamiętać należy, że uzasadnienie prawne projektowanych rozstrzygnieć planistycznych winno wskazywać przepisy prawa, które pozwalają unormować sytuację danego terenu w taki, a nie inny sposób – powoływanie nieobowiązującej uchwały w trakcie praz planistycznych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.  Z faktu, że działka, której lostem włascicielem, zlokalizowana jest na obszarze o szczegolnych walorach przyrodniczych, co wynika z przygotowanej prognozy, nie wynika konieczność wprowadzania całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori | ustanowanie zakazow ingerujących w prawa obywatelskie jest działaniem noszącym znamiona nieproporcjonalności i narusza zasady demokratycznego państwa prawnego.  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 33 czerwcza 1985 r. S. A.(Ka 172/85 ONSA 1985/1/32). W wyniku projektowanego rozwiązania niemożliwe będzie jakiekolwiek gospodarcze wykorzystanie ineruchomości, której jestem właścicielem, a biorąc pod uwagę obecną sytuację własnościowo – przestrzenną terenów dawnych działek 1/6 i 1/10 absolutnie niemożliwe jest prowadzenie tam jakiejkolwiek racjonalnej produkcji rolnej, | węc takie jej przeznaczenie w palnie jest dalece niercjonanie.  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 jakakolwiek zabudowe. | Na zakończenie podkreślić należy, że w trakcie prowadzenia prac planistycznych obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalone uchwała 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 (mieszkaniowego o podwyższonych standardach) i fetniskowego o zabudowie ekstensywnej. Mając na uwadze sistotną rolę jaką spełnia studium w polityce przestrzennej gminy, nabyłem cziałkę nr 1/93 położoną w Owińskach działając w zaufaniu do organów gminy i licząc, ze zgodnie z przewidzianym w studium przeznaczeniem tej działki pod zabudowye mieszkaniowa |
|---|--|---|--|---|---|---|--|
|   |  |   |  |   |   |   |  |

|  | 0.57 5.7 5.0 0.5   |
|--|--|
|  | Postulowane przeznaczen ieżgodne ze Studium uwaruntkowa ni kierunkówa zagospodaro wania przestrzenacy go gminy Czerwonak   |
|  | Postul przezr przezr niezgo ze S ze S zagosi wania przest przest   |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  | ane and  |
|  | Tereny uzytkowane rolniczo rereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R  |
|  | 1년<br>20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 2   |
|  |  |
|  | 44/1   |
| o podwyższonym standardzie, również takie ich przeznaczenie zostanie ustalone w przyszkym planie miejscowym. Mialem uzasadnione podstawy ku temu aby przewódywać, że działkę ta 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 rozgonyczenie postępowaniem wójta gminy Czerwonak odmiennym od złożonych obietnic. Rok temu podczas uchwalania zmiany zapisów studium dla terenu umojej nieruchomości wójt obiecał przeprowadzenie kolejnej aktualizacji zapisów studium dla tepernu uzgepłoniającej badzo licznie złożone uwagi postulujące pozostawienie możliwości zabudowy. Obecne działania gminy ida niestety w odwrotnym kierunku utrwalają e 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 asajadnich. W asajedztwie działak objętym uwagami j dopuszczono bowiem zabudowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę. W tej sytuacji koncepcją planistyczna zawarta w projekcie planu jest niespójna, nieracjonalna oraz sprzeczna z zasadami planowania przestrzennego. Zadziwia także narażanie się gminy na konieczność zapłaty wysokich odszkodowań maścicielom działek na tym terenie postadającym pozwolenie na budowę. Jak wyżej zostało wykazane, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowejo. Na niekzwa z faktem, że gmina zasycho niekżąca do aglomeracji poznańskiej, dysponuje dużym potencjałem gospodarczym i społecznym konieczne jest uwzględnienie przez jej organy potrzeb członków wspólnoty dotyczących rozwoju budownictwa mieszkaniowego.  Majac na uwadze powyższe, podniesione uwaci sa wpełni zasadne i zasladne j zasladne i zaslad | Centrum Cieplownictwa poznara sp. z o.o. Cieplownictwa z wyłożo obrebu i zagos wyłożo owiński zakresi gałkow planu. Przezn: Przezn: Przezn: Przezn: Wprown dopusz wyprownica zagrod i da śro o przezni wyrownicz waloraz wskazz wynika wynika wynika wynika wynika wynika wymier (sygn.) |
|  | 20.10.   |
|  | σ  |

|  | Postulowane przeznaczen jest niezgodne ze Studium uwarunkowa ni ikerunkow zagospodaro przestrzenne oo ominy   | Czerwonak   |
|--|---|---|
|  | Tereny użytkowane udytkowane tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R   |   |
|  | 1/29, 1/88  |   |
| ogranicania zabudowy na takich obszarach wynikają z przepiekow zaczególnych, o jest wystakaciającą gwaracią cycholozace dakazu zabudowa. W karadoszowego na możsta zabudowa, to km badzele in można go wywodzez na god można go wywodze zakazu zabudowa. W karadoszowego, o ma miejsze szbudowu, to km badzele in można go wywodzeż z jaku zickelizowania terenu w sasiedziwie parku kralobzazowego, o ma miejsze w dośleżenie wym pośleżenie w można go wywodzeż z jaku zickelizowania terenu w sasiedziwie parku kralobzazowego, o ma miejsze w dośleżenie wym można w propraze odgod zakazu z na terenie wym można będze niczym iejszew wszazacjowych, w jym z zakrenie wywodzeż z zakowa pośleżenie wym można posleżenie wym zakrenie wymożna z na z pernie wym miejsze na skżyży z posuba z przepiskow szazacjowych, w jym z zakrenie wywodzeż z pośleżenie wym można przepiskow szazacjowych, w jym z zakrenie wymożna z poży z poż | Działając w imieniu własnym, jako współwłaściciel niezabudowanych nieruchomości położonych w Owińskach, gmina 1/29, 1/88 Czerwonak, powiat poznański, województwo wielkopolskie obejmujących działki ewidencyjne nr działki 1/29 (objęta księgą wieczysta KW m) oraz nr 1/88 (objęta księgą wieczysta KW m), w związku z wyłożeniem do publicznego wajadu 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 przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo (Jalej: projekt mpzp) wraz z prognozą oddziaływania na środowiśko tego płanu geodezyjnego Dwiniska w rejonie wsi Annowo (Jalej: projekt mpzp) wraz z prognozą oddziaływania na środowiśko tego płanu (Jalej: prognoza), w zakresie przeznaczenia mieruchomości obejmujących działki ewidencyjne nr 1/29 oraz nr 1/88 na tereny użytkowane rolniczo, na których obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji zgubudowy klobalurowej.  Równoczaśnie, w oparciu o art. 19 ust. 11 2 upzo, wnosze o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do | uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem złożonych przeze mnie uwag. |
|  | Włodzimierz<br>Kopeć  |   |
|  | 9. 20.10.   |   |

|   | Postulowane przeznaczen ieszosoba jest uwarunkowa i ikurunkowa ni ikurunkowa zagospodaro wania przestrzenne go gminy Czerwonak   |
|---|--|
|   |  |
|   | 1 m  |
|   | Tereny uzyrkowane uzyrkowane uczyrkowane tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R  |
|   | 1/39   |
| ograniczenia nie są nadmierne, ponad usprawiedliwione pottrzeby 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 zabudową.  Zabudową zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalone uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalone uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca z000 r., kidro w kakazywało, że tern, kidrogo jestem właścicielem, zoraczony jest symbol NZ – Iterany rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonych standardzel) i letniskowego o zabudowie ekstensywnej. Mając na uwadze istolną rolę jaką spelnia studium w polityce przestrzennej gminy, nabyłem dziaki m 1729 i 1/88 położone w Owinskach działając w zaufaniu do organów gminy i licząc, ze zgodnie z przewidzianym w studium przeznaczeniem tych działek pod zabudowę mieszkaniowego o podwyższonym standardzie, również takie ich pedę mógł w przyszłości zabudowa. Na obszarze objętym uwagami, jest zgodna z przepisami prawa oraz wymogami adu przestrzennego i nie koliduje z przewidywanym sposobem zagospodarowania nieuchomości sąsiednich. W sąsiedztwie działek objętych uwagami, dopuszczono bowiem zabudową, na obszarze objętym uwagami kontwach 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 uzględenienie przez jej organy potrzeb członków wspólnoty dutyczących rozwoju budownictwa mieszkaniowego.  Mając na uwadze powyższe, podniesione uwagi są w pełni zasadne i zasługują na uwzględnienie przez jej organy potrzeb członków zasługowa o decyzje | Działący w miemu wastym, jak ovspówbaskóciel niezabudowanie nieutómności polóżone w Owniskach, y miem Zawowanie nieutómności polóżone w Owniskach, w jak owiewóctnow wielkopolskie o depimujegó actaka o ewidencji 139 (KW m), w zwiążku z wylożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowanie art. 17 hr. 1 na takany z dna Zamoza Obowasia zagospodarowanie zagospodarowanie przestrzennego dla obzazu obejmującego część obrądu godoży polektu międzowego planu zagospodarowania przestrzanego dla obzazu obejmującego część obrądu godożyniego Owniska w rojenie wsk. Armowo, na podstawa przestrzanego o obejmującego działkę ewidencyjną m 139 na terenu użytkowanie ciolniczo. na których obowasuje zakorspodarowania przestrzanego dla obejmującego działkę ewidencyjną m 139 na terenu polykcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzanego z uwzględnieniem zdożonych przest zemie uwag.  Rokowocześnie w opostulo az 1 ju stk. 1 i z upzy, wnoszę o siwułaczenie konieczności okonomia zma zma na zagospodarowania przestrzenego z uwzględnieniem zdożonych przest mnie uwag.  Rokowocześnie w opostulo az 1 ju stk. 1 i z upzy, wnoszę o siwułaczenie odczenych przest mnie uwag.  Wraz z mażonką Aleksandrą Kosmaczeweg jestem wspickielem mzpa da zakieki przestrzenego w owinkaczenie odczenych przestranego odczenych z przestranego odczenych przestranego odczenych z |
|   | 20.10. Lech  |
|   | 10. 20. 20.  |

|  | Postulowane przeznaczen jest nieżgodne ze Studium uwarunkowa ń i kierunków zagospodaro wania  |
|--|---|
|  | Tereny użytkowane użytkowane niniczo – tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R   |
|  | 1/64, 1/82 Tra  |
| i symmethorym dyspocytation transplants. Analogotic astamego laktu oldsalizowania tenen uolejetgo patenni na tenen patki kilopis wikinin rapeatokw. Analogotic saturabili kilopis wikinin rapeatokw. Analogotic saturabili kilopis kilopis wikinin rapeatokw. Analogotic saturabili kilopis kilopis kilopis uzasatani kilopis patki kilopis kilopiska kilopis kilopiska kilopis kilopiska kilopisk | Magdalena Działając w imieniu własnym, jako właściciel niezabudowanych nieruchomości położonych w Owińskach, gmina Czerwonak, Namysł powiat poznański, województwo wielkopolskie obejmujących działki ewidencyjne nr działki 1/64 (objęta księgą wieczystą KW nr) oraz nr 1/82 (objęta księgą wieczystą KW nr) w zwiążku z wyłożeniem do publicznego wajądu projektu miejscowego planu zągospodarowania 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 zągospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.) zwanej dalej także "upzp", niniejszym zgłaszam uwagi do wyłożonego projektu miejscowego planu zągospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo (adelej: projekt mpzp) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko tego planu (dalej: prognozą) w zakresie przeznaczenia nieruchomości obejmujących działki ewidencyjne nr 1/64 oraz nr 1/82 na tereny użytkowane rolniczo, na których obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji |
|  | 20.10.  |
|  | <del>-</del>  |

