DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 18 grudnia 2020 r.

Poz. 9916

Elektronicznie podpisany przez:
Arleta Kinga Kwiatkowska
Data: 2020.12.18 12:49:14

UCHWAŁA NR XXV/165/2020
RADY GMINY CHRZYPSKO WIELKIE

z dnia 29 października 2020 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Gminy Chrzypsko Wielkie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, zwaną dalej „zmianą planu", po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie, zatwierdzonej uchwałą Nr LI/268/2018 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 17.09.2018 roku.

2. Integralną część uchwały stanowią:

1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem zmiany planu", opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie";
2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Chrzypsko Wielkie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Chrzypsko Wielkie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Granice obszaru objętego zmianą planu określa rysunek zmiany planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **budynku gospodarczo – garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię działki budowlanej;
5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;

6) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia rodzimych gatunków drzew lub krzewów, głównie zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie;

7) **zieleni krajobrazowej** – należy przez to rozumieć skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem MN/U;

3) tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1Z, 2Z;

4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem KDW.

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

1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;

2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku zmiany planu, z uwzględnieniem pkt 3 - 5;

3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych jednak nie więcej niż o 1,50m, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy zmiany sposobu użytkowania części istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy z zakazem rozbudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę;

6) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;

7) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii dachów.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;

3) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji - fotowoltaiki, z uwzględnieniem pkt 2 i 4;

4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 6;

6) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone symbolem:

a) MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MN/U zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych;

7) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w granicach obszaru objętego zmianą planu ochronę korytarza ekologicznego Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszą zmianą planu, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

1) ochronę Sierakowskiego Parku Krajobrazowego poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszą zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ochronę obszaru Natura 2000 – obszaru specjalnej ochrony ptaków „Puszcza Notecka” PLB300015, granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszą zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 "Subzbiornik Jezioro Bytyńskie - Wronki - Trzciel" granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszą zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:

   a) powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż 1000 m^2, za wyjątkiem działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek,

   b) minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m, za wyjątkiem działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki,

   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80 do 100.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zachowanie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla budowli, w tym dla budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t., zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki drogi wewnętrznej;

2) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

4) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej, w tym miejsca w garażach, budynkach gospodarczo – garażowych z uwzględnieniem pkt 5:

a) na terenach MN nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, w przypadku wydzielenia w budynku lokalu usługowego nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

b) na terenie MN/U:

- nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
- nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

5) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rozbiórki w przypadkach kolizji z planowaną zabudową;

2) realizację infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych: zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 5;

5) nakaz uwzględnienia przepisów prawa wodnego w zakresie zakazu wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i ziemi w odległości mniejszej niż 1 kilometr od granic kąpielisk, miejsc okazjonalnie wykorzystywanych do kąpieli i plaż publicznych nad wodami;

6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych o mocy mikroinstalacji - fotowoltaiki, z uwzględnieniem §5 pkt 2;

8) dopuszczenie realizacji inwestycji elektroenergetycznych niskiego oraz średniego napięcia oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

10) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia przebudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) budowę na działce budowlanej wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz dopuszczenie wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczo - garażowego, z uwzględnieniem lit. b, c,

b) utrzymuje się istniejącą zabudowę rekreacji indywidualnej – budynki letniskowe z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, rozbiórki, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania,

c) dopuszczenie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,25, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego, budynku rekreacji indywidualnej: do 9,0m,

- budynku garażowego, gospodarczo - garażowego: do 6,0 m,

g) wysokość budowli: do 9,0m,

h) liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynku mieszkalnego, budynku rekreacji indywidualnej: do 2,

- budynku garażowego, gospodarczo - garażowego: 1,

i) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,

j) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,

k) nachylenie połaci dachowych: 30 – 45,

l) pokrycie dachów budynków w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;

2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:

a) nie mniejszą niż 1000m^2 z uwzględnieniem lit. b,

b) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;

3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

a) dostęp z dróg publicznych znajdujących się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, w tym poprzez drogę wewnętrzną KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4 lit. a, pkt 5.

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem MN/U ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) budowę na działce budowlanej wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno – usługowego albo budynku usługowego oraz dopuszczenie wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczo - garażowego, z uwzględnieniem lit. b, c,

b) dopuszczenie wbudowanego, dobudowanego garażu do budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego,

c) dopuszczenie wyłącznie usług opieki społecznej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,25, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 9,0m,

- budynku garażowego, gospodarczo - garażowego: do 6,0 m,

g) wysokość budowli: do 9,0m,

h) liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 2,

- budynku garażowego, gospodarczo - garażowego: 1,

i) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,

j) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,

k) nachylenie połaci dachowych: 30 – 45,

l) pokrycie dachów budynków w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego,

m) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 4,0m i 5,0m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej;

2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:

a) nie mniejszą niż 1000m^2 z uwzględnieniem lit. b,

b) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;

3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

a) dostęp poprzez drogę wewnętrzną KDW, z dróg publicznych znajdujących się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4 lit. b, pkt 5.

§ 16. Dla terenów zieleni krajobrazowej, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1Z, 2Z ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) lokalizację zieleni krajobrazowej,

b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zakaz budowy budynków,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 90% powierzchni działki budowlanej;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z dróg publicznych znajdujących się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, w tym poprzez drogę wewnętrzną KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem KDW, ustala się w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) lokalizację drogi wewnętrznej;

2) dopuszczenie chodników, dróg pieszo – rowerowych, rowerowych;

3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej;

