



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 25 października 2017 r.

Poz. 6698

UCHWAŁA NR 377/XLIII/2017 RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 18 października 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo - część południowa” - część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo – część południowa” – część A zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:2000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo – część południowa” – część A;
- 2) załącznik Nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - stanowiący 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.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały mowa jest o:

- 1) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 2) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem R;
- 2) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 3) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-L;
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) urządzeń reklamowych i szyldów,
 - b) ogrodzeń pełnych,
 - c) ogrodzeń betonowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci infrastruktury technicznej,
 - b) tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 3 m²,
 - c) ogrodzeń ażurowych,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 5. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie, z dopuszczeniem na terenach dróg odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej.

§ 6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów R, ZL ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów, z dopuszczeniem zalesienia, z uwzględnieniem §8 pkt 2;
- 2) dostęp do dróg publicznych, w tym do dróg położonych poza granicami planu poprzez drogi wewnętrzne, w tym poprzez teren KDW.

§ 7. 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 zachowanie granic i uwzględnienie ograniczeń dla otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w której znajduje się cały obszar planu.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu przebiegu istniejącego gazociągu tranzytowego DN500, zgodnie ze strefą kontrolowaną, wskazaną na rysunku planu, wynoszącą 38 m od osi gazociągu, w której:
 - a) ustala się obowiązek uzgadniania z właścicielem gazociągu tranzytowego wszelkich inwestycji, prac budowlanych i zmian sposobu zagospodarowania terenu,
 - b) zakazuje się zalesiania gruntów oraz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od osi gazociągu;
- 3) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia 110kV;
- 4) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym w pasie terenu o szerokości 22 m, tj. po 11 m od osi elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia 110kV.

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

- 1) dla terenu KD-L:
 - a) lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej,
 - b) lokalizację jezdni o dwóch pasach ruchu,
 - c) lokalizację jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany na ścieżkę pieszo – rowerową,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,

- e) dopuszczenie lokalizacji ścieżki rowerowej;
- 2) dla terenu KDW:
 - a) lokalizację pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,
 - b) dopuszczenie lokalizacji rowów przydrożnych;
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 5) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem §8 pkt 2 i 3;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

§ 11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia § 4 pkt 1 lit. a), b), c) oraz § 4 pkt 2 lit. c), d) obowiązują do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

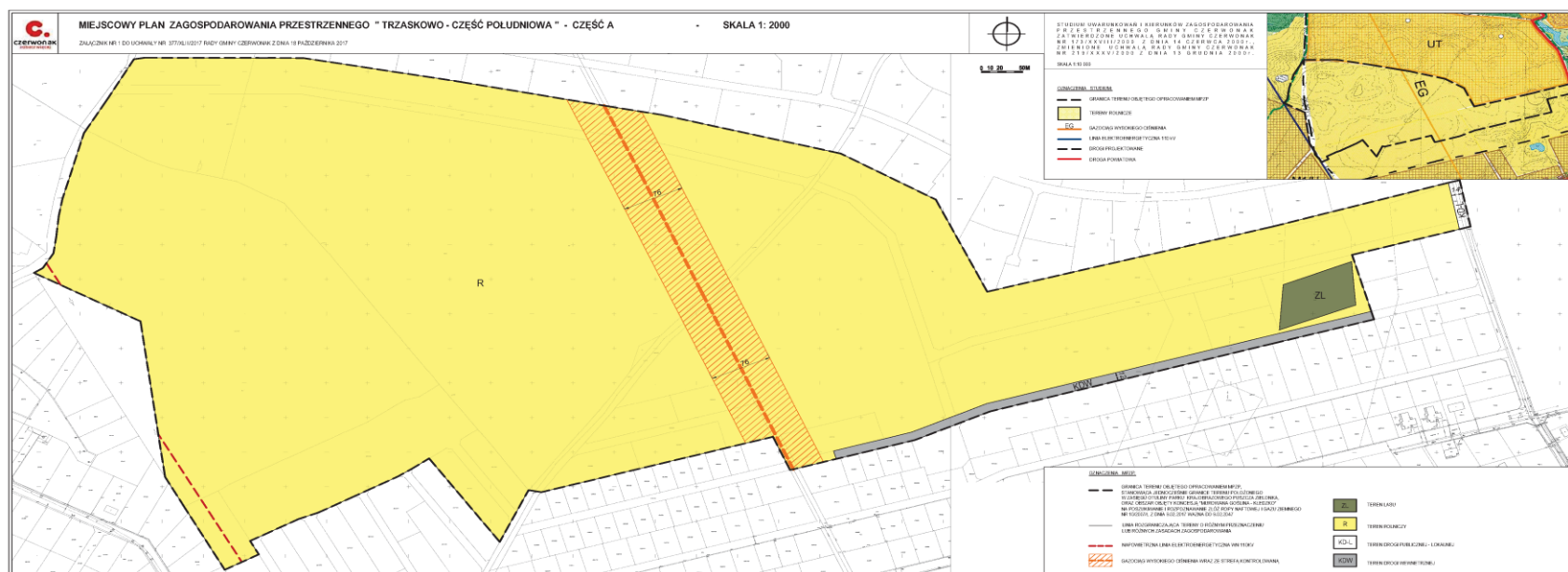
§ 13. Obszar objęty planem miejscowym obejmuje koncesja Murowana Goślina – Kłęcko na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego nr 10/2007/Ł z dnia 9.02.2017 roku, ważna do 9.02.2047 roku.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Czerwonak
(-) Marcin Wojtkowiak

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 377/XLIII/2017
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 18 października 2017 r.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 377/XLIII/2017
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 18 października 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo - część południowa”- część A.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: Przedstawiony projekt mpzp nie jest zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu - obecny zapis nie jest kontynuacją poprzednich planów.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Obszar objęty granicą opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo - część południowa”- część A w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionym Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r., znajduje się na terenie o rolniczym kierunku przeznaczenia oraz we fragmencie pod projektowaną drogę. Przez obszar przebiega również gazociąg wysokiego ciśnienia i linia elektroenergetyczna 110 kV. Także sporządzając projekt planu wyznaczono teren rolniczy, zaznaczono gazociąg wysokiego ciśnienia i linię elektroenergetyczną oraz w części tekstowej zawarto stosowne ustalenia. Nie wydzielono jedynie terenu pod lokalizację projektowanej drogi pomiędzy Bolechówkiem a Bolechowem, gdyż brak jest obecnie uzasadnienia ekonomicznego i przestrzennego dla jej realizacji. Gmina Czerwonak nie planuje w najbliższej przyszłości jej budowy, stąd połączenie to nie jest ujęte w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Oznacza to, iż sporządzając projekt planu ma być on spójny ze Studium i nie może odwoływać się do ustaleń wcześniej obowiązujących na wnioskowanym terenie planów. Zaznaczyć należy, iż zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 roku zachowują moc do czasu wejścia w życie nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 roku.