| zabudowy kubaturowej.  |  |  | ā   | przestrzenne |  |
|--|--|--|-----|--------------|--|
| Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust.   | Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 upzp, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do nichowania miajeczwana plani zanepodarowania mzastrzannam z juwaniachowania mzastrzannam z juwaniachowania mzastrzannam z juwaniachowania mzastrzannam z juwaniachowania mzastrzannam z juwaniachowa |  | 800 | go gminy     |  |
| uciiwaleilia projencie illiejscowego piariu zago   | ospodarowania przestremiego z owegrędniemem złożonych przeze mine owag.<br>Uzasadnienie  |  | 3   | zei woilan   |  |
| Jestem właścicielem działek o nr ewi   | Jestem właścicielem działek o nr ewid. 1/64 oraz 1/82 położonych w Owińskach, gmina Czerwonak [dalej: Nieruchomści].<br>Działki nr 1/64 i 1/82 owietały w wynijen podziału działu działu 1/6 adusz many 3 obrah Owińska Nieruchomski stanowiana maja własoność   |  |     |              |  |
| są położone na terenie objętym wyłożonym projektem planu.  | nata dziani 170 antosz map) o, objęć Ominora. Inci domosa stanowięce moją masiroso<br>rojektem planu.  |  |     |              |  |
| Zgodnie z wyłożonym do publicznego v   | Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem mpzp dla działek stanowiących moją własność ustalono przeznaczenie   |  |     |              |  |
| romicze: tereny uzytkowane romiczo wyrączon<br>idacego ograniczenia przysługującego mi praw        | ominicze i tenty użytowane i omiczo wydzyczne z zadodowy kuda ineruchomości. Whosze o dobuszczenie na przedmiotowm<br>doseboo ograniczenia przystkujacego mi prawa wlasności przedmiotowej. Sate mowskie, Whosze o dobuszczenie na przedmiotowm  |  |     |              |  |
| obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.  | innej.   |  |     |              |  |
| Projektowane przeznaczenie terenu i v  | Projektowane przeznaczenie terenu i wyłączenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażący narusza art. 4 ust 1<br>tan snosób że stanowi wyknorzania porz granica przystkomianam ominia władztwa planistwynamo  |  |     |              |  |
| Z dokumentów planistycznych, w tym p   | loza granice przysiugującego grimne macztwa pamistycznego.<br>prognoży oddziaływania na środowisko, nie wynika zasadność wprowadzenia tak daleko   |  |     |              |  |
| idacego ograniczenia prawa własności, jakin  | idącego ograniczenia prawa własności, jakim jest całkowity zakaz zabudowy. Co istotne, w projekcie planu ustalono możliwość  |  |     |              |  |
| lokalizowania zabudowy na działkach sąsiadi<br>walorami przyrodniczymi kraiobrazowymi i śrz        | dujących z działkami stanowiącymi moją własność i charakteryzującymi się podobnymi<br>rodowiskowymi W propozie stwierdzogo, że dopieżzzenie na tych terenach zabiudowy   |  |     |              |  |
| zagrodowej nie tylko nie szkodzi środowisku,   | , ale gwarantuje rozwój terenu. Stad wynieść można, że zabudowa (sama w sobie) nie   |  |     |              |  |
| narusza środowiskowych uwarunkowań panu  | narusza środowiskowych uwarunkowań panujacych na analizowanym obszarze. Co istotne, z analizy prognozy oddziaływania nie   |  |     |              |  |
| wynika, aby dopuszczenie zabudowy na m.in. moic<br>jako całości albo jago poszczagólnych alamentów | . moicn działkach stwarzało realne i dające się skonkretyzowac zagrozenie dla srodowiska<br>ntów   |  |     |              |  |
| Z faktu, że omawiany teren graniczy z  | incaci, auto 1950 pozaczegonych remiembrow.<br>Affattu, że omawiany teren oraniczy z obszarem obietym planem ochrony Parku Kraiobrazowego Puszcza Zielonka (todstrefa  |  |     |              |  |
| F2, obejmująca pozostałe obszary w otulinie  | F2, obejmująca pozostałe obszary w otulinie parku strefy F – strefy ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem) nie  |  |     |              |  |
| wornika sama przez się legitymacja organów wornie z dzię za pod z dzię 16 kwiota                   | wynika sama przez sie jegitymnącja organow gminy do wprowadzenia całkowijego zakazu zabudowy tego terenu. W szczegolności<br>w powiedzenia przez sie jegitymnącja organow gminy do wprowadzenia całkowijego zakazu zabudowy tego terenu. W szczegolności   |  |     |              |  |
| wakazac ilalezy, ze ustawa z ulila 10 kwieti<br>worowadza tak daleko idacego odraniczenia p        | wakazar ulatezy, se ostawa z unia na mwenia zobi now o ominine pizyloug (z.c. o z zoba i ni 101, poz. 120 z z zm.) me<br>wakazar ulatezy, se ostawa z unia na mwenia zobi now o ominine pizyloug (z.c. o z zoba i ni 101, poz. 120 z z zm.) me   |  |     |              |  |
| art. 17 ust. 1 pkt 7 powołanej ustawy wynika,  | , że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz budowania nowych obiektów  |  |     |              |  |
|  |  |  |     |              |  |
| wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Z pł  | wodnie, gospodarce wodnej lub rybackiej. Z pkł 8 tego pzepistu wynika zaś, ż w parku krabbrazowym może być wprowadzony zakaz<br>wydniej gospodarce wodnej lub rybackiej. Z pkł 8 tego pzepistu wynika zaś, ż w parku krabbrazowym może być wprowadzony zakaz   |  |     |              |  |
| morskiego. Tym samym ustawodawca co  | do zasady dopiszcza zabudowe, z wyjatkiem przypadków wskazanych powyżej  |  |     |              |  |
| wymienionymi dyspozycjami przepisów. Analk   | logiczne stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 2010 r.  |  |     |              |  |
| (sygn. akt IV S.A./Wa 401/10), w którym w  | (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 wywodzic uzasac   | adnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. Sąd podkresiłł rownież, że  |  |     |              |  |
| środowiskowych. Implementując powyższe na  | i wymnają z przepisow szczegomych, co jest wystarczającą gwaraneją ocmony cerow<br>a grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że skoro z samego faktu zlokalizowania terenu   |  |     |              |  |
| objetego planem na terenie parku krajobra  | objetego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu  |  |     |              |  |
| zabudowy, to tym bardziej nie można go wywo  | zabudowy, to tym bardziej nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sasiedztwie parku krajobrazowego, co ma miejsce  |  |     |              |  |
| w odniesieniu do stanowiacych moja własność Nieruchomści.  | ć Nieruchomści.  |  |     |              |  |
| Zgłoszony w ramach niniejszych uwaę  | Zgłoszony w ramach minejszych rugad postulari z niesienia zapsu dotyczącego zakazu lokalizacji rabudowy kubadriowei nie<br>zgłoszony w ramach minejszych rugad postulari z niesienia zapsu dotyczącego zakazu lokalizacji rabudowy kubadriowei nie<br>zakazu zakazu w modiliwa baddi postulari z niesienia zapsu dotyczącego zakazu lokalizacji rabudowy kubadriowe  |  |     |              |  |
| obowiazujacych ograniczeń zabudowy wynika  | miczym miesniębowana zabodowa, w tym zamesne wiązące będą bowiem dyspozycje<br>kajacych z przepisów szczepólnych, w tym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o  |  |     |              |  |
| ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojew  | ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 49, poz.  |  |     |              |  |
| 1527).   |  |  |     |              |  |
| Dodać w tym miejscu należy, że pow   | Dodać w tym mięsku należy, że powodywana w prognoże oddziaływania na środowisko udwała N. 216/XXX/ZOUB Hady<br>Losensony z dani 20 lietowada 2008 z na moży tyżnej interansjinom (Presz Pomożnogo w Kristykow).  |  |     |              |  |
|  |  |  |     |              |  |
| Powoływanie postanowień tejże, wprowadzić r  |  |  |     |              |  |
| zapisami powszechnie obowiązującego prawa.   | a. Pamiętać należy, że uzasadnienie prawne projektowanych rozstrzygnięć planistycznych   |  |     |              |  |
| willio wskazywać przepisy prawa, ktore poz   | willio wskazywać pzebsky prawa, kruce pozwadają ulominować syluację darego teteriu w kaki, ar ine inny sposou –<br>piechowianiacej inchwak w trakcje oraz chanistoczowych jest njezorodne z zasadani techniki prawodawczej   |  |     |              |  |
| Z faktu, że działki, których jestem wła:   | aścicielem, złokalizowane są na obszarze o szczególnych walorach przyrodniczych, co  |  |     |              |  |
| wynika z przygotowanej prognozy, nie wynika  | wynika z przygotowanej prognoży, nie wynika konieczność wprowadzania całkowitego zakażu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori  |  |     |              |  |
| ustanowienie zakazow ingerujących w prawa o<br>demokratycznego państwa prawnego.                   | usianowenie zarazów ligelujących w prawa obywatersne jest ozdaniem noszącym znamiona nieproporcjonamosci manosz<br>demokratycznego państwa prawnego.   |  |     |              |  |
| Wprowadzenie zakazu zabudowy wyn   | Wprowadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyczerpujących argumentów przemawiających za ustanowieniem tak   |  |     |              |  |
| istotnego ograniczenia możliwości zagospoda  | arowania nieruchomości. Podkreślenia wymaga, co wielokrotnie akcentowane było także  |  |     |              |  |
| przez orzecznictwo sądowe, iz zasadą jest, że  | e to wrasnie zabudowa sruzy racjonaliternu wykorzystaniu nieruciromosci – oopuszczenie<br>pospodarowania terenu (por Wyrok Naczelnego Sadu Administracyjnego w Katowicach z  |  |     |              |  |
| dnia 13 czerwca 1985 r. S.A./Ka 172/85 ON:   | dnia 13 czewca 1985 r. S.A./Ka 172/85 ONSA 1985/1/32). W wyniku projektowanego rozwiązania niemożliwa będzie jakiekolwiek  |  |     |              |  |