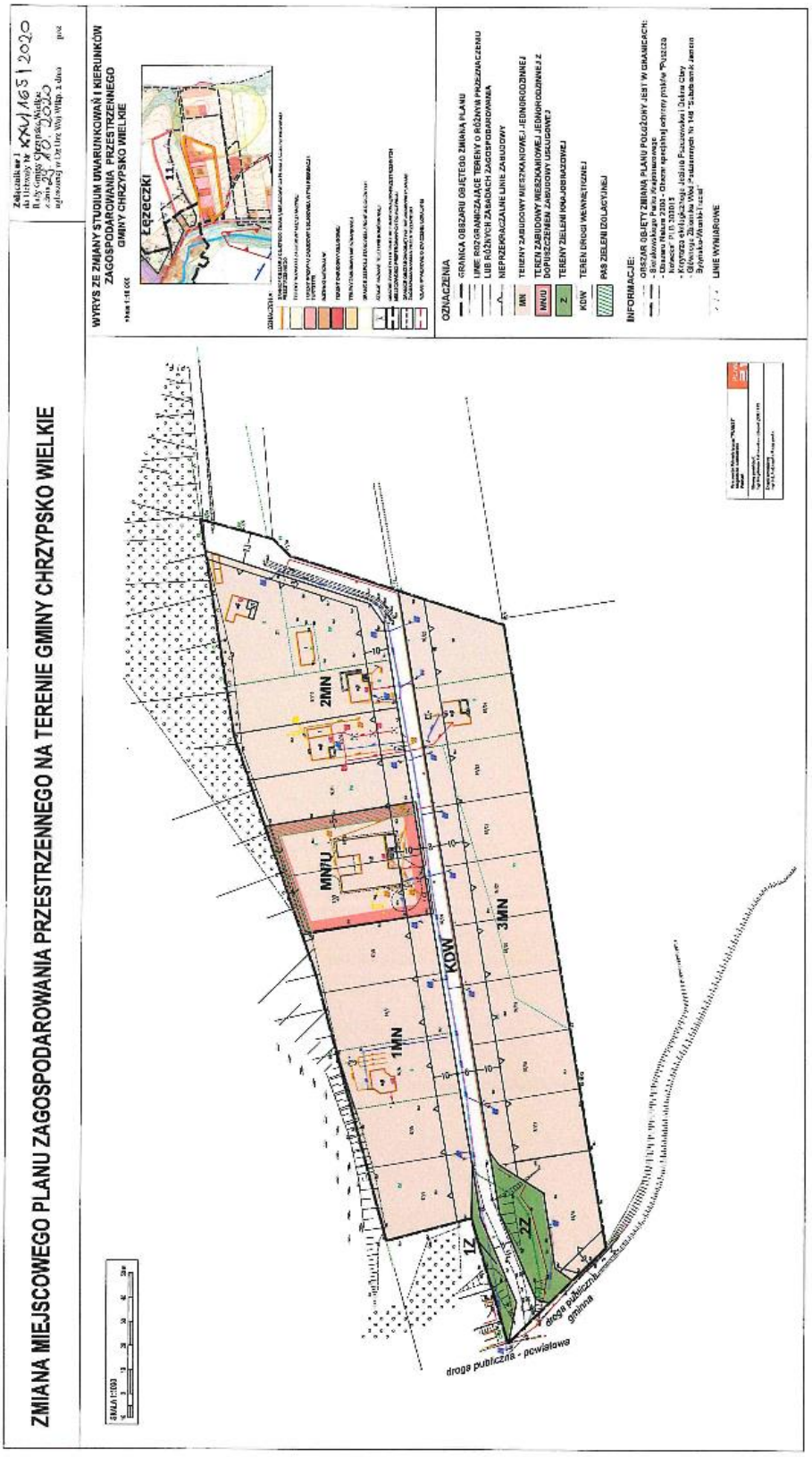
4) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkącie widoczności drogi KDW na włączeniu z innymi drogami, znajdującymi się poza granicami obszaru objętego zmianą planu.

§ 18. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem zmiany planu w wysokości 5%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chrzypsko Wielkie.

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

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Mariusz Kamyszek


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY CHRZYPSKO WIELKIE
WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHRZYPSKO WIELKIE
Łężeczki
OZNACZENIA
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MNU TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
Z TERENY ZIELENI NNAJOGRANICZONEJ
KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ
INFORMACJE:
OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ PLANU POŁOŻONY JEST W GRANICACH:
LINIE WYNIARÓWE
SKALA 1:1000
1MN
2MN
3MN
MNU
KDW
droga publiczna - powiatowa
droga publiczna - gminna

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXV/165/2020
Rady Gminy Chrzypsko Wielkie
z dnia 29 października 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY CHRZYPSKO WIELKIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY CHRZYPSKO WIELKIE

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2020r. poz. 293 ze zm.) oraz rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Chrzypsko Wielkie podczas wyłożenia (wyłożenie I) do publicznego wglądu w dniach **05.12.2019 r. do 03.01.2020 r. i w okresie ich składania do dnia 20.01.2020 r.** Rada Gminy Chrzypsko Wielkie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	17.01.2020	17 osób prywatnych reprezentowanych przez adwokata Pana Roberta Głowackiego Robert Głowacki i Wspólnicy Kancelaria Prawna Sp. k. ul. Radosna 7/1 60-593 Poznań	1) Sprzeciw dotyczący przewidywanych w Projekcie MPZP zmian w szczególności zmiany przeznaczenia nieruchomości stanowiących działki nr 97/9, 97/10 oraz 97/16 i dopuszczenia na tym obszarze możliwości zabudowy usługowej (załącznik numer 1 do Projektu planu oznaczone jako 1MN/U oraz 2MN/U)	Łężeczki, działki o nr ewid. 97/9, 97/10, 97/16	1MN/U, 2MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej		częściowo nieuwzględniona		nieuwzględniona	Przeznaczenie terenu 1MN/U jest zgodne z ustaleniami obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko (uchwała Nr LI/268/2018 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 17.09.2018) oraz wprowadzone zostało na wniosek Inwestora z dnia 10.12.2018 r. (data wpływu do tut. Urzędu 13.12.2018r. w zakresie przeznaczenia działek m.in. nr ewid. 97/9, 97/10 na cele usługowe w zakresie opieki społecznej. Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej terenu 2MN/U w zakresie zmiany przeznaczenie z terenu 2MN/U na teren MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
			2) Naruszenie przez projektowaną zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego interesu prawnego właścicieli pozostałych, znajdujących	Łężeczki, działki o nr ewid. 97/9, 97/10, 97/16, 97/3, 97/26	1MN/U, 2MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zapisy projektu planu są zgodne z prowadzoną polityką przestrzenną gminy określoną w obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków

			się na tym obszarze nieruchomości. Uzasadnienie: *Zagadnienia ogólne* W pierwszej kolejności należy niniejszym podkreślić, że moi Mocodawcy, będący właścicielami nieruchomości znajdujących się w Łężeczkach na obszarze, którego dotyczy Projekt MPZP (szczegółowe wskazanie tych nieruchomości zawierają załączone pełnomocnictwa) już od momentu powzięcia pierwszych informacji na temat planowanych zmian kierowali do tutejszego Organu szereg istotnych zastrzeżeń w tym zakresie. Jak zostało to już wskazane w skierowanym do tut. Organu proteście z dnia 12 sierpnia 2019 roku i jak wynika z uchwały Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 29 stycznia 2019 r. nr IV/22/2019 (dalej jako Uchwała), wszczęcie procedury zmierzającej do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło na skutek wniosku jednego z właścicieli przedmiotowych nieruchomości objętych planem i związane było z zamiarem prowadzenia na tym obszarze nieuciążliwej działalności gospodarczej. Mimo wszystkich informacji, które tutejszy Organ posiada od moich Mocodawców co do charakteru w/w działalności gospodarczej i tego że jest ona od ponad pół roku prowadzona nielegalnie (o czym szczegółowo w dalszej części niniejszego pisma), a także bez względu na formułowane przez moich Mocodawców protesty i uwagi, wyłożony do publicznego wglądu Projekt MPZP w całości odpowiada żądaniom wnioskodawcy inicjującego procedurę wprowadzenia zmian i całkowicie pomija interes prawny właścicieli sąsiednich nieruchomości. Proponowane przez tut. Organ zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie służą interesom pozostałych mieszkańców oraz właścicieli, którzy pragną zachować dotychczasowy, rekreacyjno – wypoczynkowy charakter przedmiotowego obszaru, z możliwą zabudową mieszkaniową.		zabudowy usługowej, 1Z/KS, 2Z/KS – tereny zieleni krajobrazowej z dopuszczeniem parkingów KDW - teren drogi wewnętrznej					zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko (uchwała Nr LI/268/2018 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 17.09.2018)
			3) Niewywiązanie się przez Organ z obowiązku zagwarantowania	j.w.	j.w.		nieuwzględnio na		nieuwzględnio na	Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