§ 2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: W powyższym projekcie nie uwzględniono drogi gminnej na działce o nr ewid. 424/63 oraz drogi wewnętrznej na działce o nr ewid. 424/240 - droga ta została wydzielona na podstawie wydanych warunków zabudowy (zał. Nr 1).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona w części

Uzasadnienie: W projekcie planu większość terenów przeznaczona jest pod tereny wyłączone z zabudowy – rolnicze bądź lasów, stąd nie ma potrzeby wydzielania w planie działki 424/63 pod drogę, zwłaszcza, że zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) gruntami rolnymi są grunty pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

Natomiast uwaga została uwzględniona w części dotyczącej wyznaczenia drogi wewnętrznej KDW na fragmencie działki 424/240, w zakresie w jakim w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy określono dostęp do drogi wewnętrznej, dla działek położonych poza południową granicą projektu planu.

§ 3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: Wnoszę o umożliwienie utworzenia gospodarstwa rolnego oraz zaplecza dla pola golfowego - obecnie istniejące nie może być rozbudowywane ani remontowane, gdyż po pierwsze nie pozwala na to obowiązujący mpzp terenów wsi Trzaskowo; po drugie miejsce to objęte jest ochroną Konserwatora Zabytków (zał. Nr 2).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wnioskowany obszar znajduje się w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionym Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r., na terenie o rolniczym kierunku przeznaczenia. W ww. dokumencie istnieją zapisy, które mówią o tym, iż generalnie tereny rolnicze winny być wyłączone z zabudowy. Możliwa jest lokalizacja zagrody (siedliska) traktowanego jako warsztat pracy rolnika z możliwością budowy i rozbudowy obiektów w produkcji tej niezbędnych, w tym budynek mieszkalny rolnika lub drugi budynek mieszkalny dla rodziny rolnika.

Sporządzając projekt planu brano pod uwagę zapisy Studium oraz wymogi zawarte m.in. w art. 1, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym ustalono w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Biorąc pod uwagę fakt, iż w bezpośrednim sąsiedztwie opracowywanego projektu planu znajdują się tereny niezagospodarowane, pomimo iż w obowiązującym mpzp terenów wsi Trzaskowo, zatwierdzonym uchwałą Nr 163/XXI/2012 Rady Gminy Czerwonak z dnia 17 maja 2012 r., wskazane zostały pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jak również po południowej stronie znajdują się działki, dla których wydano decyzje o warunkach pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, uznano, iż do czasu zrealizowania zabudowy zgodnie z ww. dokumentami, na wnioskowanym terenie nie należy dopuszczać nowej zabudowy, w tym siedliskowej.

Zaznaczyć należy, iż zgodnie z obowiązującym mpzp, przylegającym do omawianego projektu planu, właściciel pola golfowego może dokonywać remontów istniejących obiektów, a nową zabudowę stanowiącą zaplecze pola golfowego można lokalizować na terenie 2MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

Dodatkowo zauważyć należy, iż cały obszar planu znajduje się wg planu ochrony w strefie funkcjonalno – przestrzennej F2 wydzielonej w ramach otuliny (otulinę wyznaczono w uchwale ustanawiającej Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka). Zgodnie z planem ochrony, dla powyższej strefy należy wprowadzać w dokumentach planistycznych zapisy dotyczące między innymi dążenia do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru terenów strefy oraz pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych. Obszar projektu planu stanowi swoisty łącznik pomiędzy doliną rzeki Warty a Puszcza Zielonką, którego szerokość w sąsiedztwie przedmiotowego terenu i tak została już okrojona.

§ 4. Zgłaszający uwagę: Posnania Investment S. A.

Treść uwagi: informacja, iż kilka dni temu złożony został wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku kościoła i świetlicy oraz boisk sportowych wraz z zapleczem sanitarno-szatniowym na części działki o numerze ewidencyjnym 351/183, obręb Bolechówko.

Kompletnie niezrozumiałe jest dla mnie ignorowanie przez Pana, w mojej opinii bardzo istotnego dla Gminy, a przede wszystkim dla lokalnej Społeczności, tematu, w sytuacji kiedy dotyczy on terenów publicznych, i zwłaszcza, że w ostatnich latach wielokrotnie zgłaszane było ze strony lokalnej Społeczności zapotrzebowanie na ww. usługi. Nie można nie wspomnieć o piśmie Arcybiskupa Metropolity Poznańskiego, w którym wyrażono zainteresowanie :zlokalizowaniem kościoła na terenie należącym do Spółki POSNANIA INVESTMENT S.A.

Pomimo braku odpowiedzi z Pana strony prowadzone są obecnie prace w zakresie opracowania szczegółowej koncepcji zagospodarowania terenu Spółki w Bolechówku, obejmującej także ww. funkcje publiczne. Oczywiście w mojej opinii wysoce pożądanym jest, aby Gmina zaangażowała się w ten proces w celu uzyskania jeszcze bardziej atrakcyjnych dla lokalnej Społeczności rozwiązań w kwestii terenów publicznych.

Prawdopodobnie w najbliższym czasie poprosimy nie tylko Radnych, ale także Sołtysów wsi Potasze / Bolechówko i Trzaskowo, aby zajęli stanowisko w przedmiotowej sprawie. Rozważamy także zaangażowanie lokalnej Społeczności w prace nad opracowaniem ww. koncepcji, jednak decyzje w tym temacie zapadną po kolejnych spotkaniach, które planujemy przeprowadzić w najbliższych miesiącach.