**— 24 —** 

|  | Postulowane przeznaczen ie jest niezgodne ze Studium uwarunkowa ń i kierunków zagospodaro wania  |
|--|--|
|  | Tereny użytkowane rolniczo tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R  |
| ili również, że ochrony celów cowania terenu parku li również, że ochrony celów cowania terenu wilitego zakazu co ma miejsce ochrony celów a 2004 roku o co ma miejsce och za 2004 roku o cp. Nr 49, poz. XXI/2008 Rady wwskie" utraciła ści obywatela. minowana jest płanistycznych – powoływanie codniczych, co roznie, a priori arusza zasady nowieniem tak ane było także dopuszczenie wytowadzone wadze zasadę ie jakiekolwiek ie jakiekolwiek wytowadzone wadze zasadę a konieczność c jakakolwiek warunkowań i r Czerwonak z ereny rozwoju sysymnej. Majac kładym uwagami, symu uwagami, symu uwagarowania e warunkowania e warunkowania c warunkach działądy wym. Miałem sytym uwagarowania c warunkach nie zabudowy ttem, że gmina konieczne jest   | na Czerwonak, 1/57 KW nr), w da obszaru dnia 27 marca także "upzp"; obejmującego odowisko tego   |
| atul IV S.A.M. 49 d.1010, w. kórbm wwywódz se z samegog fatku Jokalbzwania terenu belgetego plasma ma terenie parku zabudowy. Sate przepiskowaczenie całkowilego zakazu zabudowy. Sate postokowa ta skórb obszarach wymikają z przepiskowaczenie całkowilego zakazu zabudowy. Sate postokowa na takón forzazach wymikają z przepiskowaczenie rzebo, o jest wystraczający gwaraczający gwaraczający gwaraczający gwaraczający gwaraczający gwaraczający gwaraczający gwaraczający gwaraczający gwaraczą gwaraczą gwaraczą postokowa na miejsze gaprawy wskazac treba, że skoro z samego fatku zokłaśtowoch. O ma miejsze geseliu do stanie bym możliwa będzie nież postula z przepiskowa zabudowa Wymiadzenie zabudowy kubaturowen ine sewienie wymożne wystrzych wapo postulat zmiesienia zabudowa Wymiadzenie wymożne wymiadzenie parkowaczenie wymożne wymiadzenie można obcienie wymożne postula z przepiskow szczególnych, w tym z zakracje wywodzenie wymożne wymiadzenie wymiadz | Działając w imieniu własnym, jako współwiasciciel niezabudowanej nieruchomości położonej w Owińskach, gmina Czerwonak, poznański, województwo wielkopolskie obejmującej działkę o nr ewidencyjnym 1/57 (objęta księgą wieczystą KW nr), w u. z wyłożeniem do publicznego wajądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru jącego część obrębu geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo, na podstawie art. 17 pkt 11 art. 18 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.) zwanej dalej także "upzp", ym zgłaszam uwagi do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego oprzebu geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo (Balej projekt mpzp) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko tego dalej: prognoza odziaływania na środowisko tego dalej: prognoza], w zakresie przeznaczenia nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną nr 1/57 <u>na tereny użytkowane o na kórych obowiazuje całkowity zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.</u>   |
| krajobrazowago nie można wywodzić uzasadniem dla wprowadzenia całkowiego zakazu zabudowy. Sął pokierestii rokwież, za samogo głażu zabudowy na takier obszarada wywodzić uzasadniem dla wprowadzenia całkowiego zakazu zabudowy na takier obszarada wywodzić zakazu wywodzić uzasadniem dla wprowadzenia całkowiego zakazu zabudowy na takier obszarada wywodzić zakazu wywodzić zakazu zabudowy. O piew wyżasza na prominiaje powyżas na gunti miejasz przewy okaza circeba, że skoro z samogo faku zbiekligowania terenu zabudowy. O prowadzenia przewy zakowieżne zakuje zakazu z powieżne zakowieżne zakuje zakazu z powieżne zakuje zakazu z powieżne zakuje zakazu z powieżne zakuje z przepiskowa z zakuje z przepiskowa z przepiskowa z zakuje z przepiskowa zakuje z zakuje z przepiskowa zakuje z zakuje z z zakadni tekniki prawodawczej z zakadni z przepiskowa zakuje z zakadni tekniki z z przepiskowa zakuje z zakadni tekniki z z przepiskowa zakuje z zakadni tekniki z z przepiskowa zakazni z zakaz | Działając w imieniu własnym, jako współwłaściciel niezabudowanej nieruchomości położonej w Owińskach, gmina Czerwonak, powiat poznański, województwo wielkopolskie obejmującej działkę o nr ewidencyjnym 1/57 (objęta księgą wieczystą KW nr), w związku z wyłożeniem do publicznego wgłądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennęgo dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo, na podstawie at. 17 pkt 11 at. 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 praca przestracennego dla obszaru obejmującego część obrebu geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo [dalej: projekt mpzp] wraz z prognozą oddziaływania na środowisko tego praca przestracennego dla przestracennego dla przestracennego dla przestracennego drawia zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej. |
| STOWNIN OOC DELINSE SON WEDEN OCCU ADDESON WENEOR  | Piotr<br>Rozwadowski p<br>2<br>2<br>2<br>2<br>2<br>0<br>0<br>0   |
|  | 13. 20.10.   |

|  | Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 upzp, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do<br>uchwalenia proiekcie mieiscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzglednieniem złożonych przeze mnie uwag.   | <u>u</u> c | przestrzenne<br>ao aminv |
|--|--|------------|--------------------------|
|  | . Úzasadnienie<br>Wraz z małżonka Eiżbieta Rozwadowska jestem właścicielem działki o nr ewid. 1/57 położonej w Owińskach, gmina Czerwonak  |            | Czerwonak                |
|  | [dalej: Nieruchomści] na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Działka nr 1/57 powstała w wyniku podziału działki<br>10 a rkusz mapy 3, obręb Owińska. Nieruchomość stanowiąca moją własność jest położona na terenie objętym wyłożonym projektem  |            |                          |
|  | pranu. Zgodnie z wyłożonym do publicznego wgiądu projektem mpzp dla działki stanowiącej moją własność ustatono przeznaczenie rolnicze: tereny użytkowane rolniczo wyłączone z zabudowy kubaturowej. Stanowczo protestuję przeciwko wprowadzeniu tak daleko idącego ograniczenia przystującego ni prawa wasności przedmiotowej nieruchomości. Wnoszę o dopuszczenie na przedmiotowym  |            |                          |
|  | obszaże zabudowy meszkaliowej pelnodzilniej.<br>Projektowane przeznaczenie terenu i wygozenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażący narusza art. 4 ust 1<br>upzp w ten sposób, że stanowi wykroczenie poza granice przystugującego gminie władztwa planistycznego.  |            |                          |
|  | Z dokumentów planistycznych, w tym prognozy oddziaływania na środowisko, nie wynika zasadność wprowadzenia tak daleko idącego ograniczenia prawa wiasność, jakim jest całkowity zakaz zabudowy. Co istorne, w projekcie planu ustalono możliwość   |            |                          |
|  | okalizowania zabudowy na ozdanach sejakadujących z uztanką stanowiącą inoją wasności charakteryzującymi się podobnymi waloujących z uztanką stanowiach przyrodniczymi, krajobrazowymi i środowiskowymi. W prognozie stwierdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowej nie tylko nie szkodzi środowisku, ale gwarantuje rozwój terenu. Stad wynieść można, że zabudowa (sama w sobie) nie narusza nie przy przy przy przy przy przy przy przy |            |                          |
|  | stooowishowych bwaturkowan banujacych na ananzowanym obsanze. Oo istonie, z ananzy prognozy ooozaaywania nie wynika, aby<br>dopuszczenie zabodowy na m.in. mojej działce stwarzało realne i dające się skonkretyzować zagrożenie dla środowiska jako całości,<br>albo jego poszczegolnych elementów.   |            |                          |
|  | Z faktu, że omawiany teren graniczy z obszarem objętym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (podstrefa F2, obejmujaca pozostałe obszary w otulinie parku strefy F – strefy ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem) nie   |            |                          |
|  | wynika samá przez się legitymacja organów gminy do wprowadzenia całkowitegó zakazu zabudowy tego terenu. W szczególności<br>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 calkowity zakaz zabudowy w celu ochrony parku krajobrazowego. Z<br>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 slużących turystyce<br>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<br>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.<br>(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<br>ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikaja z przepisów szczególnych, co jest wystarczająca owarancja ochrony celów  |            |                          |
|  | środowiskowych. Implementując powyższe grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że <u>skoro z samego faktu zlokalizowania terenu</u><br>obiejego planem na terenie parku kralobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla worowadzenia całkowijego zakazu   |            |                          |
|  | zabudowy, to tym bardziej nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sąsiedztwie parku krajobrazowego, co ma miejsce<br>w odniesieniu do stanowiacych moja wjasność Nieruchomści  |            |                          |
|  | Zgłoszony w ramach niniejszych wag posulat zniesienia zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej nie   |            |                          |
|  | oznacza, że na terenie tym mozilwa będzie niczym nieskrępowana zabudowa. W tym zakresie wiążące będą bowiem dyspozycje<br>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).   |            |                          |
|  | Dodać w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXX//2008 Rady<br>Gminy Czerwanak z draj 20 listopada 2008 r. na mocy której ustanowiono Obszar Obronjopaco Krajdycani, żek Annowskia" utracja  |            |                          |
|  | diminy ozer woran z dna ze dostania z dna ze ze dostania dostania da ingeneraja w prawa i wolność obywatela.<br>Powo obwiązają – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadniała da ingeneraji w prawa i wolność obywatela.   |            |                          |
|  | rowotywanie postalowien tejec, wprowadzu nieże w ode odolotow postarowien platu, że tot syradyją prawną oetenimowana jest<br>zapisami powszechnie obowiązującego prawa. Pamiętać należy, że uzasadnienie prawne projektowanych rozstrzygnięć planistycznych  |            |                          |
|  | winno wskazywać przepisy prawa, ktore pozwalają unormować sytuację danego terenu w takt, a nie inny sposob – powotywanie<br>nieobowiązujące powaty w trakcie prze z planistycznych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.<br>7 febtu iso dajudnych prkoji prodow udościejnych jest po pokoracza o coszoodkowa udosob pomowanie od pokoracza  |            |                          |
|  | z ianu, ze uzana, norej jesteni masuciereni, zionalizwana jest na obszatze o szczegunyu matoracii pizyoninczyon, od<br>wynika z przygotowanej prognozy, nie wynika konieczność wprowadzania całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotekyznie, a priori<br>nistanowienie zakazów miorniaroch w prawa obwanielskie jest działaniem noszarocm znamiona niemonomionalności nanisza zasado   |            |                          |
|  | demokratycznego państwa prawnego.  |            |                          |
|  | Wprowadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyczerpujących argumentów przemawiających za ustanowieniem tak<br>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<br>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 jakiekolwiek   |            |                          |

<u> — 26 — </u>

|  | Postulowane przeznaczen ie jest niezgodne ze Studium uwarunkowa ń i kierunków zagospodaro wania przestrzenne go gminy Czerwonak   |
|--|---|
|  |   |
|  | Tereny uzytkowane rolniczo - tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R   |
|  | 44/   |
| gospodarcze wykorzystanie nieruchomości, której jestem właścicielem.  Dla projektowanych rozstrzgnięć planistycznych nie sposób wskazać uzasadnienia wykazującego, że wprowadzone ograniczenia nie są nadmierne, ponad usprawiedliwione potrzeby publiczne. Uchwalenie treści planu powinno mieć na uwadze zasadą proporojonalności 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 m 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 1 4 czerwaca 2000 r., które wskazywało, że teren, którego jestem właścicielem, oznaczony jest symbolem MZ – tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonych standardzeh) i letniskowego o zabudowie ekstensywnej. Majec na uwadze istotną role jaką spełnia studium w polityce przestrzenneg gminy, nabylem działkę m 1/39 polożoną w Owinskach działają w zaufaniu do organów gminy i licząc, że zgodnie z przewidzianym w studium przeznaczeniem tej działki pod zabudowe mieszkaniową o podwyższonym m standardzie, rownineż z kiek ich przeznaczenie zostanie ustalone w przysztym planie miejscowym. Miałem uzasadnione podstawy ku temu aby przewidywa, że działkę ta będę mógł w przyszłości zabudowa. a obezzarze objętym uwagami, jest zgodna z przepisami prawa oraz wymogami ładu przestrzennego i nie koliduje z przewidywanym sposobem zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowe. Jak wyżej zostało wykazane, dopuszaczenie zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowe. Jak wyżej zostało wykazane, dopuszaczenie zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowe zakujem gostowa mieszkaniowej na terenie objętym projektem planu nie koliduje z celami środow | powda poznański, wojawodziwo wielkopolskie opiennia nei nezabudowańskie podzebnia bodaje sięga wieczysta (MV m) w związtu z wykożeniam do publicznego wejdat projektu miejscowego planu zagospodacawania przestrzennego dla obszazu ocelnina z przestrzenia z wykożeniam do publicznego wejdat projektu miejscowego planu zagospodacawania przestrzennego dla obszazu ocelnina 27 mara 2000 r. o planowaniu i zagospodacowania przestrzenymy (Dz. Li z 2003 r. M k 80, poz. 177 za zm.) zwanej dalej lake z. pozyz majaże z pogrodzyma zagospodacowania przestrzenymy (Dz. Li z 2003 r. M k 80, poz. 177 za zm.) zwanej dalej lake z. pozyz majaże z pogrodzyma zagospodacowania przestrzenymy (Dz. Li z 2003 r. M k 80, poz. 177 za zm.) zwanej dalej lake z. pozyz majaże z pogrodzyma zagospodacowania przestrzenymy (Dz. Li z 2003 r. W k 80, poz. 177 za zm.) zwanej dalej lake z. pozyz z pogrodzyma zagospodacowania przestrzenymy (Dz. Li z 2003 r. W k 80, poz. 177 za zm.) zwanej dalej lake z. pozyzza z pogrodzyma zagospodacowania przestrzenymy (Dz. Li z 2003 r. W k 80, poz. 177 za zm.) zwanej dalej lake z. pozyzza z pozycza z pogrodzyma zagospodacowania przestrzenymy dyczych z powrzenym do uchwalenia pozyczeny pogrodzyma zagospodacowania przestrzenymy dyczych wojaże z pogrodzych przestrzenymy dyczych powrzenym zagospodacowania przestrzenymy zagodowa z zagodnie z wykozonym polektem platu.  Zgodnie z wyłożonym do publicznego wjądu polektem mzpo da działki stanowiące moją własność ustawony pozyce mojędzyce z zabudowy kubatucowe. Stanowaczo protestuję przez zabudowy polektem platu.  Zgodnie z wyłożonym opiektem platu.  Zgodnie z wyłożonym opiektem platu.  Zgodnie z wyłożonym opiektem platu.  Zgodnie z zabudowy zagospodzych z zdażego pomie włastowej z zabudowy kubatucowej z zabudowy kubatuc |