			społeczności lokalnej rzeczywistego wpływu na kwestię zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego obszaru, w tym w szczególności niezorganizowanie w sposób właściwy dyskusji publicznej nad projektem MPZP Uzasadnienie: *Niewykonanie przez Organ obowiązku zapewnienia konsultacji publicznych nad projektem* W pierwszej kolejności należy w niniejszej sprawie podnieść, że Organ nie wywiązał się w sposób należyty z nałożonego na niego na mocy art. 17 pkt. 9 Ustawy obowiązku zorganizowania dyskusji publicznej nad projektowanymi zmianami. Wskazuję bowiem, że chociaż formalnie Organ dyskusję tę zorganizował, to wyznaczył ją na dzień 5 grudnia 2019 r. godz. 12.00, w sytuacji w której Projekt MPZP został wyłożony do publicznego wglądu w tym samym dniu, tj. 5 grudnia 2019 r. od 7.30. Powyższe jasno dowodzi, że Organ jedynie teoretycznie zapewnił zainteresowanym możliwość zabrania głosu i zgłoszenia zastrzeżeń do rzeczonego projektu, natomiast w rzeczywistości mieszkańcy nie mieli faktycznej możliwości zapoznania się z planem, a tym bardziej możliwości jego przeanalizowania i przygotowania swoich merytorycznych uwag przed odbywającą się jedynie kilka godzin później dyskusją. Takie działanie Organu stanowi rażące naruszenie obowiązującej procedury. Przytoczyć należy w niniejszym miejscu wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu, zgodnie z którym wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu jest bowiem formą udziału społeczeństwa w zarządzaniu w demokratycznym państwie, zaś dalsza dyskusja stanowi realizację uprawnienia przysługującego społeczności lokalnej oraz innym jednostkom zainteresowanym zamierzeniami planistycznymi na obszarze danej gminy, gwarantującego im wypowiedzenie się w kwestii projektowanych ustaleń planu, które to ustalenia w wyniku uchwalenia planu miejscowego stają się prawem powszechnie obowiązującym, oddziałującym na sferę praw właścicielskich tych podmiotów. Ustawodawca, poprzez nałożenie na organy samorządowe obowiązku							i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Wójt, po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno: wprowadza zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz ogłasza, w sposób określony w pkt 1, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wykłada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Powyższe przepisy wskazują wprost że dyskusja publiczna ma być zorganizowana w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 5.12.2019 do 03.01.2020, a dyskusja publiczna odbyła się w dniu 05.12.2019r. w Urzędzie Gminy Chrzypsko Wielkie o godz. 12:00, w Sali nr 10. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ukazało się w gazecie „Tydzień Międzychodzko-Sierakowski„, w dniu 27.11.2019 r. a więc zachowano ustawowe co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia planu. Obwieszczenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wywieszono na tablicy ogłoszeń w dniach od 19 listopada 2019 r. do dnia 21 stycznia 2020 r. zgodnie z przepisami prawa.

			przeprowadzenia dyskusji publicznych zapewnił, że mieszkańcy lokalnych społeczności będą mieli rzeczywisty wpływ na działalność tychże organów w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Nie ulega wątpliwości bowiem, że wszelkie decyzje podejmowane przez organy w tym zakresie, mają bezpośredni wpływ na sytuację właścicieli i mieszkańców objętych zmianami nieruchomości. W niniejszej sprawie nie można uznać, że Organ zapewnił moim Mocodawcom czynny udział w procedurze planistycznej. Wyznaczony termin dyskusji publicznej stanowił jedynie fikcyjną próbę uczynienia zadość przepisom Ustawy, przy jednoczesnym braku zagwarantowania zainteresowanym rzeczywistej możliwości zabrania głosu. Niedopuszczalność takiego sposobu postępowania przez tut. Organ potwierdza wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 kwietnia 2008 r., w którym Sąd wskazał, że gwarancję ochrony praw osób, których interesy mogą zostać naruszone przez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi nie tylko ustawowo określony tryb postępowania. Gwarancją taką jest przede wszystkim rzeczywista, a nie pozorna możliwość wpływania na rozwiązania przyjęte w uchwalonym planie. Ponadto jak słusznie wskazuje J. Szlachetko, wymóg otwartości i powszechności dyskusji publicznej zostanie spełniony jedynie wówczas, gdy każdy, kto zechce, będzie mógł formalnie i faktycznie wziąć w niej udział. W związku z tym nie tylko ograniczenie kręgu podmiotów uprawnionych do udziału w dyskusji publicznej poprzez dobór innej niż spotkanie otwarte metody będzie niezgodne z ustawą. Niezgodne z ustawą, gdyż limitujące krąg podmiotów uprawnionych, będzie także przeprowadzanie dyskusji publicznej w terminach i godzinach uniemożliwiających faktyczny udział zainteresowanych, np. w godzinach pracy. Ze stanowiskiem tym należy się w całości zgodzić i wskazać, że w niniejszej sprawie nie dość, że Organ wyznaczył termin dyskusji zaledwie kilka godzin po wyłożeniu planu do wglądu, to również w godzinach pracy, ograniczając w ten sposób w sposób znaczny możliwość udziału zainteresowanych w							