Korzystając z okazji ponownie apeluję o szerszą dyskusję na temat zagospodarowania terenów na północ od ul. Kwiatowej, gdyż nadal uważam, iż możliwe jest wypracowanie satysfakcjonującego wszystkie strony rozwiązania. Jak już wielokrotnie wskazywałem, w mojej ocenie niezbędna jest spokojna, merytoryczna i kompleksowa dyskusja nad przedmiotowym zagadnieniem. Ponownie wyjaśniam, iż w moim rozumieniu kompromis oznaczał będzie wypracowanie rozwiązań w każdym zakresie, także korzystnych dla Gminy rozwiązań w zakresie celów publicznych i infrastruktury, które są dla Państwa tak istotne. Jest to szczególnie istotne właśnie teraz, gdyż niewiele jest w Wielkopolsce (a może nawet w skali kraju) podobnych miejsc, na których można zrealizować tak kompleksowe miejsce do życia.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Budowa budynku kościoła i świetlicy oraz boisk sportowych wraz z zapleczem sanitarno-szatniowym dla mieszkańców miejscowości Bolechówko, Potasze i Trzaskowo bardziej uzasadniona jest do realizacji na podstawie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu osiedla Bolechówko – Potasze, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Czerwonak nr 370/LXI/2002 z dnia 17 lipca 2002 r., gdzie wyznaczono tereny przewidziane pod funkcję usługową, w tym możliwą budowę kościoła. Działki te położone są w rejonie ulic Kwiatowej i Malwowej, w centralnej części większego założenia osiedla zabudowy mieszkaniowej, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej. Ze względów przestrzennych przedmiotowa lokalizacja wydaje się najbardziej uzasadniona dla sytuowania tak ważnego obiektu jakim jest kościół.

Dodatkowo na wnioskowanym w uwadze terenie ww. zabudowa usługowa byłaby niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionym Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r., które na ww. obszarze wskazuje rolniczy kierunek przeznaczenia. Mimo, iż w Studium zawarty jest ogólny zapis dopuszczający w szczególnie uzasadnionych przypadkach wprowadzenie w ograniczonym zakresie zabudowy i zagospodarowania na terenach, poza określonymi na rysunku studium, pod warunkiem uwzględnienia znanych już i ewentualnie nowych uwarunkowań, szczególnie w aspekcie ochrony środowiska przyrodniczego, w tym ochronie gruntów rolnych i leśnych (ochrona gleb klas III i wyższych), uznano, iż lokalizacja wnioskowanych obiektów nie należy do szczególnie uzasadnionych. Ważnym argumentem jest fakt, iż w sąsiedztwie sporządzanego projektu planu istnieją tereny bardziej predysponowane do lokalizacji wnioskowanych funkcji.

Natomiast w zakresie terenów położonych na północ od ul. Kwiatowej to znajdują się one również częściowo poza granicą opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo - część południowa”- część A.

§ 5. Zgłaszający uwagę: Posnania Investment S. A.

Treść uwagi: Rozpoczynając od kwestii ogólnych, zwracam uwagę na brak analizy, o której mowa w przepisie art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gdyby nawet uznać, że sporządzona dokumentacja takową analizą jest, to z całą pewnością jest ona nieprawidłowa i oparta na całkowicie błędnych założeniach. Wbrew przyjętym założeniom, z całą pewnością rozwiązania przewidziane w „analizie” do wprowadzenia w projekcie planu miejscowego nie są zgodne z rozwiązaniami przewidzianymi w studium, a wskazane cele nie pokrywają się z tymi wskazanymi przez ustawodawcę. Ponadto dotychczas nie sporządzono, a przynajmniej nie udostępniono - we wnioskowanej przez Spółkę dokumentacji - uzasadnienia, o którym mowa w przepisie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto pobieżna lektura otrzymanej kilka dni temu dokumentacji pozwala na spostrzeżenie licznych uchybień w odniesieniu do wymogów wynikających z pozostałych ustępów art. 15 w szczególności z ust. 2, podobnie rzecz się ma w odniesieniu do przepisów art. 16 i 17, jednak - jak wyżej wspomniano - z uwagi na utrudnianie mi przez Organ dostępu do materiałów planistycznych oraz opóźnione udzielanie odpowiedzi na formułowane wnioski, nie mogę się jeszcze na obecnym etapie bardzo precyzyjnie i szczegółowo odnieść do zasygnalizowanych powyżej kwestii.

Już sama uchwała wraz z uzasadnieniem w przedmiocie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozostawia wiele do życzenia. Abstrahując od tego, że w uzasadnieniu nieprecyzyjnie określono powierzchnię objętą ustaleniami („ok. 67 ha”) to błędnie - i przede wszystkim niezgodnie z prawdą - wskazano, że w obowiązującym studium przedmiotowe tereny są wyznaczone jako tereny rolnicze. Ponadto zapomniano, a raczej celowo pominięto fakt, iż w obecnym studium teren ten jest w części przewidziany pod zabudowę mieszkaniową i drogi. W mojej ocenie samo uzasadnienie uchwały o przystąpieniu do uchwalania przedmiotowego planu wprowadza w błąd, i trudno mi jest oprzeć się wrażeniu, że Radnym, którzy nad uchwałą głosowali, świadomie Wydział Gospodarki Przestrzennej nie udzielił dodatkowych wyjaśnień czy choćby krótkiej informacji, że założenie o rolnym przeznaczeniu terenu w studium przyjęto a priori, bez wyraźnych, jasnych i konkretnych ku temu podstaw, a pominięto niezwykle istotną informację o przeznaczeniu części terenu pod zabudowę mieszkaniową oraz drogi!

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do planu sporządzona została analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo – część południowa” i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której to wskazano główny kierunek przeznaczenia w studium.

Odnosząc się do kwestii uzasadnienia to sporządzone zostało na etap opiniowania i uzgadniania. Jednak jego pełna wersja będzie dołączona dopiero do projektu planu kierowanego do Rady Gminy celem uchwalenia.

Zakres projektu planu obejmuje zagadnienia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W przypadku kiedy któryś z wymaganych w ww. artykule punktów dotyczących zakresu nie występuje, wtedy w projekcie planu można pominąć dany zakres. Projekt planu został sporządzony również zgodnie z art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na mapie zasadniczej w skali 1:2000. Wprowadzenie ww. skali było możliwe, gdyż projekt planu dotyczy głównie terenów wyłączonych z zabudowy – rolnych i leśnych, ale wyznaczono w nim także dwie drogi, stąd skorzystano z dopuszczenia możliwości ustalenia skali 1:2000.