| Postulowane przeznaczen ie jest niezgodne  | ze Studium<br>uwarunkowa<br>ń i kierunków  |
|--|--|
| Tereny<br>użytkowane<br>rolniczo –<br>tereny   | rolnicze,<br>oznaczone<br>symbolem 2R  |
| 1/176, 1/187   |  |
| Dziatając jako właściciele niezabudowa<br>województwo wielkoposkie obejmujących dział<br>wglądu projektu miejscowego planu zagospo<br>Owińska w rejonie wsi Annowo, na podstawie c | przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.) zwanej dalej także "upzp", niniejszym zgłaszamy uwagi do wyłożonego projekt zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owinkska w lejone wsi Annowo (dalej: projekt mpzp) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko tego planu falej: prognoząl, w zakresie |
| Elżbieta,<br>Przemysław<br>Pozorscy  |  |
| 15. 21.10  |  |

| rozocazozia    | przezononia nieriuskomości okajmijonych działki awidanowina nr 1/178, oraz nr 1/197 na terany użytkowana ralnieza na letanok  |   |   | 2200  | Ozchonooper  |
|----------------|---|---|---|-------|--------------|
| obowiazuje     | prizeitateema noorganisest oogspringstyri otsaan woosingjinen in 1700 orat in 1700 jaa teneriy <u>otsaansa jonnees, na noorgan</u><br>poomataile cakkowiti zatas lokalizaaji zabudowy kubaturowei.  |   |   | wania | ia           |
| Rówi           | Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 upzp. wrosze o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do   |   |   | prze  | przestrzenne |
| uchwalenia     | uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem złożonych przeze mnie uwag.   |   |   | 80    | gminy        |
|                | Uzasadnienie  |   | _ | Czer  | Czerwonak    |
| Jest           | Jestesmy Wisocioleam dizateko ni newi, 11/1 Ko izaz 18/4 potozonych w Uwinskach, gmina Uzerwonak dialej: Nieruchomsoji na<br>zacadzia wazaki posi najatkowaji majazaki in 11/10 i |   |   |       |              |
| obreb Owińs    | Ladacara reponsed detailed adaptive of materials of the control of persons of the control of the    |   |   |       |              |
| Zgoc           | Zgodnie z wyłożonym do publicznego wojądu projektem mpzp dla działek stanowiących moją własność ustalono przeznaczenie  |   |   |       |              |
| rolnicze: "ter | rolnicze: "tereny użytkowane rolniczo wyłączone z zabudowy kubaturowej". Stanowczo protestuję przeciwko wprowadzeniu tak daleko   |   |   |       |              |
| idacego ogr    | idącego ograniczenia przysługującego mi prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Wnosimy o dopuszczenie na przedmiotowym  |   |   |       |              |
| obszarze za    | udowy mieszkaniowej jednorodzinnej.   |   |   |       |              |
| Floye          | inzo w tan eneckô, że dzianowi wkrozenie telni u Wydzenie na tyli telnie iluziwości zaducowy w sposob razęcy iralusza atr. + usi i<br>Inzo w tan eneckô, że dzianowi wkrozenie noże aranice przekinijazeno mninje władytwa najatkorzane.  |   |   |       |              |
| Z do           | occos, co tanon my moderno pora grando privido agrando privido agrando a promoto de assaciandos en modernos de<br>Transmissiones en vivos modernos y coderialementa de accidentes en establecidade de accidente de accidente de a   |   |   |       |              |
| idacedo odi    | idaceao odraniczenia prawa Wasności, iakim iest czakowity zakaz zabudowy. Co istotne w protekcie planu ustalono możliwości  |   | _ |       |              |
| lokalizowani   | okalizowania zabudow na działkach sasiadujacych z działkami stanowiacym nasza własność i charakteryzującymi je  |   | _ |       |              |
| walorami pr.   | walorami przyrodniczymi, kraiobrazowymi i środowiskowymi. W prognozie stwierdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy  |   |   |       |              |
| zagrodowej     | zagrodowej nie tylko nie szkodzi środowisku, ale gwarantuje rozwój terenu. Stad wynieść można, że zabudowa (sama w sobie) nie   |   | _ |       |              |
| narusza śro    |   |   | _ |       |              |
| wynika, aby    | wynika, aby dopuszczenie zabudowy na m.in. naszych działkach stwarzało realne i dające się skonkretyzować zagrożenie dla  |   | _ |       |              |
| środowiska     | środowiska jako całości, albo jego poszczególnych elementów.  |   | _ |       |              |
| Z fak          | Z faktu, że omawiany teren graniczy z obszarem objetym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (podstrefa  |   | _ |       |              |
| F2, obejmuj    | F2, obejmująca pozostałe obszary w otulinie parku strefy F – strefy ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem) nie   |   | _ |       |              |
| wynika sam     | wynika sama przez się legitymacja organów gminy do wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy tego terenu. W szczególności  |   | _ |       |              |
| wskazać na     | żży, że ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.) nie   |   | _ |       |              |
| wprowadza      | wprowadza tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jak całkowity zakaz zabudowy w celu ochrony parku krajobrazowego. Z  |   | _ |       |              |
| art. 17 ust.   | art. 17 ust. 1 pkt 7 powołanej ustawy wynika, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz budowania nowych obiektów   |   | _ |       |              |
| budowlanyc     | budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służacych turystyce   |   | _ |       |              |
| wodnej, gos    | wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Z pkt 8 tego przepisu wynika zaś, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz  |   | _ |       |              |
| Iokalizowani   | lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu   |   | _ |       |              |
| morskiego.     | ym samym ustawodawca co do zasady dopuszcza zabudowę, z wyjątkiem przypadków wskazanych powyżej   |   | _ |       |              |
| wymieniony     | wymienionymi dyspozycjami przepisów. Analogiczne stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 2010 r.   |   | _ |       |              |
| (sygn. akt     | S.A.Wa 401/10), w którym wywiódł, że z samego faktu zlokalizowania terenu objętego planem na terenie parku  |   | _ |       |              |
| krajobrazow    | krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił również, że   |   | _ |       |              |
| ograniczenik   | ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikają z przepisów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celów  |   | _ |       |              |
| środowiskov    | środowiskowych. Implementując powyższe grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że <u>skoro z samego faktu zlokalizowania terenu</u>   |   |   | _     |              |
| objetego pl.   | objetego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu   |   | _ |       |              |
| zabudowy, t    | zabudowy, to tym bardziej nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sasiedztwie parku krajobrazowego, co ma miejsce   |   | _ |       |              |
| w odniesien    | w odniesieniu do stanowiacych nasza własność Nieruchomści.  |   | _ |       |              |
| Zgło           | 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 wiążace będą bowiem dyspozycje  |   | _ |       |              |
| obowiązując    | ch ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów szczególnych, w tym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o   |   | _ |       |              |
| ochronie prz   | ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 49, poz.   |   | _ |       |              |
| 1527).         |   |   | _ |       |              |
| Dod            | Dodać w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXXI/2008 Rady   |   | _ |       |              |
| Gminy Czer     | Gminy Czerwonak z dnai 20 listopada 2008 r., na mocy której ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu "Łąki Annowskie" utraciła   |   | _ |       |              |
| moc obowie     | moc obowiązującą – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia dla ingerencji w prawa i wolności obywatela.   |   | _ |       |              |
| Powoływani     | postanowień tejże, wprowadzie może w błąd odbiorców postanowień planu, że ich sytuacja prawna determinowana jest  |   | _ |       |              |
| zapisami po    | zapisami powszechnie obowiązującego prawa. Pamiętać należy, że uzasadnienie prawne projektowanych rozstrzygnięć planistycznych  |   | _ |       |              |
| winno wska     | winno wskazywać przepisy prawa, które pozwalają unormować sytuację danego terenu w taki, a nie inny sposob – powotywanie  |   |   |       |              |
| nieobowiązk    | nieopowiązujące uchwary w traktok przepiania przepiania przepiania przepiania przepiania przepiania przepiania<br>nieopowiązujące uchwary w traktok przepiania przepiania przepiania przepiania przepiania przepiania przepiania  |   |   |       |              |
| Z Idi          | unaito a prancotanti notytul jestem wasouleenin, suhaatsuvane saja na vossegala to seeseata kunin jaja halinin<br>namito a prancotanti notytul jestem wasouleenin, suhaatsuvane saja na vossegala toi halinin jaja halinin sytin  |   | _ |       |              |
| wylling 2 pl   | wymac z przygotowanej progruczy, me wymna komicznostwy bywaczania zankowiego zarazu bu zabotowy; mporetyczne, a prom<br>ustanowenie zakazów inecujacych w prawa obywatelskie jest działaniem noszazow znamiona nieproporcionalności narusza zasady  |   |   |       |              |
| demokratvo     | demokrativoznego państwa prawnego.  |   | _ |       |              |
| Wprc           | wadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyczerpujących argumentów przemawiających za ustanowieniem tak  |   |   |       |              |
| istotnego oç   | istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Podkreślenia wymaga, co wielokrotnie akcentowane było także   |   |   |       |              |
| przez orzec    | przez orzecznictwo sądowe, iż zasadą jest, że to właśnie zabudowa służy racjonalnemu wykorzystaniu nieruchomości – dopuszczenie   |   | _ |       |              |
| budownictw.    | budownictwa jest konieczne dla celowego zagospodarowania terenu. (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowicach z   | _ |   |       |              |