			procesie planistycznym. Powyższe jest niedopuszczalne tym bardziej mając na uwadze, że tut. Organ na skutek pisma z dnia 12 sierpnia 2019 r. był świadom, że kwestia Projektu MPZP jest niezwykle ważna dla moich Mandantów i tym samym z pewnością wyrażą oni wolę wzięcia udziału w w/w dyskusji. Już zatem wyłącznie z powyższego powodu, uchwalenie projektowanych zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie (obręb Łężeczki) jest z punktu widzenia prawa niedopuszczalne.							
			4) Pominięcie przez Organ faktu, że działalność gospodarcza, która ma być prowadzona na obszarach objętych zmianami jest w istocie uciążliwa dla właścicieli i mieszkańców nieruchomości sąsiednich. Uzasadnienie: *Uciążliwość działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości objętej Projektem MPZP i immisje na nieruchomości sąsiednie* Kolejną uwagą, którą niniejszym podnoszą moi Mocodawcy jest fakt, iż wbrew treści uzasadnienia Uchwały, działalność, którą zamierza prowadzić na terenie nieruchomości położonej w Łężeczkach na działkach 97/9 i 97/10 wnioskodawca, który zainicjował procedurę zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (a którą de facto prowadzi obecnie już od ponad roku z naruszeniem przepisów prawa) w żadnej mierze nie może zostać uznana za nieuciążliwą dla właścicieli nieruchomości sąsiednich. Obszar objęty planowanymi zmianami – o czym był już tut. Organ informowany w piśmie z dnia 12 sierpnia 2019 r. – dotyczy m. in. działek, na których obecnie prowadzona jest placówka Dom Anna i to właśnie właściciel działek, na których ten ośrodek jest prowadzony wystąpił z wnioskiem o zmianę przeznaczenia terenu. Ośrodek ten wcześniej funkcjonował pod nazwą Dom Opieki Anna Rehabilitacja Łężeczki i prowadzona tam działalność dotyczy całodobowej opieki na osobami niepełnosprawnymi, przewlekle chorymi lub osobami w podeszłym wieku. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Międzychodzie (dalej jako PINB) na skutek podań i zawiadomień składanych przez moich Mocodawców wszczął postępowanie	j.w.	j.w.		częściowo nieuwzględnio na		nieuwzględnio na	Zapisy projektu planu są zgodne z prowadzoną polityką przestrzenną gminy określoną w obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie (uchwała Nr LI/268/2018 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 17.09.2018) Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej terenu 2MN/U w zakresie zmiany przeznaczenia z terenu 2MN/U na teren MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a także w zakresie zmiany przeznaczenia terenów 1Z/KS i 2Z/KS na tereny Z – tereny zieleni krajobrazowej. Ponadto zgodnie z §5 pkt 1 projektu uchwały ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego a także zgodnie z §5 pkt 5 ustala się nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

			wyjaśniające celem skontrolowania, czy w/w ośrodek prowadzony jest zgodnie z przepisami prawa. Na skutek przeprowadzonej kontroli PINB wydał w dniu 25 kwietnia 2019 r. postanowienie o wstrzymaniu użytkowania budynku w części przeznaczonej na w/w działalność w związku z naruszeniem przez właściciela przepisów prawa. (Dowód – postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Międzychodzie z dnia 25 kwietnia 2019 r. w przedmiocie wstrzymania użytkowania budynku położonego w Łężeczkach, działki ewidencyjne nr 97/9 i 97/10 – załącznik nr 1). Mimo powyższego postanowienia, na terenie w/w nieruchomości w dalszym ciągu prowadzona jest działalność gospodarcza. Wprawdzie nastąpiła pozorna zmiana nazwy ośrodka, jednak zgodnie z najlepszą wiedzą moich Mocodawców, charakter działalności nie uległ zmianie. Potwierdza to także w szczególności fakt, iż na stronie ośrodka (www.domanna.pl) w dalszym ciągu można znaleźć informację o wolnych miejscach w pokojach, jak również o tym, że placówka zapewnia wsparcie doświadczonego i wykwalifikowanego personelu 24 godziny na dobę oraz zapewnia wyposażenie niezbędne dla celów rehabilitacyjnych. Moi Mandanci informowali o tym PINB w kolejnym piśmie z dnia 15 grudnia 2019 r., załączając stosowne wydruki z w/w strony internetowej. Również aktualnie oferowane są wolne miejsca w pokojach od stycznia i lutego 2020 r. (Dowód – kopia pisma do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Międzychodzie z dnia 15 listopada 2019 r. oraz wydruk ze strony internetowej Domu Anna). W odpowiedzi na ponownie zgłaszane przez moich Mocodawców wątpliwości i wskazanie przez nich, iż placówka w dalszym ciągu funkcjonuje w sposób dotychczasowy, w dniu 5 grudnia 2019 r. PINB ponownie przeprowadził kontrolę obiektu. Kontrola wykazała, że inwestor w dalszym ciągu prowadzi dotychczasową działalność gospodarczą. (Dowód – pismo od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Międzychodzie z dnia 8 stycznia 2020 r.). Na marginesie jedynie należy podnieść, że PINB całkowicie bezpodstawnie odmawia							

			moim Mocodawcom udziału w toczących się wobec inwestora (tj. właściciela działek 97/9 i 97/10) postępowaniach wyjaśniających wskazując na rzekomy brak ich interesu prawnego w tej sprawie, podczas gdy wpływ działalności prowadzonej na tej nieruchomości na działki sąsiednie jest bezdyskusyjny i nie ulega wątpliwości, że moi Mocodawcy mają prawo do ochrony przysługujących im praw własności. Ponadto, co było również wskazane w piśmie do tut. Organu z dnia 12 sierpnia 2019 r., w dniu 16 maja 2019 r. Wojewoda Wielkopolski wydał decyzję o ukaraniu za prowadzenie placówki zapewniającej całodobową opiekę osobom niepełnosprawnym, przewlekle chorym lub osobom w podeszłym wieku bez zezwolenia (nr sprawy PS-II.9421.8.24.2018.7) (Dowód – pismo Wojewody Wielkopolskiego z dnia 19 lipca 2019 r., nr sprawy PS-II.9421.8.24.2018.7). W chwili obecnej dochodzi więc do sytuacji, w której gmina na wniosek indywidualnego mieszkańca, na swój koszt (gdyż zgodnie z art. 21 Ustawy koszty sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet gminy) planuje dokonać zmiany planu zagospodarowania przestrzennego mając na celu umożliwienie prowadzenia placówki, na którą jej właściciel nie posiada wymaganych zezwoleń i która prowadzona jest z naruszeniem prawa. Na fakt konieczności poniesienia przez gminę kosztów związanych z planowanymi zmianami zwrócił uwagę także Wójt, co stwierdzone zostało w protokole nr 3/2019 z wspólnego posiedzenia komisji Rady Gminy odbytego w dniu 15 stycznia 2019 r. (str. 2) (Dowód – protokół na 3/2019 z wspólnego posiedzenia komisji Rady Gminy z dnia 15 stycznia 2019 r.). O tym, że procedura zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została wszczęta jedynie w celu spełnienia oczekiwań właściciela działek 97/9 oraz 97/10 świadczy w szczególności fakt, iż zgodnie z projektem uchwały o zmianie planu (§ 15 pkt 1) lit. c), dla obszaru oznaczonego w Projekcie MPZP symbolem 1M/U dopuszczono wyłącznie świadczenie usług społecznych. Organ tym samym przedłożył interes jednostkowy konkretnej osoby, nad interes							