Natomiast w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do miejscowego planu podano główny kierunek przeznaczenia w Studium wskazując ogólnie na cel uchwalania planu. Nie podawano wszystkich możliwych dopuszczeń wynikających ze Studium, gdyż to dopiero na etapie procedowania planu zapadają konkretne rozstrzygnięcia. Każdorazowo urbanista sporządzający projekt planu dokładnie analizuje wszystkie możliwości wynikające ze Studium. W przypadku omawianego projektu decyzja o pozostawieniu terenu jako wyłączonego z zabudowy wynikała m.in. z przeprowadzonych analiz dotyczących braku realizacji zabudowy na terenach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie procedowanego projektu, a objętych obowiązującym mpzp czy też decyzjami o warunkach zabudowy. Dopiero po uruchomieniu zabudowy na tych obszarach można zacząć zastanawiać się nad wprowadzaniem zabudowy wynikającej z dopuszczeń

(zabudowa siedliskowa czy rezydencjonalna), zapisanych w obowiązującym Studium lub nad zmianą kierunku przeznaczenia w Studium na np.: mieszkaniowy.

§ 6. Zgłaszający uwagę: Posnania Investment S. A.

Treść uwagi: § 1 ust. 1- nieprawdą jest, że procedowany plan nie narusza ustaleń studium. Już sama tylko pobieżna lektura treści studium nie pozostawia w tym zakresie żadnych wątpliwości, co wielokrotnie zostało przedstawione w niniejszym piśmie.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Obszar objęty granicą opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo - część południowa” - część A w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionym Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r., znajduje się na terenie o rolniczym kierunku przeznaczenia oraz we fragmencie pod projektowaną drogę. Przez obszar przebiega również gazociąg wysokiego ciśnienia i linia elektroenergetyczna 110 kV. Także sporządzając projekt planu wyznaczono teren rolniczy, zaznaczono gazociąg wysokiego ciśnienia i linię elektroenergetyczną oraz w części tekstowej zawarto stosowne ustalenia. Nie wydzielono jedynie terenu pod lokalizację projektowanej drogi pomiędzy Bolechówkiem, a Bolechowem (w Studium przebiegającej m.in. przez teren objęty projektem planu), gdyż brak jest obecnie uzasadnienia ekonomicznego i przestrzennego dla jej realizacji. Gmina Czerwonak nie planuje w najbliższej przyszłości jej budowy, stąd połączenie to nie jest ujęte w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

§ 7. Zgłaszający uwagę: Posnania Investment S. A.

Treść uwagi: § 3 pkt. 1- teren rolniczy R nie znajduje podstawy w obowiązującym studium. Od kilkudziesięciu lat na terenie objętym zamierzonym planem przewidywano rozwój mieszkalnictwa. W dotychczasowych dokumentach planistycznych, co najmniej od 1974 roku, przewidywano przeznaczenie terenu w przeważającej części na cele mieszkaniowe i Spółka oczekiwała (i w dalszym ciągu oczekuje), że taki stan rzeczy zostanie utrzymany. Notabene Gmina - mimo wielokrotnych próśb i monitów ze strony Spółki - do chwili obecnej nie potrafiła wyjaśnić, na jakiej podstawie (w szczególności na podstawie którego zapisu obowiązującego studium) uznała, że tereny objęte projektowanym planem przeznaczone są w studium na cele rolne. W szczególności na wystosowany przez Spółkę wniosek o wyjaśnienie na jakiej podstawie Gmina uznaje, że kolor żółty na rysunku studium oznacza teren gruntów rolnych, Gmina udzieliła odpowiedzi, że takie założenie przyjęto „na podstawie zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania oraz na podstawie informacji uzyskanej z rejestru gruntów” (!!!), co świadczy jedynie o braku znajomości materii. Na marginesie już tylko podaję w wątpliwość sens wprowadzania przeznaczenia rolnego dla gruntów o słabszych klasach.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Obszar objęty granicą opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo - część południowa”- część A w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 roku, znajduje się na terenie o rolniczym kierunku przeznaczenia oraz we fragmencie pod projektowaną drogę. Przez obszar przebiega również gazociąg wysokiego ciśnienia i linia elektroenergetyczna 110 kV. Także sporządzając projekt planu wyznaczono teren rolniczy, zaznaczono gazociąg wysokiego ciśnienia i linię elektroenergetyczną oraz w części tekstowej zawarto stosowne ustalenia. Nie wydzielono jedynie terenu pod lokalizację projektowanej drogi pomiędzy Bolechówkiem, a Bolechowem (w Studium przebiegającej m.in. przez teren objęty projektem planu), gdyż brak jest obecnie uzasadnienia ekonomicznego i przestrzennego dla jej realizacji. Gmina Czerwonak nie planuje w najbliższej przyszłości jej budowy, stąd połączenie to nie jest ujęte w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Oznacza to, iż sporządzając projekt planu ma być on spójny ze Studium i nie może odwoływać się do ustaleń wcześniej obowiązujących na wnioskowanym terenie planów. Zaznaczyć należy, iż zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 roku zachowują moc do czasu wejścia w życie nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 roku. Wskazać jednak należy, iż w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 246/XLII94 z dnia 26 maja 1994 r. (publ. w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 12 z dnia 12 lipca 1994 r. poz. 123), ww. obszar znajdował się na terenach przeznaczonych pod:

- rezerwę terenu dla okresu poperspektywistycznego oznaczoną na rysunku planu symbolem „RP/U”,
- rezerwę terenu dla okresu poperspektywistycznego oznaczoną na rysunku planu symbolem „RP/M”,
- drogę gminną oznaczoną na rysunku planu symbolem „KD-G”,
- zieleń ochronną oznaczoną na rysunku planu symbolem „ZO”.

Interpretując plan ogólny należy brać pod uwagę wszystkie jego zapisy. Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo - część południowa”- część A wskazywany był jako rezerwa terenu i pozostały w planie ogólnym terenami rolniczymi bez możliwości lokalizacji zabudowy. Plan ogólny wskazywał, iż w 2015 roku gminę Czerwonak będzie zamieszkiwało około 46 tysięcy osób. Ponieważ taki przyrost mieszkańców nie nastąpił, (obecnie gminę Czerwonak zamieszkuje 27 279 osób - dane za rok 2016), nie było potrzeby uruchamiania i zmiany sposobu użytkowania tych terenów w nowo opracowywanych dokumentach planistycznych. Co więcej opracowany bilans zabudowy na potrzeby opracowywania zmiany Studium wskazuje, iż w perspektywie następnych 10 lat w Gminie istnieje znaczna nadwyżka terenów pod zabudowę mieszkaniową w stosunku do zapotrzebowania, o ponad 555278 m² powierzchni użytkowej.