|   | ak alk   |
|---|--|
|   | sznac.<br>Studionia<br>Studionia<br>Storia<br>Setze<br>Betze<br>Strze  |
|   | Pos<br>prze<br>prze<br>z e z<br>z n i i<br>n i i k<br>prze<br>prze<br>Cze  |
|   |  |
|   |  |
|   | Tereny użytkowane rolniczo tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R  |
|   | 91119  |
| dnia 13 czerwca 1985 r. S.A./Ka 172/85 ONSA 1985/1/32). W wyniku projektowanego rozwiązania niemożliwe będzie jakiekolwiek gospodancze wykorzystanie nienuchomości, której jestem właściciełem.  Dla projektowanych rosztrzygnięć planistycznych nie sposób wskazać uzasadnienia wykazującego, że wprowadzone ograniczenia nie są nadmieme, ponad usprawiedliwione potrzeby publiczne. Uchwalenie treści planu powinno mieć na uwadze zasadę proporcjonalności obciążeń właścicieli nienuchomości znajdujących się w zasięgu działania planu, co oznacza konieczność poszukwania rozwiązan najmniej uciążliwych. Projektowany plan zmierza w przeciwnym kierunku uniemożliwiając jakakolwiek zabudowę.  Na zakończenie podkreślić należy, że w trakcie prowadzenia prac planistycznych obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodacowania przestrzennego gminy Czewowanak uchwalene uchwalą na 173/2X/1/1/200 Rady Gminy Czewomak z dnia 14 czewca 2000 r., które wskrazywało, że teren, którego jestem właścicielem, oznaczony jest symbol MZ – tereny tozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonych standardach) i lelniskowego o zabudowie ekstensywnej budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonych standardach) i lelniskowego o zabudowie ekstensywnej mieszkaniową o podwyższonym standardzie, również takkie ich przeznaczenie zostanie ustalone w przyszbym planie miejscowym. Mieliśmy uzasadnione podstawy ku temu aby przewidywać, że działki te będziemy mogli w przyszłości zabudować. Aktualne uwarunkowania prawa oraz wymogami ładu przestrzennegoj nie koliduje z przewidzianym sposobem zagospodarowania nemu pozwałają również kaje się także obecnie zabudowa, na obszaza e objętym uwagami nieruchomości sąsiednich. W sąsiedztwie działek objętych uwagami, dopuszczono bowiem zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę, alk wyżej zostało wykazane, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym projektem planu nie koliduje z celami środowiewani zawa od objętym projektem planu nie koliduje z odemi spodowiewa | Powdato providence, powds.ex. powds.ex. powds.ex. powds.ex. powds.ex. powd.ex. powd. |

|  |   | ze Studium<br>uwarunkowa   |
|--|---|--|
|  | Tereny<br>użytkowane<br>rolniczo –<br>tereny  | rolnicze,<br>oznaczone   |
| 대 보고 등 :   | 1/72  |  |
| wodnej gogodarew world but hydaskeje i Zelk i telego prepasu wywiled as 25 ke a path kul kajadbacawym maze był kyrowadzony zaklaz plokatowania obektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów kilowych oraz w pasie bethricznym brzego monskiego; ym samy muskego, zakażu zabudowy skalaznych powyaż wykadania przepisów. A nalogorane stanowisko przedstawi VISA w Warszawe w wynoku z nia 27 mia 270 mia 27 mia 270 mia 27 mia 270 mia 27 mia 27 mia 27 mia 270 mia 27 mia 27 mia 270 mia 27 mia 2 | Działając w imieniu własnym, jako właściciel niezabudowanej nieruchomości położonej w Owińskach, gmina Czerwonak, powiat poznański, województwo wielkopolskie obejmującej działke ewidencyjną m działki 172 (bięta kięsigą wieczystą KWn m), w związku z wylożeniem do publicznego wgjądu 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 |
|  | Monika<br>Zembrzycka  |  |
|  | 2011 2011   |  |

|  | Owińska w rejonie wsi Annowo [dalej: projekt mpzp] wraz z prognozą oddziaływania na środowisko tego planu [dalej: prognoza], w zakresie przeznaczenia nienichomości obeimującej działke ewidencyjna nr 1/72 na tereny użytkowane rolniczo, na których obowiazuje  | symbolem 2R | , i      | ń i kierunków         |  |
|--|---|-------------|----------|-----------------------|--|
|  | calkowity zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.<br>Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 upzp, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do  |             | 1 ≥ ₫.   | wania<br>przestrzenne |  |
|  | uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem złożonych przeze mnie uwag.<br><b>Uzasadnienie</b>  |             | 50<br>50 | go gminy<br>Czerwonak |  |
|  | Jestem właścicielką działki 10 nr ewid. 1/72 położonej w Owińskach, gmina Czerwonak [dalej: Nieruchomści]. 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 wyozonym projektem partu.<br>Zgodnie z wytożonym opublicznego wglądu projektem mpzp dla działki stanowiącej moją własność ustalono przeznaczenie<br>rolnicze: tereny użytkowane rolniczo wyłaczone z zabudowy kubaturowei. Stanowczo protestuje 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 rażący narusza art. 4 ust 1 upzp w ten sposób, że stanowi wykroczenie poza granice przysługującego gminie władztwa planistycznego.   |             |          |                       |  |
|  | z okumentow panistycznych, w tym prognozy odczaływania na srodowsko, nie wymka zasadnosc wprowadzenia tak daleko<br>idącego ograniczenia prawa własności, jakim jest całkowity zakaz zabudowy. Co istotne, w projekcie planu ustalono możliwość<br>lokalizowania zabudowy na działkach sasiadujacych z działka stanowiaca moja własność i charakteryzujacymi się podobnymi walorami           |             |          |                       |  |
|  | przyrodniczymi, krajobrazowymi i środowiskowymi. W prognożie stwierdzono, że dopuszczenie na tych ferenach zabudowy zagrodowej nie tylko nie szkodzi środowisku, ale gwarantuje rozwój terenu. Stąd wywieść można, że zabudowa (sama w sobie) nie narusza   |             |          |                       |  |
|  | środowiskowych uwarunkowań panujacych 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.<br>7 faktu 2e ornawiaru teren oraniczy z obszarem obietym planem ochrony Parku Kraiobrazowego 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 organow gminy do wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy tego terenu, w szczegoiności<br>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<br>art. 17 ust. 1 okt 7 powolanej 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   |             |          |                       |  |
|  | wouley, gospodańce wodiej ind i podaknej. Z pn. o tego przepsu wynina zas, że w parku najodiazowyni i inoże być wprowadzony zanaż 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<br>wymienionymi dysoczyciami przebisów. Analopiczne stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maia 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 mozna wywodzic uzasaonienia dia wprowadzenia carkowitego zakazu zabudowy. Sąd podkresiii rowniez, ze<br>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 <u>skoro z samego faktu zlokalizowania terenu</u><br>objetowa popowa na terenia podku krajobrazowana nie można wawodzić urasodniania dla worowadzania palkowitom zakow   |             |          |                       |  |
|  | 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 Nieruchomści.<br>Zgłoszony w ramach niniejszych uwaą 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  |             |          |                       |  |
|  | ocomograficação ogranicam zacocomy myninagação a pracegomyon, m ym z costany z cina ro minerina zoor ronco o contronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 49, poz. 1627).  |             |          |                       |  |
|  | Dodać w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXXI/2008 Rady   |             |          |                       |  |
|  | Gminy Czerwonak z dnai 20 listopada 2008 r., na mocy której ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu "Łąki Annowskie" utraciła<br>moc obowiazujaca – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia dla ingerencii w prawa i wolności obwatela.   |             |          |                       |  |
|  | Powoływanie postanowień tejże, wprowadzić może w błąd odbiorców postanowień planu, że ich sytuacja prawna determinowana jest  |             |          |                       |  |
|  | zapsanii powszednine odowązującego prawa, raningać naczy, że uzasadnienie prawnie prejektowanych ożatzygnięć pranistycznych wiekazywać 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.<br>Z faktu, że dzialka, której jestem właścicielem, zlokalizowana jest na obszarze o szczególnych walorach przyrodniczych, co   |             |          |                       |  |
|  | wynika z przygotowanej prognoży, nie wynika konieczność wprowadzania całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori<br>ustanowienie zakazów ingerujacych w prawa obywatelskie jest działaniem noszacym znamiona nieoroporcionalności i narusza zasady   |             |          |                       |  |
|  | demokratycznego państwa prawnego.<br>Worowadzania zakazu zaburdowo womana wekazania worzennijawch amimentów przemawiajacych 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 przez orzecznictwo sądowe, iż zasadą jest, że to właśnie zabudowa służy racjonalnemu wykorzystaniu nieruchomości – dopuszczenie |             |          |                       |  |

| Bartosz<br>Jaworski  |   | Postulowane przeznaczen ie jest niezgodne ze Studium uwarunkowa ń i kierunków zagospodaro wania przestrzenne go gminy Czerwonak   |
|--|---|---|
| Experimental per la conventa de a calescopa azagodovania la terra de provincio de la conventa de la conventa de a calescopa de la conventa de la conventa de a calescopa de la conventación del con |   | E 2   |
| budow dhia 11 gospoc go |   |   |
| 18.8   | budownictwa jest konieczne dla celowego zagospodarowania terenu. (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowicach z dnia 13 czerwa 1985 r. S.A./Ka 17286. ONSA 1985/1/32). W wyniku projektowanego rozwiązania niemożliwe będzie jakiekolwiek gospodarcze wykorzystanie nienuchomości, której jestem właścicielem.  Da 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 ineruchomości znajdujących się w zasigąu działania planu, co oznacza konieczność poszukiwania rozwiązań najmniej uciąźliwych. Projektowany plan zmierza w przeciwnym kierunku uniemożliwiając jakąkolwiek zabudowę.  Na zakóńczenie podkreślić należy, że w trakcie prowadzenia prac planistycznych obowiązywało studium uwarunkowań i kierunkow zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalone uchwałą m 173/XXVIII/200 Rady Gminy Czerwonak chia 14 czerwa 2000 r., które wskazywało, że teren, którego jestem właścicielem, oznaczony jest symbol M2 – <u>Iereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego mineszkaniowego o podwyższonych standardach</u> i terniskowego o zabudowie ekstensymae, ma uwadze istotna roje jaką spełnia studium w polityce przestrzennej gminy, nabyem uzzkalowa.  Na zakonione podstawy ku temu aby przewidyważ zagodnie z przewidzianym w studium przeznaczenie zabudowy mieczno w Owinskach działąć w zadunione podstawy ku temu aby przewidyważ że zagospodarowania ne prawa oraz wymogami ładu przestrzennego i nie koliduje z przewidywanym sposobem zagospodarowania nienchomości sągednieny. W sągedzym projektem planu nie koliduje z celami środowiskowymi. W związku z tym, a także z faktem, że gmina czerwonak, jako należąca do aglomenacji pozaranskiej dysponuje dużym potencialem gospodenzym i społecznym kwiejej pozymienie z przewidywa mieszkaniowego. Wająje na uwadze jo ogany potrzeb ozłonków wspólnoty dotyczących rozwoju w zagospodarowania p | Dzalające w innainu wiakonym, jako wsychokałsciciel niezabudowane in ieuchomoski polożbone jw Owińskach, upiewodztwo wielkopolskie obejmująceg dziaki ewidencyjne nr dziaki i /103 (objęta księgą wieczystą KW m), związku z wyłożeniem do publicznego wgjądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu goedozyjnego Owińska w rejonie wsi. Almowo, ma podstawa przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu goedozyjnego Owińska w rejonie wsi. Almowo, ma przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu goedozyjnego Owińska w rejonie wsi. Almowo jakie przestrzennego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu goedozyjnego Owińska w rejonie wsi. Almowo jakie przestrzennego planu zagospodarowania nieutohomości obejmujących dziakę ewidencyjną nr 1/103 <u>na terny użytkowane rolniczo, na klónch obowiezuje cakowity zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowei.</u> Równocześnie, w opaciu o art. 19 uzy. w moszę o stwierdzenie kolneczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem zlożonych przeze mnie uwag.  Wzasadnienia z zasadzie wspólności ustawowej mająkowej małżenskiej. Dziaka nr 1/103 powstała w wyniku podziału dziaki i z kwarz z mażonią Anną Jawoską jestem właścicielem dziaki o m ęwi. 4/103 powstała w wyniku podziału dziaki i klawoska z wykożonym do publicznego wijadu projektem mpzy dla dziaki stanowiącej moją własność ustalono przeznaczenie rolnicze: elemy użytkowane rolnicze z terny użytkowane rolnicze z rebudowy klubaturowej Stanowzo potożon ara ternie objętym wyożonym projektem doszaze zabudowy mieszkaniowej jednorodzimaj.  Zgotnie z wylożonym do publicznego wojądu projektem mpzy dla dziaki stanowiącym wyniku zasadzie w zychowy mieszkaniowej jednorodzimaj.  Pojektowane przeznaczenie reteny użytkowane rolnicze je terny użytkowane onicze je terny użytkowane onicze z zabudowy kladzazenie pozaganie o zystkowane onicze pozystkowymi. W prognozo gdziaływani |