			społeczności lokalnej i pozostałych właścicieli działek w obszarze objętym zmianami. Niezależnie od powyższych okoliczności i nielegalności w/w działalności gospodarczej, wskazuję, że stanowczo nie można zgodzić się ze stwierdzeniem, że ma ona charakter nieuciążliwy. Moi Mocodawcy już od wielu miesięcy odczuwają bowiem jej negatywne skutki, naruszające przysługujące im prawa własności. W ocenie moich Mandantów, funkcjonowanie Domu Anna zakłóca ponad przeciętną miarę korzystanie z ich własnych nieruchomości, w szczególności będąc źródłem znacznego hałasu (na terenie posesji i w jej okolicach zwiększył się znacząco ruch samochodowy ze względu na stały przepływ pensjonariuszy ośrodka, personelu i osób odwiedzających), jak również innych, znacznych niedogodności – takich jak notoryczne wchodzenie na prywatne posesje moich Mocodawców przez osoby odwiedzające Dom Anna, czy też pozostawianie przez te osoby pojazdów bez zgody właścicieli sąsiednich działek na ich posesjach w sposób uniemożliwiający swobodne poruszanie się. Nie ulega najmniejszej wątpliwości, że taka sytuacja znacząco i negatywnie wpływa na korzystanie z prawa własności przez właścicieli nieruchomości sąsiadujących z działkami nr 97/9, 97/10, szczególnie podkreślając rekreacyjno – wypoczynkowy charakter tego obszaru, wskazany w dotychczas obowiązującym miejscowym panie zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 maja 1999 r. Ponadto moi Mocodawcy sprzeciwiają się także i zgłaszają uwagi do dopuszczenia możliwości prowadzenia działalności gastronomicznej na nieruchomości oznaczonej w Projekcie MPZP symbolem 2M/U (§ 15 pkt 1) lit d) Projektu uchwały o zmianie MPZP). W opinii moich Mandantów wskazanie w projekcie uchwały jedynie, iż działalność ta ma być prowadzona w budynku nieprzekraczającym 150 m^2, bez specyfikacji innych warunków jest zbyt lakoniczne i stwarza zagrożenie, iż również będzie miała ona charakter zdecydowanie uciążliwy dla mieszkańców Łężeczek. Z Projektu MPZP wynika, iż ewentualny lokal gastronomiczny będzie							

			stosunkowo duży, co ponownie może skutkować zwiększonym ruchem samochodowym, hałasem, zaśmieceniem terenów zielonych, wchodzeniem przez gości lokalu na teren prywatny – w szczególności zakładając, że lokal ten uzyskałby koncesje na sprzedaż napojów alkoholowych. Ponadto moi Mocodawcy stoją na stanowisku, że wątpliwe jest zapewnienie wystarczającej ilości miejsc postojowych dla klientów tego typu działalności, przy czym wskazuję, że nie wyrażają oni zgody umieszczenia miejsc parkingowych służących obsłudze tego lokalu na należącej do nich, prywatnej działce nr 97/3 oznaczonej na planie symbolami 1Z/KS i 2Z/KS.							
			5) Niewzięcie pod uwagę stanu prawnego gruntów Uzasadnienie: *Pominięcie prze Organ stanu prawnego gruntów i zastrzeżeń właścicieli nieruchomości sąsiedzkich* W nawiązaniu także do powyższej argumentacji, kolejną istotną okolicznością jest także fakt, że droga dojazdowa (działka 97/26) do nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym Projektem MPZP, a więc również do działek nr 97/9 i 97/10 na których funkcjonować ma w świetle projektowanych zmian działalność usługowa placówki Dom Anna stanowi własność prywatną, a moi Mocodawcy są jej współwłaścicielami. (Dowód – akt notarialny z dnia 07.10.2011 r., rep. A nr 1735/2011). Okoliczność tę organ jednak całkowicie pominął, wskazując w § 15 pkt 4 lit. a) projektu uchwały o zmianie MPZP, że dojazd do terenu oznaczonego 1MN/U odbywać się będzie poprzez drogę oznaczoną w Projekcie MPZP symbolem KDW, tj. właśnie poprzez rzeczoną drogę wewnętrzną. Niedopuszczalne jest, by jeden ze współwłaścicieli (właścicieli działek na których funkcjonować ma przedmiotowa działalność gospodarcza) bez zgody pozostałych decydował o wykorzystywaniu tej drogi w celach związanych z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą i by taki stan rzeczy był sankcjonowany przez tut. Organ. Bez wątpienia zmiana przeznaczenia działek nr 97/9 i 97/10 i dalsze prowadzenie w tym miejscu placówki Dom Anna skutkuje nawet już obecnie znacznie zwiększonym ruchem	j.w.	j.w.	-	nieuwzględnio na		nieuwzględnio na	W trakcie sporządzania projektu planu wzięto pod uwagę stan prawny gruntów. Zgodnie z §14 pkt 4 lit. a projektu planu do terenów 1MN, 2MN, 3MN ustala się dostęp poprzez drogę wewnętrzną KDW, z dróg publicznych znajdujących się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z §15 pkt 4 lit. a projektu planu ustala się dostęp: – do terenu 1MN/U poprzez drogę wewnętrzną KDW, z dróg publicznych znajdujących się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, – do terenu 2MN/U z drogi publicznej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, Dojazd do nieruchomości należy zapewnić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