W kwestii interpretacji terenów oznaczonych w Studium gminy Czerwonak barwą żółtą, bez użycia symbolu terenu, istotny jest fakt zwrócenia na zapis tekstowy na stronie 177 ww. dokumentu – „tereny gruntów rolnych, łąk, lasów i wód oznaczono symbolami graficznymi”. W praktyce urbanistycznej tereny oznaczone barwą żółtą są terenami rolniczymi. Ponadto zwrócić należy na wypisy z rejestru gruntów, które wskazują omawiane działki jako użytki rolne. Ponadto podkreślić należy, iż przedmiotowe tereny w Studium nie należą do obszarów rozwojowych i nie wskazano ich w Studium do zmiany przeznaczenia.

§ 8. Zgłaszający uwagę: Posnania Investment S. A.

Treść uwagi: § 3 pkt. 2 - teren lasu ZL nie znajduje podstawy w obowiązującym studium.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem ogólnym i wskazuje główne kierunki przeznaczenia. Dopiero na etapie sporządzania projektu planu określa się szczegółowe przeznaczenie i parametry zabudowy. Wprowadzony do projektu planu teren lasu wynika z użytkowania leśnego działki. W związku z tym, iż istotą projektu jest zachowanie obszaru objętego planem w zasadzie w dotychczasowym stanie użytkowania, stąd nie było sensu przeprowadzania procedury zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na nieleśne – w tym przypadku na tereny rolnicze.

§ 9. Zgłaszający uwagę: Posnania Investment S. A.

Treść uwagi: § 3 pkt. 3 - teren drogi publicznej KD-L nie znajduje podstawy w obowiązującym studium, według wiedzy Spółki jest to KDP.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionym Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r., na terenie, który w projekcie planu wyznaczono jako KD-L – drogę publiczną klasy lokalnej,

wskazano drogę powiatową. Oznacza to, iż w Studium oznaczono kategorię drogi, która to nadawana jest na mocy uchwały, (w tym przypadku) rady powiatu zgodnie z art. 6a ust. 2 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1089), natomiast w planach miejscowych nadaje się drogom klasy, zgodnie z paragrafem 9 lit a rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2003r. nr 164, poz 1587) - ustalenia dotyczące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać określenie układu komunikacyjnego [...] wraz z klasyfikacją ulic [...].

§ 10. Zgłaszający uwagę: Posnania Investment S. A.

Treść uwagi: § 4 pkt. 2 lit a) - przewidziano jedynie sieci w zakresie lokalizowania infrastruktury technicznej, należałoby uzupełnić o obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 2 ust. 7 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328), przez sieć rozumie się przewody wodociągowe lub kanalizacyjne wraz z uzbrojeniem i urządzeniami, którymi dostarczana jest woda lub którymi odprowadzane są ścieki, będące w posiadaniu przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego. Natomiast zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2017 r. poz. 820) przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Oznacza to, iż po uchwaleniu planu urządzenia infrastruktury technicznej będą mogły być realizowane.

Natomiast na terenie całego planu świadomie nie dopuszczano obiektów infrastruktury technicznej, gdyż jest to zgodne z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem –tereny rolnicze i lasów.

§ 11. Zgłaszający uwagę: Posnania Investment S. A.

Treść uwagi: § 4 pkt 2 lit e) - przewidziano jedynie ścieżki piesze i rowerowe, należałoby uzupełnić o drogi.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W projekcie planu wyznaczono fragment drogi publicznej - lokalnej oraz w wyniku częściowego uwzględnienia uwagi również drogę wewnętrzną. Nie ma potrzeby dopuszczania w planie innych dróg, gdyż większość terenów przeznaczona jest w projekcie planu pod tereny wyłączone z zabudowy – rolnicze bądź lasów, a zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gruntami rolnymi są grunty pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych, natomiast zgodnie z art. 2 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy gruntami leśnymi są grunty pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

§ 12. Zgłaszający uwagę: Posnania Investment S. A.

Treść uwagi: § 7 - bardzo nieprecyzyjne wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, a co stoi w rażącej sprzeczności z konstytucyjną zasadą ochrony własności.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zapis § 7 – „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 zachowanie granic i uwzględnienie ograniczeń dla otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w której znajduje się cały obszar planu”, wynika z art. 15. ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ma na celu zwrócenie uwagi na ograniczenia wynikające z innych przepisów prawa. W przypadku omawianego projektu planu sprawa dotyczy wprowadzenia wymogu zachowania granic i uwzględnienia ograniczeń dla otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Zauważyć należy, iż cały obszar planu na mocy rozporządzenia nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka znajduje się wg planu ochrony w strefie funkcjonalno – przestrzennej F2 wydzielonej w ramach otuliny (otulinę wyznaczono w uchwale ustanawiającej Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka). Zgodnie z planem ochrony, dla powyższej strefy należy wprowadzać w dokumentach planistycznych zapisy dotyczące między innymi dążenia do

zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru terenów strefy oraz pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.

§ 13. Zgłaszający uwagę: Posnania Investment S. A.