|  | Postulowane<br>przeznaczen<br>ie jest | niezgodne<br>ze Studium   |
|--|---------------------------------------|---|
|  |                                       |   |
|  | Tereny<br>użytkowane<br>rolniczo      | tereny<br>rolnicze,   |
|  | 1/108                                 |   |
| budowleny to pase 10 m od limit brzegot werk, earbor imper zbondow wodnych. z wygletiem chekkowy euklacychy promysis to kelazonym mach septimized by progressia winner zone services 20 m of kawated by progressia wymiela zeż ke w pańk każdorzowym może był wytowadzony zaka bez bez bedniem z belazowym może powiela zakadowy na w pańk każdorzowym może powiela zakadowy se wydiela cini z mają 2010 r. (sygn. akt 1 V S.A.Wa 40110), w którym wywodzi. zasadowo przedatawi Wa w wymoże zakadowy w wywoku z każdory zakadowy na którym wywodzi. za zamago laku abdalacowania terenu objękego planem na terenie paźw wydania zakadowy na którym wywodzi. zakadowy zakadowy zakadowy zakadowy na którym wywodzi. zakadowy zakadowy zakadowy na którym wywodzi. zakadowy zaka |                                       | 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 zglaszam uwagi do |
|  | Kamil<br>Staniszewski                 |   |
|  | 19. 24.10.<br>2011                    |   |

| symbolem 2R   |   |   |   |  |   |  |  |   |  |
|---|---|---|---|--|---|--|--|---|--|
|   | nwarumowa<br>ń i kierunków<br>zagospodaro<br>wania<br>przestrzenne  | go gminy<br>Czerwonak   |   |  |   |  |  |   |  |
|   |   |   |   |  |   |  |  |   |  |
| workerspe proplem interactional paint authorises from the control of the control | oznaczone<br>symbolem 2R  |   |   |  |   |  |  |   |  |
| wincontegol to probletu misplecowage planu a agaptoperaturing of an activature doministication of patient a separaturing and activate undergranding to planut agreement of the problem of the patient of the patient series | al, w<br>b <u>rych</u><br>m do  | 1/108<br>na na  | zenie<br>aleko<br>wwym<br>ust 1   | aleko<br>wość<br>orami<br>towej<br>w <u>usza</u><br>zaby<br>tości,   | strefa  ) nie ności ności go. Z sków któw styce zegu  | wyzej<br>10 r.<br>10 r.<br>2, że<br>selów<br>zenu<br>kazu<br>ejsce   | aj nie<br>Rku o<br>poz.<br>Rady  | a jest<br>nrych<br>vanie<br>h, co<br>priori   | n tak<br>także   |
|   | wynozonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszatu obejmującego częśc obrębu geodezy. Owińska w rejonie wst. Annowo [dalej: projekt mpzp] wraz z prognozą oddziaływania na środowisko tego planu [dalej: prognoz zakresie przeznaczenia nietruchomości obejmującej działkę ewidencyjną nr 1/108 n <u>a tereny użytkowane rolniczo, na kti obowiazuje calkowity zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.</u> Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i z upzp. wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawiony | ucnwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzgiędnieniem złożonych przeze mnie uwag.  Uzasadnienie  Jestem właścicielem działki o nr ewid. 1/108 położonej w Owińskach, gmina Czerwonak [dalej: Nieruchomści]. Działka nr powstała w wyniku podziału działki 1/6 arkusz mapy 3, obręb Owińska. Nieruchomość stanowiąca moją własność jest położon terenie objętym wyłożonym projektem planu. | Lgodnie z wyłożonym do publicznego wgiądu projektem mpzp dla działki stanowajecji moją własność ustalono przeznać rolnicze: tereny użytkowane rolniczo wyłączone z zabudowy kubaturowej. Stanowczo protestuję przeciwko wprowadzeniu tak d idącego ograniczenia przysługującego mi prawa własności przedmiotowej nieurohomości. Wnoszę o dopuszczenie na przedmiot obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowane przeznaczenie terenu i wyłączenie na tym terenie możliwości zabudowy w sposób rażący narusza art. 4 lubzo w ten sposób. że stanowi wykroczenie poza granice przystudującego ominie władztwa planistycznego. | upzp w ter sposou, se stanowa wykroczenie poza granice przysugującego grimine wadzywa płanistycznych, w tym prognoży oddziaływania na środowisko, nie wynika zasadność wprowadzenia tak d idącego ograniczenia prawa własnośći, jakim jest całkowity zakaz zabudowy. Co istotne, w projekcie planu ustalono możli lokalizowania zabudowy na działkach sąsiadujących z działką stanowiącą moją własność i charakteryzującymi się podobnymi walk lokalizowania zabudowy na działkach sąsiadujących z działką stanowiącą moją własność i charakteryzującymi się podobnymi walk lokalizowania i szkodzi środowiskowymi. W prognozie stwierdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy zagroc nie tylko nie z szkodzi środowisku, jale gwaranujie rozwój terenu. Stat wywieść można, że zabudowa (sama w sobie) nie naj środowiskowych uwarunkowan pamujących na analizowanym obezarze. Co istotne, z analizy prognozy oddziaływania nie wynika dopuszczenie zabudowy na m.in. mojej działce stwarzało realne i dające się skonkretyzować zagrożenie dla środowiska jako ca abo jego poszczególnych elementów. | Z faktu, że omawiany teren graniczy z obszarem objętym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (pod F2, obejmująca pozostałe obszary w otulinie parku strety F – strety ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem wynika sama przez się legitymacja organów gminy do wprowadzenia cakwiego zakazu zabudowy tego terenu. W szczegól wskazać należy, że ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 161, poz. 1220 ze zm. wprowadza tak daleko idącego ograniczenia prawa własności, jak całkowity zakaz zabudowy w celu ochrony parku krajobrazowe art. 17 ust. 1 pkt 7 powołanej ustawy wynika, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz budowania nowych obie budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zakie, w odnych, z wyjatkiem obiektów slużących tury wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Z pkt 8 tego przeppis wynika zaś, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony z lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów klifowych oraz w pasie technicznym br | morskiego. Iym samym ustawodawca co do zasady dopuszcza zabudowę, z wygatkiem przypadkow wskazanych por wymienionymi dyspozycjami przepisów. Alogiczne stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 22 wymienionymi dyspozycjami przepisów. Alogiczne stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 22 krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowiłego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił równie ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikają z przepisów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony c środowiskowych. Implementując powyśżez na grunt miniejszej sprawy wskazać trzeba, że skoro z samego faktu zokalizowania tłe objętego planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego za zabudowy, to tym bardziel nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sasiedztwie parku krajobrazowego, co ma mi w odniesieniu do stanowiacych moja własność Nieruchomśći. | Zgłoszony w ramach ninejszych uwag postułat zniesienia zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji zabudowy kubaturow oznaczą, że na terenie tym możliwa będzie niczym nieskrępowana zabudowa. W tym zakresie wiążące będa bowiem dyspo obowiązujących ograniczeń zabudowy wynikających z przepiście zabudowy wynikających z przepiście zabudowy wynikających z przepiście szbudowy. W tym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 49, 1527).  Dodać w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXXI/2008 l Gmirw Czerwonak z dnai 20 listopada 2008 r., na mocy której ustanowino Obszar Chronioneto Kraioprazu , Łaki Amowskie" un | moc obowiązującą – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia dla ingerencji w prawa i wolności obyw Powoływanie postanowień tejże, wprowadzić może w błąd odbiorców postanowień planu, że ich sytuacją prawna determinowani zapisami powszechnie obowiązującego prawa. Pamiętać należy, że uzasadnienie prawne projektowanych rozstrzygnięć planistycz winno wskazywać przepisy prawa, które pozwalają unormować sytuację danego termu w taki, a nie inny sposób – powoływ nieobowiązującej uchwały w trakcie prac planistycznych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.  Z faktu, że dzialka, której jestem właścicielem, zlokalizowana jest na obszarze o szczególnych walorach przyrodniczyc wynika z przygotowanie prognozy, nie wynika konieczność wprowadzania całkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a ustanowienie zakazów ingerujących w prawa obywatelskie jest działaniem noszącym znamiona nieproporcjonalności i narusza za demokratycznego państwa prawnego. | Wprowadzenie zakazu zabudowy wymaga wskazania wyczerpujących argumentów przemawiających za ustanowienier istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Podkreślenia wymaga, co wielokrotnie akcentowane było t |
|   |   |   |   |  |   |  |  |   |  |

|   | Postulowane<br>przeznaczen<br>ie ieżodne<br>ze Studium<br>uwarunkowa<br>żągospodaro<br>wania<br>przestrzenne<br>go gminy<br>Czerwonak  |
|---|--|
|   | ı m  |
|   | 2, Tereny<br>Lużytkowane<br>robinczo<br>tereny<br>robincze,<br>oznaczone<br>symbolem 2R  |
|   | 1/191, 1/ |
| przez c<br>budow<br>dnia 1;<br>gospoc<br>ogranic<br>poszuk<br>kierunk<br>kierunk<br>dnia 1,4<br>budow<br>na uwe<br>v zauft<br>o podo<br>o podo<br>uzasad<br>jest zg<br>jest zg<br>jest zg | Bomanowski (Mr), in 1/16 (Diejeta skiega wieczysta (Mr) ar m. 1/19 (Diejeta skiega wieczysta (Mr) in 1/19 (Diejeta skiega wieczysta) (Mr) in 1/19 (Diejeta skiega wieczysta (Mr) in 1/19 (Diejeta skiega wieczysta) (Mr) in 1/19 (   |

| wwonderstart is detailed oil benovaleng uptaches and wateriote; jik is clinique; was well on the properties of the processed state of the |   | Postulowane przeznaczen iest   |
|--|---|--|
| at 17 cast 1 et 17 poolening uitable voltación parea veriant variabactus y minos de la veryandazion y cale delos disespot por a forta forta proportional para veryandazione del veryandazion y cale delos disespot procesa per a procesa del procesa d |   | reny<br>ytkowane<br>niczo –  |
| wprow, wprow, budow wodne, lokalizy morski, wymies wymies zabudg zabudg wodnin strano ogranii gospoc ogranii gospoc ogranii gospoc ogranii gospoc ogranii gospoc ogranii propon prezz (  |   | 1/179  |
| I H S E  | wurdwatza it ki dale die diegago gramitizenia para witanziaria, ja et alekowy ita sizatzi zabudowy vo volu oriznoy platuk vajentzawago v. alekt zonowadza it ki daleko diegago gramitizenia para witanziaria zaka ber para ki para zak. zak para ki para zak. zak para ki para zak. zak. zak. zak. zak. zak. zak. zak | Sylwia i Działając wielniu wielkopolskie obejmujące poznaczene od poznac |
|  |   | 21.  |