			samochodów. Poza wskazanymi już wyżej immisjami tymi wywołanymi (wzrostem natężenia hałasu), bez wątpienia sytuacja taka prowadzi także do wzrostu kosztów utrzymania tejże drogi. Znaczący wzrost korzystania z niej, wykraczający dalece poza ramy zwykłego użytku poprzez pozostałych mieszkańców w celach związanych z dojazdem do własnych nieruchomości sprawia, że pogorszenie jej stanu nastąpi zdecydowanie szybciej niż miałoby to miejsce, gdyby była wykorzystywana w sposób dotychczasowy – przy czym warto podkreślić, że budowa tejże drogi została sfinansowana ze środków prywatnych kilkunastu współwłaścicieli. Podnieść należy, iż właściciel działek 97/9 i 97/10 nigdy w jakikolwiek sposób nie zwrócił się do pozostałych współwłaścicieli z zapytaniem, czy wyrażają zgodę na jej wykorzystanie w celach związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i dojazdem pensjonariuszy oraz osób z obsługi ośrodka. Droga ta zawsze była wykorzystywana do celów prywatnych tj. wyłącznie do dojazdu przez moich Mocodawców do własnych nieruchomości, na wjeździe został zainstalowany przez nich szlaban służący ochronie przed włamaniami i kradzieżami, które miały miejsce w tej okolicy, jak również który miał na celu uniemożliwienie korzystania z tejże drogi prywatnej osobom postronnym. Oczywistym jest, że dopuszczenie prowadzenia działalności usługowej na działkach 97/9 i 97/10 sprawi, że droga ta w rzeczywistości utraci swój dotychczasowy, prywatny charakter i każda osoba będzie miała możliwość korzystania z niej. W opinii moich Mocodawców, taka zmiana przeznaczenia stanowiącej własność wspólną drogi w sposób zdecydowany przekracza zwykły zarząd i tym samym wymaga właśnie zgody wszystkich współwłaścicieli – przy czym wskazuję, że z przyczyn wskazanych powyżej moi Mocodawcy zgody takiej nie wyrażają. Podsumowując, Organ sporządzając Projekt MPZP nie zasięgnął opinii pozostałych współwłaścicieli drogi co do zmiany jej przeznaczenia, ignorując całkowicie fakt, że dopuszczenie możliwości prowadzenia działalności gospodarczej i usługowej na działkach nr						

			97/9 i 97/10 bez wątpienia zmieni sposób korzystania z tejże drogi, zwiększając natężenie ruchu a także zużycie nawierzchni w sposób znaczący – co bez wątpienia narusza interes prawny pozostałych jej współwłaścicieli. Niezależnie od powyższego, Projekt MPZP przewiduje także dopuszczenie parkingów (obszary oznaczone w Projekcie MPZP symbolami 1Z/KS i 2Z/KS). Obszary te, stanowiące działkę o nr ewidencyjnym 97/3 są współwłasnością 23 osób – zgodnie z aktem notarialnym rep. A nr 1735/2011. Jak już zostało to wskazane w poprzednim punkcie niniejszego uzasadnienia, właściciele tych terenów zieleni krajobrazowej wyrażają stanowczy sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia tego obszaru i przewidzenia możliwości powstania tam ogólnodostępnych miejsc parkingowych, mających służyć obsłudze działalności usługowej prowadzonej prze inne podmioty – na którą to działalność moi Mocodawcy się nie zgadzają.							
			6) Pominięcie przy sporządzaniu Projektu MPZP ograniczeń środowiskowych i społecznych	j.w.	j.w.	-	nieuwzględnio na		nieuwzględnio na	Projekt planu uwzględnia aspekty środowiskowe i społeczne m.in. poprzez ustalenia § 5 określające zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.
			7) Pominięcie przy sporządzaniu Projektu MPZP kwestii dotyczących wzmożonego ruchu drogowego na skutek wprowadzonych zmian Uzasadnienie: *Pominięcie kwestii zwiększonego ruchu w obszarze Projektu MPZP* Powyższe zastrzeżenia związane z nieuwzględnieniem przez Organ stanu prawnego gruntów wiążą się także w sposób naturalny z kolejną uwagą moich Mocodawców, dotyczącą całkowitego pominięcia przez Organ innych kwestii technicznych związanych z organizacją ruchu drogowego w rzeczonym obszarze. Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b tiret trzeci organ ma obowiązek uzgodnić projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z właściwym zarządcą drogi, jeśli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. Dopuszczenie do prowadzenia na obszarze objętym Projektem MPZP prowadzenia działalności usługowej i gospodarczej	j.w.	j.w.	-	nieuwzględnio na		nieuwzględnio na	Projekt uzgodniono z właściwym zarządcą drogi publicznej: Zarządem Powiatu Międzychodzkiego (droga powiatowa) – uzgodnienie z dnia 02.10.2019 r. oraz uzyskano milczącą zgodą WZDW oraz zarządcy drogi gminnej. Zgodnie z ustaleniami §11 pkt 4 lit. b na terenach MN/U ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej, w tym miejsca w garażach, budynkach gospodarczo – garażowych z uwzględnieniem pkt 5 w liczbie: - nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego. Pkt 5 ustala nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zgodnie z ustaleniami §17 pkt 3 na terenie KDW ustalono jedynie dopuszczenie chodników, dróg pieszo –

			ponad wszelką wątpliwość doprowadzi do znacznego wzrostu ruchu samochodowego w okolicy. Skutki takie, co zostało wskazane powyżej, są już obecnie widoczne. Jednocześnie z przedstawionego Projektu MPZP nie wynika, iż tut. Organ przeprowadził uzgodnienia w tym zakresie z właściwym zarządcą drogi, z pewnością też nie doszło do jakiejkolwiek konsultacji i zasięgnięcia opinii w tym temacie u pozostałych współwłaścicieli drogi dojazdowej. Wskazuję, że brak możliwości zapewnienia wystarczającej ilości miejsc parkingowych przez inwestorów oraz zakłócenie ruchu drogowego w sąsiedztwie planowanych lokali usługowych stanowi negatywną przesłankę w kwestii funkcjonowania tych placówek. W opinii moich Mocodawców wzrost natężenia ruchu samochodowego oraz potrzeba parkowania pojazdów przez klientów i obsługę placówki Dom Anna są niemożliwe do pogodzenia z obecnym układem komunikacyjnym funkcjonującym w obrębie Łężeczek, w szczególności mając na uwadze, iż już obecnie układ ten jest znacznie obciążony dotychczasowym ruchem samochodów. W konsekwencji dopuszczenie możliwości prowadzenia działalności gospodarczej na działkach 97/9 i 97/10 doprowadzi do zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego w tym obszarze i jego zakorkowania – kierowcy będą zmuszeni oczekiwać w pasie drogowym na możliwość przejazdu ze względu na to, iż droga dojazdowa jest wąska oraz należy się spodziewać, że będą oni pozostawiali auta w sąsiedztwie placówki, utrudniając tym samym korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy moim Mocodawcom. Powyższe spowodowałoby znaczące pogorszenie warunków komunikacyjnych tego obszaru. Na marginesie należy dodać, że Projekt MPZP dopuszcza także możliwość utworzenia na terenie przedmiotowej drogi ścieżek rowerowych – czemu moi Mocodawcy się sprzeciwiają i na co jako współwłaściciele tejże drogi nie wyrażają zgody.							rowerowych, rowerowych, zatem nie jest to nakaz.
			8) Pominięcie przy sporządzaniu Projektu MPZP kwestii zwiększonego obciążenia lokalnej sieci wodociągowej Uzasadnienie: *Nadmierne obciążenie sieci*	j.w.	j.w.	-	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Teren objęty projektem planu podłączony jest do gminnej sieci wodociągowej (§ 12 pkt 3 projektu planu ustala zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej.