Treść uwagi: § 8 pkt 1 - zapis „zakazuje się lokalizacji budynków” nie znajduje podstaw w obowiązującym studium. Z uwagi na fakt, iż to zastrzeżenie pociągać będzie za sobą najbardziej ważne i dotkliwe konsekwencje, szczegółowo odniosę się do tej kwestii w dalszej części pisma.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wnioskowany obszar znajduje się w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionym Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r., na terenie o rolniczym kierunku przeznaczenia. W ww. dokumencie istnieją zapisy, które mówią o tym, iż generalnie tereny rolnicze winny być wyłączone z zabudowy. Możliwa jest lokalizacja zagrody (siedliska) traktowanego jako warsztat pracy rolnika z możliwością budowy i rozbudowy obiektów w produkcji tej niezbędnych, w tym budynek mieszkalny rolnika lub drugi budynek mieszkalny dla rodziny rolnika. W jeszcze bardziej ograniczonym zakresie może być dopuszczona także zabudowa rezydencjonalna i gospodarza poza zasięgami obszarów rozwojowych jednostek osadniczych, w szczególności dotyczy to wielko kubaturowej zabudowy służącej gospodarce rolnej która winna być lokalizowana poza zwartymi, atrakcyjnymi układami przestrzennymi wsi. Lokalizacja inwestycji określonych powyżej może nastąpić jedynie drogą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzając projekt planu brano pod uwagę zapisy Studium oraz wymogi zawarte m.in. w art. 1, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym ustalono w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Biorąc pod uwagę fakt, iż w bezpośrednim sąsiedztwie opracowywanego projektu planu znajdują się tereny niezagospodarowane, pomimo iż w obowiązującym mpzp terenów wsi Trzaskowo zatwierdzonego uchwałą Nr 163/XXI/2012 Rady Gminy Czerwonak z dnia 17 maja 2012 r. wskazane zostały pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jak również po południowej stronie znajdują się działki, dla których wydano decyzje o warunkach pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, uznano, iż do czasu zrealizowania zabudowy zgodnie z ww. dokumentami, na wnioskowanym terenie nie należy dopuszczać nowej zabudowy, w tym siedliskowej czy rezydencjonalnej.

Dodatkowo zauważyć należy, iż cały obszar planu znajduje się wg planu ochrony w strefie funkcjonalno – przestrzennej F2 wydzielonej w ramach otuliny (otulinę wyznaczono w uchwale

ustanawiającej Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka). Zgodnie z planem ochrony, dla powyższej strefy należy wprowadzać w dokumentach planistycznych zapisy dotyczące między innymi dążenia do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru terenów strefy oraz pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych. Obszar projektu planu stanowi swoisty łącznik pomiędzy doliną rzeki Warty, a Puszcza Zielonką, którego szerokość w sąsiedztwie wnioskowanej działki i tak została już okrojona.

§ 14. Zgłaszający uwagę: Posnania Investment S. A.

Treść uwagi: § 8 pkt 2, 3 i 4 - brak podstaw do wskazanych stref zwłaszcza dotyczącej linii elektroenergetycznej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 15. ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala w miejscowym planie ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. W przypadku omawianego projektu planu w § 8 pkt 2, 3 i 4 zapisano:

„W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 2) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu przebiegu istniejącego gazociągu tranzytowego DN500, zgodnie ze strefą kontrolowaną, wskazaną na rysunku planu, wynoszącą 38 m od osi gazociągu, w której:
 - a) ustala się obowiązek uzgadniania z właścicielem gazociągu tranzytowego wszelkich inwestycji, prac budowlanych i zmian sposobu zagospodarowania terenu,
 - b) zakazuje się zalesiania gruntów oraz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od osi gazociągu;
- 3) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia 110kV;
- 4) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym w pasie terenu o szerokości 22 m tj. po 11 m od osi elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia 110kV.”

Wyżej wskazane zapisy wynikają z wniosków bądź opinii poszczególnych gestorów sieci Enea Operator Sp z.o.o oraz Gaz System. Celem ww. ustaleń jest umożliwienie należytej eksploatacji sieci oraz zachowanie zasad bezpieczeństwa.

§ 15. Zgłaszający uwagę: Posnania Investment S. A.

Treść uwagi: § 10 - uwaga analogiczna jak do § 4 pkt. 2 lit. a).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 2 ust. 7 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328), przez sieć rozumie się przewody wodociągowe lub kanalizacyjne wraz z uzbrojeniem i urządzeniami, którymi dostarczana jest woda lub którymi odprowadzane są ścieki, będące w posiadaniu przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego. Natomiast zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2017 r. poz. 820) przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Oznacza to, iż po uchwaleniu planu urządzenia infrastruktury technicznej będą mogły być realizowane.

Natomiast na terenie całego planu świadomie nie dopuszcza się obiektów infrastruktury technicznej, gdyż jest to zgodne z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem – na tereny rolnicze i lasów.

§ 16. Zgłaszający uwagę: Posnania Investment S. A.

Treść uwagi: Ponadto całkowicie błędna jest prognoza oddziaływania na środowisko; szczegółowe uwagi w tym przedmiocie przedstawię w odrębnym piśmie, bowiem pracują nad nim jeszcze specjaliści. Na tym etapie pragnę jedynie zasygnalizować, że błędy są liczne i kardynalne, w szczególności w zakresie korytarzy ekologicznych.

Podobnie jak w przypadku uwag do prognozy oddziaływania na środowisko, szczegółowe uwagi do prognozy finansowej przedstawię w odrębnym piśmie, bowiem pracują nad nim jeszcze specjaliści. Już jednak na tym etapie można stwierdzić, iż wynikające z niej ustalenia są porażające, a przyjmowanie założeń, że twierdzenia o roszczeniach i ich wysokości to jedynie hipotezy, trzeba nazwać skrajną nieodpowiedzialnością Organu, zwłaszcza, że linia orzecznicza dotycząca konieczności uwzględniania przeznaczenia z planów ogólnych jest jednolita. Brak ujęcia szacunkowej kwoty roszczeń w tabeli NPV jest poważnym błędem i w opinii Spółki dyskwalifikuje ten dokument.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zakres prognozy oddziaływania na środowisko oraz stopień jej szczegółowości wynika z artykułu 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405). Celem prognozy jest ocena wpływu ustaleń projektu planu na środowisko. W przypadku omawianego projektu planu w zasadzie usankcjonowano obecne użytkowanie terenów jako rolnych i leśnych, stąd uznano, iż zapisy projektu planu nie ingerują znacząco w poszczególne, podlegające ocenie komponenty środowiska.

Natomiast obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określono iż prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 1587) powinna zawierać w szczególności:

- 1/ prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy,
- 2/ prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
- 3/ wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Prognoza identyfikuje koszty i przychody, które potencjalnie mogą się pojawić po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i które dotyczą budżetu gminy. Zakres prognozy obejmuje potencjalne dochody generowane przez nowe zagospodarowanie z tytułu np. podatków, opłat: adiacenckich i planistycznej oraz sprzedaży gruntów komunalnych, które w okresie horyzontu prognozy, wiążącym się z okresem cyklu koniunkturalnego na rynku nieruchomości, szacowane są jako możliwe do osiągnięcia. Prognoza zawiera analizę kosztów wypłat potencjalnych odszkodowań i kosztów realizacji celów publicznych. Obciążenia finansowe z tytułu ustaleń planistycznych szacowane są wyłącznie jako potencjalne koszty wykupów lub zmniejszenia wartości nieruchomości.