| Owińska w rejonie wsi Annowo, na podstawie art. 17 pkt 11 art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu   | tereny      | niezgodne     |
|--|-------------|---------------|
| przestrzennym (Lz. U. z. 2 2003 f. V. N. R. 90, poz. 7/17 cz. zm. ) zwalej dalej także, """pzp." ininiejszym zgłaszzam uwagi do wyłożonego przestrzennym (Lz. U. z. 2 2003 f. V. N. R. 90, poz. 7/17 cz. zm. zwalej dalej dalej zawadzyminano makigi do wyłożonego przestrzennym zawadzyminano Dukięka w przestrzennym zawadzyminano Dukięka w   | rolnicze,   | ze Studium    |
| projektu międzywego piąnu zagłożowano mama przestramiego uża obszatu obejmiącego czębc obejwiąd od owinska w<br>projektu międzywego piąnu zagłożowano mama przestramiego uża obszatu obejmiącego czębc obejmiącego winiska w<br>rejonie wsi Annowo (dalej: projekt mpzg) wraz z prognoza oddziaływania na środowsko teco planu (dalej: prognoza), w zakregie   | symbolem 2R | ń i kierunków |
| przeznaczenia nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną nr 1/179 na tereny użytkowane rolniczo, na których obowiązuje  |             | zagospodaro   |
| <u>caikownty zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.</u><br>Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 upzp. wnosze o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do  |             | wania         |
| uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem złożonych przeze mnie uwag.  |             | go gminy      |
| Jestem właścicielem działki o nr ewid. 1/179 położonej w Owińskach, gmina Czerwonak [dalej: Nieruchomści].   |             | Ozerworian    |
| zgodnie z wytożonym 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 rażący narusza art. 4 ust 1   |             |               |
| upap w ten sposou, ze stanowi wykroczenie poza granice przysiogującego grinine władziwa planistycznego.<br>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 za działkan czeradnianym z działka stanowiana moja własność i płasnostanznianymi się podchowni walorzemi  |             |               |
| przatzwania zabodowy na zdanadu sąpiadujących z dzianą stariowącą nogą masirość i ora aneryzującymi się podobrymi wadrami<br>przyrodniczymi, krajobrazowymi i środowiskowymi. W prognozie stwierdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy zagrodowej  |             |               |
| in tylko nie szkodzi stodowsku, ale gwarantuje rozwoj ierenu. Stąd wywieść można, że zabudowa (sama w sobie) nie narusza<br>kondictionek promodować napierosta napierosta po postania postania postania postania postania postania postania  |             |               |
| <u>SLOOWISANWANT UNWAIT HAUGHCHTT LA BITIALLYMENT PROJECT OF THE STOOMIST OUT OF THE STOOMIST OF</u> |             |               |
| albo jego poszczególnych elementów.  |             |               |
| Azi aftu, 2e omawany teng granicaz 2. obszaren wo dojelym planem ochrony Parku Krajobrzawogogo Puszcza Zielonka (podstrefa podstrefa pod       |             |               |
| I vojetilugidad puzokaza tolasa de organio y antimo programa programa de organización de organ       |             |               |
| 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 dajanczenia prawa własności, jak czakówniy zakaz zabudowy w celu ochrony pakru Krajobrszowego. Z<br>art 17 rt 1 rkt 7 rowołana i setaw wonije 3 w w naku krajobrszowego. Z  |             |               |
|  |             |               |
| wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Z pkt 8 tego przepisu wynika zaś, że w parku krajobrazowym może być wprowadzony zakaz lokalizowania obiaktów budowlanach w posia zazodość 200 m od krawadzi brackie, bitkawah orza w posia technicznym brackie.   |             |               |
| invalidational and construction and construction of the constructi       |             |               |
| wymienionymi dyspozycjami przepisów. Analogiczne stanowisko przedstawił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 2010 r.  |             |               |
| (sygn. akt 1V S.A.VNa 4017ld), w ktorym wywody, cz samego raku zlokalicownia teren u objęgego planem na terenie parku kraichrzowano nie można wwodzić u pasadnienia dla wnrowadzenia czakwiano zakrau zabudowo. Sad nodkreśli również że   |             |               |
| ograniczenia zabudowy na takich obszarach wynikają z przepsiów szczególnych, co jest wystarczającą gwarancją ochrony celow   |             |               |
| środowiskowych. Implementując powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że <u>skoro z samego faktu zlokalizowania terenu</u>   |             |               |
| objętęgo planem na terenie parku krajobrazowego nie można wywodzić uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu<br>zabudowy, to tym bardziej nie można go wywodzić z faktu zlokalizowania terenu w sasiedztwie parku krajobrazowego, co ma miejsce   |             |               |
| w odniesieniu do stanowiacej moja własność Nieruchomści.   |             |               |
| Zgłoszony w ramach niniejszych uwag postulat zniesienia zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej nie   |             |               |
| 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)  |             |               |
| Dodać w tym miejscu należy, że powoływana w prognozie oddziaływania na środowisko uchwała Nr 216/XXXI/2008 Rady  |             |               |
| moc obowiązującą – tym samym, nie może stanowić podstawy, ani uzasadnienia dla ingerencji w prawa i wolności obywateła.  |             |               |
| Powotywanie postanowień tejże, wprowadzić może w błąd odbiorców postanowień planu, że ich sytuacją prawna determinowana jest<br>zanisami powszachnie obowiazniegogo prawa Pamietać należy, że irazachnienie prawne prziektowanych rozetrzymieć planistycznych  |             |               |
| winno wskazywać przepisy prawa, które pozwalają unormować sytuację danego terenu w taki, a nie inny sposób – powoływanie   |             |               |
| nieodowiążującej uchwały w trakcie prze planianstycznych jest niezgowom s zasadami techniki pławodawczej.<br>Z faktu, z działka, którei iestem właścicielem, zlokalizowana iest na obszarze o szczeofinych walorach przwodniczych, co  |             |               |
| wynika z przygotowanej prognoży, nie wynika konieczność wprowadzania calkowitego zakazu ich zabudowy. Hipotetycznie, a priori  |             |               |
| demokratycznego państwa prawnego.  |             |               |
| Wprowadzenie zakrazu zabudowy wymaga wskrazania wyczepujących zgumentów przemawających za ustanowieniem tak<br>karanie w przemawa pod prz     |             |               |
| ISSOINED OF A WEIGH TO THE ARCE DO CONTROLL AND THE PRINCIP TO WEIGH WITH A WITH A WEIGHT AND THE PAIN PAPER   | _           | _             |

|  | Postulowane<br>przeznaczen<br>ie jest<br>niezgodne<br>ze Studium<br>uwarunkowa<br>ni ikuruków<br>zagospodaro<br>wania<br>przestrzenne<br>go gminy<br>Czerwonak  | Postulowane przeznaczen jest niezgodne ze Studium uwarunkowa n i kierunków zagospodaro wania przestrzenne go gminy Czerwonak  | Postulowane przeznaczen   |
|--|---|---|---|
|  | Tereny uzytkowane rolniczo – tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R   | Tereny uzytkowane uzytkowane tereny rolniczo – cznaczone symbolem 2R  | Tereny<br>użytkowane  |
|  | 1/152   |   |   |
| by czewna 1985 r. S.A./Ka 172/85 ONSA 1985/1/32). W wyniku projektowanego rozwiązania miemożliwa będzie jakiekolwiek gospodarowania terenu. (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowiacah dnia 13 czerwca 1985 r. S.A./Ka 172/85 ONSA 1985/1/32). W wyniku projektowanego rozwiązania niemożliwe będzie jakiekolwiek gospodarcze wykorzystanie nieurchomości, której jestem właściciełem.  Dla projektowanych rozstrzygnięć planistycznych nie sposób wskazać uzasadnienia wykazującego, że wprowadzone ograniczenia nie są nadmienne, 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 poszukówania rozwiązań najmniej uciążliwych. Projektowany plan zmierza w przeciwnym kierunku uniemożliwiając jakąłotowek zabodowe.  Na zakończenie podkreślić należy, że w trakcie prowadzenia prac planistycznych obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalem roznaczony jest symbol M2 – terny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowago o podwyższonych standardzeh) i elniskowego o zabudowe ekstensywnej budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowago o podwyższonych standardzeh) i elniskowego o zabudowe ekstensywnej budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowago o podwyższonych standardzeh) i elniskowego o zabudowe ekstensywnej w zaudaniu do organów gminy i licząc, ze zgodnie z przewidywać, że działkę ta będę mógły przyszłości zabudowa.  Aktualne uwarunkowania prawne pozwalają również wysunąć tezę, że także obecnie zabudowa.  Aktualne uwarunkowania prawne pozwalają również wysunąć tezę, że także obecnie zabudowa.  Aktualne uwarunkowania terenu oraz pozwolenia na budowa, Jak wyżej zostało wykazane, dopuszaczon bowiem zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowy zagodna z przepisami prawa oraz wymogani falu wagami, dopuszaczon bowiem zabudowy i zagospodar | Jako współwłaściciele niezabudowanej nieruchomności położonej w Owińskach gmina Czerwonak, powiat poznański, województwo wielkopolskie – dziaki m r. 1752 położonej w Owińskach i powstalej w wyniłu podzialu dziakik o m r.110, ark. mapy 3, obejbe Owińska, zgłaszamy uwagi do wyłożonego projekt m miejscowego planu zagospodarowania przestrzemnego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W oparciu o art. 19, ust. 1 i z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowania przestrzemnym (Dz. U. z 2003 r. nr. 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) wnosimy o dokonanie zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzemnego. Nie zgadzarny się na przeznaczenie naszej dziaki w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzemnego. Nie zgadzarny się na przeznaczenie naszej dziaki w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzemnego. Nie zgadzarny się na przeznaczenie naszej dziaki w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzemnego. W momencie zakupu dziaka oznaczona była kodem ko oznacza, że są to tereny pod budownictwo mieszkaniowe o podwyższonym standardzie oraz letniskowe o zabudowie ekstensywnej.  Działając w dobrej wierze oraz z pełnym zaufaniem do Gminy i jej organów nabyliśmy tę dziakę mając uzasadnione przekonanie, ze dziakę nasza będziemy mogli zabudować w przyszłości w sposób jaki określony został w uchwale z dnia 14 czerwca 2000 roku Rady Gminy Zerwonak.  Również z analizy oddziaływania na środowisko nie wynika aby zabudowa na terenie naszej dziaki stwarzała jakiekolwiek zagrożenie dla środowiska jako całości.  W prognozie swierdzono, że dopuszczenie na tych terenach zabudowy zagrodowej nie tylko nie szkodzi środowisku, ale gwarzniy orowznych prosiny o uwzgjednienie naszych uwag. | Jako właściciele działki o numerze 1/145 objętej wyłożonym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo zgłaszamy uwagi do ww. projektu, zgodnie, z którym nasza działka miaby się znaleźć w terenach użytkowanych rolniczo, na których obowiązywałby całkowity zakaz zabudowy.  Wrosimy o dopuszczenie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.  Z żadnych dokumentów planistycznych, w tym opracowań środowiskowych dla rzeczonego terenu, nie wynika zasadność wprowadzania zakazu zabudowy. Ponadto część działek z tego terenu wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę a jak wiadomo, dzialki te charakteryzują jednakowe walory krajobrazowe, przyrodnicze i środowiskowe. Tak istotne ograniczenie prawa własności, jakim jest zakaz zabudowy, wymaga wskazania wyczerpujących argumentów przemawiających za wprowadzeniem takiego rozwiązania.  2. Urząd Gminy uchwalając wyłożony projekt planu pozbawia się wpływów z opłat adiacenckich, które stanowiłyby istotny procent budżetu gminy. W naszym mniemaniu jest to argument zupelnie pomijany przez Urząd Gminy Czerwonak, a mieszkańcom należy się wyjaśnienie z takiego zaniechania.  3. W łatach kolejnych budżet gminy nie zostanie zasilony tzw. renta planistyczna. | W imieniu spółki Osiedle Zielonka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, będącej właścicielem działek położonych w 1/122, 1/162, z Owińskach, gmina Czerwonak, powiat poznański, województwo wielkopolskie, obejmujących działki ewidencyjne o numerze 1/122, 1/167 |
|  | Grzegorz<br>Alicja Bosy   | Magdalena<br>Sydow<br>Piotr Sydow   | Osiedle<br>Zielonka sp. 2   |
|  |   | 03.11.  | 24. 03.11   |