			wodociągowej Kolejną wymagającą uwagi kwestią i jednocześnie zastrzeżeniem moich Mandantów do Projektu MPZP jest fakt, iż dopuszczenie przez Projekt MPZP funkcjonowania na obszarze Łężeczek działalności usługowej (w tym gastronomicznej) nie uwzględnia również zwiększonych obciążeń dla lokalnej sieci wodociągowej, które w sposób naturalny z tego wynikają. To natomiast doprowadzi do wzrostu kosztów związanych z jej modernizacją i naprawami, które to koszty obciążą współwłaścicieli. Sieć wodociągowa, znajdująca się na obszarze Łężeczek nie jest w jakikolwiek sposób dostosowana do obsługi podmiotów zajmujących się działalnością usługową, została bowiem zaprojektowana przed ponad 20 laty w celu obsługi zabudowy mieszkaniowej i indywidualnych gospodarstw domowych. Bez wątpienia obsługa wielu pensjonariuszy Domu Anna prowadzić będzie do zwiększenia poboru wody, a tym samym spadku jej ciśnienia, już obecnie można ten skutek zaobserwować na ostatnim odcinku wodociągów. Mimo tego, że powyższe stanowić będzie kolejną istotną niedogodność po stronie moich Mocodawców, Organ sporządzając Projekt MPZP w jakikolwiek sposób nie odniósł się do tej kwestii, całkowicie ją pomijając.							zgodnie z przepisami odrębnymi). Zgodnie z pismem Gminnej Spółki Komunalnej Sp. z o.o. z dnia 29 stycznia 2020 r. istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające do zasilenia w wodę budynków znajdujących się w sąsiedztwie, jak również dla terenów usługowych.
			9) Pominięcie przy tworzeniu Projektu MPZP wcześniejszych uwag i zastrzeżeń zgłaszanych przez właścicieli i mieszkańców nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym zmianami	j.w.	j.w.	-	nieuwzględnio na		nieuwzględnio na	Zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie (zgodnie z uchwała Nr IV/22/2019 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 29 stycznia 2019r.) z dnia 19.03.2019 r. poza wnioskiem właściciela działek nr ewid. 97/9 i 97/10 nie wpłynęły wnioski innych osób. Protest z dnia 12.08.2019 r. złożony został poza procedurą planistyczną, na co odpowiedzieliśmy pismem z dnia 19.08.2019 r.
			10) Pominięcie kwestii odszkodowań należnych właścicielom nieruchomości sąsiednich w związku ze spadkiem wartości nieruchomości oraz uniemożliwieniem lub ograniczeniem możliwości korzystania przez nich z nieruchomości w sposób	j.w.	j.w.	-	nieuwzględnio na		nieuwzględnio na	Ustalenia planu nie ograniczają możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy. Zakłada się również że nie spowodują spadku wartości nieruchomości.

			dotychczasowy Uzasadnienie: *Odpowiedzialność odszkodowawcza gminy* W chwili obecnej tereny objęte planem stanowią obszar wypoczynkowo – rekreacyjny z dopuszczalną zabudową mieszkaniową. Realną konsekwencją zmiany przeznaczenia obszaru objętego nowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego będzie istotne ograniczenie korzystania z ich nieruchomości w dotychczasowy sposób i zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Nie ulega bowiem wątpliwości, że immisje na nieruchomości moich Mandatów, które powodować będzie umożliwienie prowadzenia na sąsiednich działkach działalności usługowej, doprowadzą do zmiany charakteru ich nieruchomości i znacząco utrudnią korzystanie z nich w celach wypoczynkowych i rekreacyjnych, tak jak czynili to oni do tej pory. Podkreślenia wymaga także fakt – który Organ zdaje się ignorować – że dalszą konsekwencją uchwalenia Projektu MPZP będzie znaczący spadek wartości nieruchomości moich Mocodawców. Obręb Łężeczek w chwili obecnej stanowi, jak to już wskazano, teren o charakterze rekreacyjno – wypoczynkowym i znajduje się w malowniczej, cichej i zielonej okolicy – co stanowi o jego atrakcyjności oraz skutkuje wysoką wartością położonych na tym terenie działek. Prowadzenie w tym miejscu działalności usługowej wywołującej znaczące immisje na nieruchomości sąsiednie całkowicie zaburzy dotychczasowy charakter tego obszaru, a w efekcie doprowadzi do utraty wartości w/w nieruchomości. Obie powyższe okoliczności natomiast, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 oraz art. 36 ust. 3 Ustawy skutkować będą odpowiedzialnością odszkodowawczą gminy ze rzeczywiście poniesione przez moich Mocodawców szkody. Zgodnie bowiem z przywołanymi przepisami, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za						

			poniesioną rzeczywistą szkodę. Ponadto w przypadku spadku wartości nieruchomości, w momencie ewentualnego zbycia tejże nieruchomości właścicielowi przysługiwać będzie od gminy odszkodowanie równe obniżeniu wartości. Mając to na uwadze podnoszę, iż tutejszy Organ w toku procedury planistycznej oraz w treści projektu uchwały dotyczącej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w żaden sposób nie odniósł się do kwestii swojej odpowiedzialności finansowej za skutki uchwalenia Projektu MPZP – i to mimo tego iż prawo do roszczeń odszkodowawczych moich Mandantów było już wcześniej sygnalizowane w piśmie z dnia 12 sierpnia 2019 r. W szczególności Organ nie wskazał, czy zabezpieczył i uwzględnił w budżecie gminy środki finansowe pozwalające na wypłatę tychże odszkodowań.							
			11)Niezgodność Projektu MPZP ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chrzypsko Wielkie Uzasadnienie: *Sprzeczność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* Jednocześnie podkreślam, że planowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych od 97/3 do 97/13, od 97/16 do 97/26 i 211 w Łężeczkach jest także sprzeczna z obecnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy. Jak wynika ze stanowiącej element studium mapy, część działek na obszarze wskazanym w uchwale z dnia 29 stycznia 2019 r., w szczególności działki 97/9 i 97/10 w chwili obecnej stanowi obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i w kierunkach zmian w strukturze przestrzennej tych terenów nie przewidziano ich przekształcenia na teren pod zabudowę usługową czy też związaną z działalnością gospodarczą – na mapie stanowiącej wyrys ze zmiany studium obszar tych działek nie został bowiem oznaczony kolorem jasnoczerwonym, który według legendy oznacza tereny rozwoju zabudowy usługowej (Dowód – mapa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Chrzypsko Wielkie).	j.w.	j.w.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Teren objęty projektem planu oznaczony został w obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie (uchwała Nr LI/268/2018 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 17.09.2018) jako: - w części teren rozwoju zabudowy usługowej w tym rekreacji i turystyki, -w części teren rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z zapisami obowiązującej zmiany Studium pod pojęciem terenów zabudowy mieszkaniowej rozumie się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, zagrodową, usługową i handlową, natomiast tereny usługowe to zabudowa usługowa i handlowa oraz dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie, zatwierdzonej uchwałą Nr LI/268/2018 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 17.09.2018 roku.