Przy sporządzaniu prognozy każdorazowo analizowane są potencjalne roszczenia z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są to roszczenia o wykup nieruchomości lub jej części a także odszkodowanie za rzeczywistą szkodę. W przypadku stwierdzenia istotnego ryzyka, informacja taka uwzględniana jest w prognozie wraz z określeniem orientacyjnej wysokości odszkodowań. Informacja o wysokości potencjalnych odszkodowań została zawarta w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo-część południowa” – część A na str. 19. Wskazane w Prognozie dane dot. odszkodowań należy postrzegać wyłącznie jako przybliżone wielkości szacunkowe i co do zasady nie mogą one stanowić podstawy do wydawania jakichkolwiek decyzji administracyjnych. Prognozy nie należy traktować jako wyceny wartości nieruchomości - wskazuje ona jedynie zmiany wartości rynkowej przestrzeni planistycznej, a nie zmiany wartości rynkowej poszczególnej nieruchomości. Zasadność i wysokość roszczeń jest rozstrzygana przez niezawisłe sądy w postaci prawomocnych wyroków, wydawanych w oparciu o operaty szacunkowe.

Należy podkreślić, że nie ma przepisów ściśle regulujących formę i treść opracowania jakim jest prognoza skutków finansowych. W prognozie należy uściślić rodzaje kosztów i efektów związanych z rozwojem danego obszaru oraz podać ich rozmiar wyrażony w pieniądzu (koszty-efekty).

Obliczenia wartości skutków finansowych można dokonać w ujęciu statycznym lub ujęciu dynamicznym, w którym uwzględnia się wartość pieniądza w czasie.

Zaktualizowana, czyli zdyskontowana tj. przeliczona na czas obecny wartość netto, rozłożonego w czasie projektu inwestycyjnego, jest różnicą pomiędzy zdyskontowanymi nakładami inwestycyjnymi a sumą przewidywanych, zdyskontowanych wolnych strumieni pieniężnych (generowanych w czasie), które uzyskujemy w poszczególnych latach przedsięwzięcia inwestycyjnego przy określonej stopie dyskontowej.

Ponadto należy podkreślić, że prognoza stanowi całość i nie należy czytać jej wybiórczo.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo - część południowa” – część A informuje o potencjalnych kosztach uchwalenia planu jak wykup terenu pod drogi publiczne oraz koszty realizacji inwestycji. Wskazuje także na możliwość potencjalnych odszkodowań oraz ich skalę. W związku z powyższym spełnia wymagania nakreślone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i opracowanie może mieć wpływ na wspomaganie procesu decyzyjnego.

§ 17. Zgłaszający uwagę: Posenania Investment S. A.

Treść uwagi: Warto również zwrócić uwagę na to, że zgodnie z obowiązującym studium na części terenu przewidziano przeznaczenie „drogi projektowane”, które nie znalazły odzwierciedlenia w projekcie planu. Tak już na marginesie przypominam, iż została wydana decyzja ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego pod drogę publiczną dla działek przebiegających przez środek terenu, a Gmina przedmiotowe działki już nabyła (i to za kilkaset tysięcy złotych!). Czyżby Gmina chciała pozwolić sobie na tak rażącą niegospodarność?

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Nie wydzielono terenu pod lokalizację projektowanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionym Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r., przebiegającej m.in. przez teren objęty projektem planu drogi pomiędzy Bolechówkiem a Bolechowem, gdyż brak jest obecnie uzasadnienia ekonomicznego i przestrzennego dla jej realizacji. Gmina Czerwonak nie planuje w najbliższej przyszłości jej budowy, stąd połączenie to nie jest ujęte w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym.

W kontekście drogi, na której została wydana decyzja ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego pod drogę publiczną dla działek przebiegających przez środek terenu, zgodnie z przyjętymi założeniami - większość terenów została wyłączona z zabudowy – teren rolniczy bądź lasów, stąd nie ma potrzeby wydzielania jej w projekcie planu, zwłaszcza, że zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gruntami rolnymi są grunty pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

§ 18. Zgłaszający uwagę: Posenania Investment S. A.

Treść uwagi: Zasadniczym zagadnieniem, ze względu na niebagatelne skutki prawne i finansowe dla Gminy, jest jednak przewidziany w projekcie planu zakaz lokalizacji budynków, i to jakichkolwiek budynków, nawet tych, które byłyby związane z proponowanym rolniczym przeznaczeniem gruntów, a także budynków infrastruktury technicznej. Przyjęte ustalenia planu miejscowego w realiach niniejszej sprawy (przy założeniu, że uchwalony plan faktycznie wprowadzi zakaz zabudowy na należących do Spółki terenach) staną się źródłem istotnych dla budżetu Gminy, wielomilionowych wydatków związanych z koniecznością zaspokojenia roszczeń odszkodowawczych z art. 36 ust. 1 pkt 1 lub roszczeń o wykup z art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ocenie Spółki zupełnie bezpodstawnie nie uwzględniono wniosku o utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów, wynikającego z planu ogólnego z 1994 roku. Wprowadzone rozwiązania abstrahują nie tylko od jednoznacznych obecnych zapisów studium dotyczących możliwości zabudowy, ale nawet nie uwzględniają zapisów dotyczących terenów rolniczych przewidzianych w studium. Gdyby więc nawet, hipotetycznie, acz

nieprawidłowo przyjęć, że zgodnie ze studium teren objęty planem stanowi teren rolniczy (z czym Spółka stanowczo się nie zgadza), to Organ winien uwzględnić w procedowanym planie co najmniej następujące zapisy:

- 1) Z uwagi na niemożność przewidzenia na etapie sporządzania studium wszystkich uwarunkowań i mogących niespodziewanie wystąpić potrzeb, w sytuacjach szczególnie uzasadnionych gmina dopuści w ograniczonym zakresie do zabudowy i zagospodarowania tereny, poza określonymi na rysunku studium, pod warunkiem uwzględnienia znanych już i ewentualnie nowych uwarunkowań, szczególnie w aspekcie ochrony środowiska przyrodniczego, w tym ochronie gruntów rolnych i leśnych (ochrona gleb klasy III i wyższej).
- 2) W jeszcze bardziej ograniczonym zakresie może być dopuszczona także zabudowa rezydencjonalna i gospodarcza poza zasięgami obszarów rozwojowych jednostek osadniczych, w szczególności dotyczy to wielko kubaturowej zabudowy służącej gospodarce rolnej która winna być lokalizowana poza zwartymi, atrakcyjnymi układami przestrzennymi wsi. Lokalizacja inwestycji określonych powyżej może nastąpić jedynie drogą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 3) Działki budowlane powinny mieć powierzchnię o następujących wielkościach: a) poza obszarami wyznaczonymi na rysunku studium w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej - nie mniej niż 1 ha.
- 4) Tereny rolnicze winny być generalnie wyłączone z zabudowy. Możliwa jest tylko lokalizacja zagrody (siedliska) traktowanego jako warsztat pracy rolnika z możliwością budowy i rozbudowy obiektów w produkcji tej niezbędnych, w tym budynek mieszkalny rolnika lub drugi budynek mieszkalny dla rodziny rolnika.

Tymczasem w projekcie procedowanego planu wprowadzono bezwzględny i nie przewidujący wyjątków zakaz lokalizowania budynków, i to nawet tych związanych z funkcją rolniczą, a także budynków infrastruktury technicznej, co powoduje iż procedowany plan jest niezgodny ze studium, co z kolei automatycznie dyskwalifikuje ten dokument.

Pozostając w przekonaniu, że uwagi, wyjaśnienia i informacje zawarte w niniejszym piśmie zostaną poddane pogłębionej, gruntownej analizie, oraz że w wyniku tej analizy Radni Gminy Czerwonak nie zgodzą się na rozwiązania, które w prostej konsekwencji skutkować będą w najlepszym wypadku dla Gminy nieważnością planu, a w najgorszym jednak bardzo prawdopodobnym wypadku katastrofą finansową dla Gminy, łączę wyrazy szacunku.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wnioskowany obszar znajduje się w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionym Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r., na terenie o rolniczym kierunku przeznaczenia. W ww. dokumencie istnieją zapisy, które mówią o tym, iż generalnie tereny rolnicze winny być wyłączone z zabudowy. Możliwa jest lokalizacja zagrody (siedliska) traktowanego jako warsztat pracy rolnika z możliwością budowy i rozbudowy obiektów w produkcji tej niezbędnych, w tym budynek mieszkalny rolnika lub drugi budynek mieszkalny dla rodziny rolnika. W jeszcze bardziej ograniczonym zakresie może być dopuszczona także zabudowa rezydencjonalna i gospodarcza poza zasięgami obszarów rozwojowych jednostek osadniczych, w szczególności dotyczy to wielko kubaturowej zabudowy służącej gospodarce rolnej która winna być lokalizowana poza zwartymi, atrakcyjnymi układami przestrzennymi wsi. Lokalizacja inwestycji określonych powyżej może nastąpić jedynie drogą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzając projekt planu brano pod uwagę zapisy Studium oraz wymogi zawarte m.in. w art. 1, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym ustalono w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Biorąc pod uwagę fakt, iż w bezpośrednim sąsiedztwie opracowywanego projektu planu znajdują się tereny niezagospodarowane, pomimo iż w obowiązującym mpzp terenów wsi Trzaskowo zatwierdzonego uchwałą Nr 163/XXI/2012 Rady Gminy Czerwonak z dnia 17 maja 2012 r. wskazane zostały pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jak również po południowej stronie znajdują się działki, dla których wydano decyzje o warunkach pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, uznano, iż do czasu zrealizowania zabudowy zgodnie z ww. dokumentami, na wnioskowanym terenie nie należy dopuszczać nowej zabudowy, w tym siedliskowej czy rezydencjonalnej.

Dodatkowo zauważyć należy, iż cały obszar planu znajduje się wg planu ochrony w strefie funkcjonalno – przestrzennej F2 wydzielonej w ramach otuliny (otulinę wyznaczono w uchwale ustanawiającej Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka). Zgodnie z planem ochrony, dla powyższej strefy należy wprowadzać w dokumentach planistycznych zapisy dotyczące między innymi dążenia do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru terenów strefy oraz pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych. Obszar projektu planu stanowi swoisty łącznik pomiędzy doliną rzeki Warty a Puszcza Zielonką, którego szerokość w sąsiedztwie przedmiotowego terenu i tak została już okrojona.

Zaznaczyć należy, iż zgodnie z art. 87, ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 roku zachowują moc do czasu wejścia w życie nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 roku. Wskazać należy, iż w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 246/XLII94 z dnia 26 maja 1994 r. (publ. w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 12 z dnia 12 lipca 1994 r. poz. 123), ww. obszar znajdował się na terenach przeznaczonych pod:

- rezerwę terenu dla okresu poperspektywistycznego oznaczoną na rysunku planu symbolem „RP/U”,
- rezerwę terenu dla okresu poperspektywistycznego oznaczoną na rysunku planu symbolem „RP/M”,
- drogę gminną oznaczoną na rysunku planu symbolem „KD-G”,
- zielen ochronną oznaczoną na rysunku planu symbolem „ZO”.

Interpretując plan ogólny należy brać pod uwagę wszystkie jego zapisy. Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo - część południowa”- część A wskazywany był jako rezerwa terenu i pozostały w planie ogólnym terenami rolniczymi bez możliwości lokalizacji zabudowy. Plan ogólny wskazywał, iż w 2015 roku gminę Czerwonak będzie zamieszkiwało około 46 tysięcy osób. Ponieważ taki przyrost mieszkańców nie nastąpił, nie było potrzeby uruchamiania i zmiany sposobu użytkowania tych terenów w nowo opracowywanych dokumentach planistycznych.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 377/XLIII/2017
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 18 października 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo - część południowa”- część A inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

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

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w zmianie planu. Finansowanie inwestycji będzie mogło odbywać się poprzez:

- 1) udział właścicieli nieruchomości a także inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. z:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) kredytów i pożyczek bankowych,
 - c) innych środków zewnętrznych.