| rolniczo – tereny rolnicze, oznaczone symbolem 2R użytkowane rolniczo tereny użytkowane rolniczo tereny rolnicze,  |   |
|--|---|
| 1/118, 1/119   |   |
| 1/118, 1/119   |   |
| 1/118, 1/119   | ı g   |
|  | użytkowane<br>rolniczo<br>tereny<br>rolnicze,<br>oznaczone<br>symbolem 2R |
| na budowe, w związku z wyłożeniem do publicznego Czerwonak" niniejszym na podstawie art. 18 ustawy z zgospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak w działki (1/122, 1/62, 1/167), tj. przekształcenie ujekcie zmianie przeznaczenia nieruchomości będącej noje w prawo własności oraz rażąco narusza interes ji prawnego uzasadnienia, a węcz wiączk się może zej opłały adlacenckiej, wynagrodzeniem – zapłatę za iałek dla których wydane zostały decyzje o warunkach darowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi skoro ustawodawca przyznaje radzie gminy tak daleko wówczas, gdy uzasadnione jest to względami interesu ji w sposób dowolny oraz w zasadzie bez żadnego scakowita zmianą przeznaczenia nieruchomości, tym budowę lub budowę rozpoczęto.  zmiany przeznaczenia ww działek.  zmiany przeznaczenia ww działek.  zmiany przeznaczenia wwodziałek.  zmiany przeznaczenia wwodziałek.  zmiany przeznaczenia wwodziałek.  zmiany przeznaczenia działki. Tym badzieł turchomości, tym produkcyjnej. Tym badzieł turdne do przykania tyj ky kórego opracowanie jest niezbędne dla uzyskania tyj nodukcyjnej. Tym badzieł turdne do przykania tyj nej drogj). Ponieważ dla wyżej wskazanych działek Obowiązek uwzględnienia tego typu postanoweń grogio możliwości połączenia działki by zapewnić jej y tej drogj). Ponieważ dla draczego tak istotną wystona zagospodarowanie jest niekorzystna nie tylko dla ania renty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 elejscowego albo jego zmianą wartość ineruchomości, w nież dokonania podzielu nieruchomości, w nież połyciele zbywa te nieruchomości, w nież dokonania podzielu projektu "Miejscowego planu zagospodarowania czenie jakiejkolwiek zabudowy na wwa dziakec planiew o projektu miejscowego planu zagospodarowania czenie jakiejkolwiek zabudowy na wwa dziakech położonych w Owińskach, gmina Czerwonak, oprojektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak. Zezm.) – dalej: upzp. zgłaszam następujące wwagi: zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwon |   |
| (a) Title 2. 1/197. In fact to clasiely we special uspealed special content of the design of any analysis of the content of th | Rumiński  |

| Gzerwonak  | Postulowane przeznaczen ie jest niezgodne ze Studium uwarunkowa ń i kierunków zagospodaro wania przestrzenne go gminy Czerwonak  |
|--|--|
|  | 121, Tereny<br>124, Lozytkowane<br>126, rolniczo –<br>tereny<br>rolnicze,<br>oznaczone<br>symbolem 2R  |
| aplatę za arunkach z innymi ak daleko il interesu zadnego tości, tym dowlany.  Interesu zadnego tości, tym dowlany.  Interesu zadnego tożycicie il przyjęcia z zmienić właścicieli ytyko dla 3 zmienić chomość, chomość, chomość, chomość, chomość, chomość, w daściciela arunego w in upzp siępostwie jiscowego anowiącej incieniono dowawcze duje brak kłach nie uszy ładu   | 1/120, 1/121, 1/125, 1/126, 1/126, 1/126, 1/126, 1/126, 1/126, 1/126, 1/126, 1/126, 1/127, 1/ |
| pomiesianiem szkody przez samą gminę – brak wpływów z oplaty planistycznej, oplaty adiacenckiej, wynagrodzaniem – zapałą ce wykupienie działek wyanaczonych pod drogi, odszkodowaniem dla właścicieli działek dła króych wydane zastałują, wraz z innymi zabudowy (zmlana przestraczenia terenu).  Zgodnie z art 6 ust. 1 upzp. ustałaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzemego kaztałują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności. Ozwystym jest jednak, ze skoro ustawodawca przyznaje radzie gminy tak daleko riące uprawnienia i wymoso dowolny oraz w zasadze bez zadnego uczasadnienia taktycznego i prawnego dokonywani przekzałaceń, które skutkują calkowią zmlaną przeznaczenia nienuchomości uspadanie prawa wyżej wymosod powodywanie zadnego interesu polizicznego w dokonywaniu zmlany przeznaczenia ww działek. Począwszy od roku Zodo obowazujego w tym czasie stadum zagospodarowania przestrzenego przewokywany pranistyczne ne mage kraciała przeznaczenia wwy działek. Gmina Czerownak nie ma żadnego interesu publicznego w dokonywaniu zmlany przeznaczenia wwy działek. Gmina Czerownak nie ma żadnego interesu publicznego w dokonywaniu zmlany przeznaczenia wwy działek. Gmina Czerownak nie ma żadnego interesu publicznego w dokonywaniu zmlany przeznaczenia wy działek pod zabudowę mieszkaniową jednocymany przeznaczenia wyżej wymienionych działek pod zabudowę mieszkaniową jednocymany przeznaczenia wyżej wymienionych działek pod zabudowy mieszkaniem molniczej przeznaczenia działe przeznaczenia przeznaczenia działeko pod zabudowy min. wyw działki, dając w ten sposób niejako do zozumienia. że godzi się na plany właściciel nieuromości, w wzago obszazze posadowione były m.in. wyw działki, dając w ten sposób niejako do zozumienia. że godzi się na plany właściciel nieuromości w przepadku zmlany przeznaczenia działe i przeznaczenia działe i zeż da samej gminy. Po piewsze, gmina straci możliwość uzyskania przez gmina pałaże z jego bzminałemiem pałaże z jego bzminałemiem zagospodacze nieuromości. Wzago z jego bzminałemiem, j | W imieniu własnym, jako osoba legitymująca się tytułem prawnym do działek położonych w Owińskach, gmina Czerwonak, powiat poznański, województwó wielkopiskie, bołemijących działkie wwidencyjne o numerza 1/120, 1/121, 1/123, 1/123, 1/123, 1/124, 1/126, 1/127, na które to działkie wojekościwo wielkopiskie, obelmijących działkie wwidencyjne o numerza 1/120, 1/121, 1/123, 1/124, 1/123, 1/124, 1/125, 1/122, 1/122, 1/123, 1/124, 1/125, 1/126, 1/122, 1/123, 1/124, 1/125, 1/126, 1/122, 1/123, 1/124, 1/123, 1/124, 1/125, 1/126, 1/127, 1/123, 1/124, 1/125, 1/126, 1/127, 1/123, 1/124, 1/125, 1/126, 1/127, 1/ |
|  | Jarosław<br>Karidula   |
|  | 26. 03.11.   |

|  | Postulowane przeznaczen ie jest niezgodne ze Studium uwarunkowa ni kierunków zagospodaro przestrzenne go gminy Czerwonak   | Postulowane przeznaczen ie jest niezgodne ze Studium uwarunkowa ni kierunkow zagospodaro wania przestrzenne go gminy Czerwonak   |
|--|--|--|
|  | Tereny użytkowane użytkowane terinzo relicze, oznaczone symbolem 2R  | użytkowane<br>użytkowane<br>rolniczo –<br>tereny<br>rolnicze,<br>oznaczone<br>symbolem 2R  |
| Gmina Czerownak nie ma żadnego interesu publicznego w dokonywaniu zmiany przeznaczenia w/w działek.  Pozzawszy ot roku 2000 obważujące w tym czasie stadium zagospodarowania przestrzennego przewdywało przeznaczenie Pozzawszy ot roku 2000 obważujące w tym czasie stadium zagospodarowania przestrzennego przewdywało przeznaczenie wyżej wymienionych działek pod zabudowę mieszkaniowaj ejdonordzinną. 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 ineruchomości, które piwajmmiej nie wiązały się ze stworzenie m rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Tym bardziej trudne do przypęcia jest rozumowanie organów planistycznych, które w tak krótkim okresie czasu próbują bez żadnej przyczyny zupelnie zmienić przeznaczenie terenu.  Kolejną kwestia na którą należy zwrócić uwagę jest takt, iż zmiana przeznaczenia dziaki jest niekorzystna nie tylko dla wscosła (w przypadku zmiary przeznaczenia na rolniczą wnostoś nieruchomości spadnie), a właściciel zbywa te nieruchomości wworosła (w przypadku zmiary przeznaczenia na rolniczą wnostoś nieruchomości spadnie), a właściciel zbywa te nieruchomości, wworosła (w przypadku zmiary przeznaczenia na rolniczą wnostoś nieruchomości nawa do 30% wzrostu wartości nieruchomości, wojecza wój pobiera jednorzaową opłatę ustaloną w planie, która może wymosto 30% wzrostu wartości nieruchomości, ogospodarce nieruchomości amie opłaty adiacencka stanowi dochod gminy, nalezny w razle odkonania podziału nieruchomości, w drugoj jej wartość wzrasta. Koszty urządzeń i infrastruktury również przeszłyby w takim przypadku na właściciel nieruchomości mierze przeszącennego płatu zagospodarowania przestzennego będzie on uprawniony do dochodzenia odszkodowania. Na podstawie at. 36 in. upzp właściciel nieruchomości miedzy kwota uzyskaną ze sprzedzy nieruchomości przez właściciela w ciągu śla płaty odszkodowania z kytlu opniżenie gmina zagospodarowania przestzennego będzie on uprawnio | Wnioskuję o zmianę sposobu zagospodarowania terenu w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 1/177 dzikusz mapy 2, obręb Annowo. Wnioskowane przeznaczenie: zabudowa jednorodzinna zgodnie ze studium uwarunkowań przyjętym w uchwale nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000r. | Wnioskuję o zmianę sposobu zagospodarowania terenu w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 1/177 działki o rrewik. 1/177, zkutez mapy c, obręb Annowo. Wnioskowane przeznaczenie: zabudowa jednorodzinna zgodnie ze studium uwarunkowań przyjętym w uchwale nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000r. |
| Gmina Czerowa Gmina Czerowa y bocząwszy od wyżej wymieninych dna którego obszarze p nieruchomości, które t jest rozumowanie org przeznaczenie terenu. Kolejną kwesti, wkaściciela, ale też dla upzp. Zgodnie z jego wzrosła (w przypadku wówczas wójt pobjera drugie, odpada możliw wyniku którego jej w nieruchomości. Oprócz wyżej w proponowanym brzmie właściciel nieruchomo uchwalenia płanu zagospodarowa rożnica mięzy kwotą przestrzennego ani nie Oprócz strat. J znajduje żadnego uza przestrzennego ani nie Oprócz strat. J znajduje żadnego uza przestrzennego ani nieruchomo uchwalenia płanu zagospodarowa rożnie zadnego uza przestrzennego ani nieruchomo przestrzennego ani nieruchomo uchwalenia płanu zagospodarowa rożnie zadnego uza przestrzennego ani nieruchomo przestrzennego ani nieruchomo przestrzennego.  | działki<br>173/X)  | działki i  |
|  | 7.11.20 Magdalena<br>11 Miziolek<br>(data<br>nadani<br>a<br>1.11.20<br>11r.)   | 7.11.20 Albert Miziolek<br>11 1<br>data<br>nadani<br>a<br>1.11.20<br>11r.)   |
|  |  | 28<br>11 (6) (6) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7  |

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 cieplnej, 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, stanowić 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.