			Zmiany wskazane w Projekcie MPZP są tym samym niedopuszczalne i uchwalenie planu miejscowego w takim kształcie co do części wskazanych w ustawie działek, w tym w szczególności działek nr 97/9 oraz 97/10 na których funkcjonuje Dom Anna byłoby sprzeczne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, co stanowi naruszenie art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 Ustawy.							
			12) Kwestie końcowe Na marginesie wskazać należy, że w niniejszej sprawie gmina w uzasadnieniu przedmiotowej Uchwały w żaden sposób nie wskazała, by zmiana miała służyć realizacji interesu społecznego, podnosząc jedynie że cyt. „powyższe podyktowane jest datą opracowania planu – od uchwalenia obowiązującego mpzp minęło 20 lat", co w żaden sposób nie może być uznane za wystarczające uzasadnienie. Nie sposób także uznać, iż zmiana miałaby służyć interesom prywatnym, gdyż wniosek złożył właściciel jedynie części nieruchomości objętych uchwałą. Moi Mocodawcy, będący właścicielami innych działek objętych Projektem MPZP (m.in. 97/6, 97/5, 97/26, 97/21, 211) są stanowczo przeciwni planowanym zmianom, które w żaden sposób nie będą służyć ich interesom prywatnym, a wręcz przeciwnie – doprowadzą do pogorszenia ich sytuacji. Mając na uwadze powyższe podkreślam niniejszym, iż moi Mocodawcy z powodów wyżej wskazanych stanowczo sprzeciwiają się planom zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazanym w Projekcie MPZP i tym samym przedkładają niniejsze uwagi i zastrzeżenia, wnosząc o ich uwzględnienie. Wskazuję jednocześnie, że w przypadku uchwalenia przez Radę Gminy Projektu MPZP mimo rażących naruszeń przepisów Ustawy dotyczących trybu sporządzania tego planu, moi Mandanci w oparciu o art. 28 ust. 1 Ustawy podejmą dalsze kroki prawne w celu jej unieważnienia.			-	nieuwzględnione		nieuwzględniona	Zgodnie z art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podejmuje rada gminy z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta. Wójt ma możliwość przedstawienia Radzie Gminy projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu na wniosek Inwestora, może także projekt uchwały przygotować z urzędu, bez wniosku mieszkańców. W przedmiotowej sprawie wpłynął wniosek osoby prywatnej. Biorąc pod uwagę fakt, iż wnioskowana działka jest objęta ustaleniami planu z roku 1997 postanowiono dokonać zmiany planu i dostosować jego ustalenia do obecnie obowiązujących przepisów prawa.

WYŁOŻENIE II
od 06.08.2020 r. do 28.08.2020 r.
Termin na wniesienie uwag do 11.09.2020 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	11.09.2020	17 osób prywatnych reprezentowanych przez adwokata Pana Roberta Głowackiego Robert Głowacki i Wspólnicy Kancelaria Prawna Sp. k. ul. Radosna 7/1 60-593 Poznań	1. Sprzeciw dotyczący przewidywanych w Projekcie MPZP zmian w szczególności zmiany przeznaczenia nieruchomości stanowiących działki nr 97/9, 97/10 i dopuszczenia na tym obszarze możliwości zabudowy usługowej (w Załączniku numer 1 do Projektu Planu oznaczone jako MN/U).	Łężeczki, działki o nr ewid. 97/9, 97/10	MN/U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Przeznaczenie terenu MN/U jest zgodne z ustaleniami obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko (uchwała Nr LI/268/2018 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 17.09.2018) oraz wprowadzone zostało na wniosek Inwestora z dnia 10.12.2018 r. (data wpływu do tut. Urzędu 13.12.2018r. w zakresie przeznaczenia działek m.in. nr ewid. 97/9, 97/10 na cele usługowe w zakresie opieki społecznej.
			2. Sprzeciw dotyczący przewidywanych w Projekcie MPZP zmian w szczególności dopuszczenia na obszarze oznaczonym symbolem KDW możliwości przeprowadzenia dróg rowerowych oraz pieszo – rowerowych.	Łężeczki, część działki o nr ewid. 97/26, 97/23	KDW teren drogi wewnętrznej		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Dopuszczenie możliwości lokalizacji dróg rowerowych oraz pieszo – rowerowych na obszarze oznaczonym symbolem KDW przyczyni się do usprawnienia ruchu pieszego i rowerowego na obszarze objętym zmianą planu, w tym zwiększenia jego bezpieczeństwa. Należy wskazać że ustalenia zmiany planu dopuszczają a nie nakazują realizację dróg rowerowych oraz pieszo – rowerowych.
			3. Naruszenie przez projektowaną zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego interesu prawnego właścicieli pozostałych, znajdujących się na tym obszarze nieruchomości.	Obszar objęty opracowaniem	1MN, 2MN, 3MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN/U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, 1Z, 2Z tereny zieleni krajobrazowej, KDW - teren drogi wewnętrznej		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zapisy projektu planu są zgodne z prowadzoną polityką przestrzenną gminy określoną w obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko (uchwała Nr LI/268/2018 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 17.09.2018)

			4. Pominięcie przez Organ faktu, że działalność gospodarcza, która ma być prowadzona na obszarze objętym zmianami jest w istocie uciążliwa dla właścicieli i mieszkańców nieruchomości sąsiednich.	j.w.	j.w.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zapisy projektu planu są zgodne z prowadzoną polityką przestrzenną gminy określoną w obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie (uchwała Nr LI/268/2018 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 17.09.2018) Zgodnie z §5 pkt 1 projektu uchwały ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego a także zgodnie z §5 pkt 5 ustala się nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
			5. Niewzięcie pod uwagę stanu prawnego gruntów.	j.w.	j.w.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	W trakcie sporządzania projektu planu wzięto pod uwagę stan prawny gruntów. Zgodnie z §14 pkt 4 lit. a projektu zmiany planu do terenów 1MN, 2MN, 3MN ustala się dostęp z dróg publicznych znajdujących się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, w tym poprzez drogę wewnętrzną KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z §15 pkt 4 lit. a projektu zmiany planu do terenu MN/U ustala się dostęp poprzez drogę wewnętrzną KDW, z dróg publicznych znajdujących się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dojazd do nieruchomości należy zapewnić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
			6. Pominięcie przy sporządzaniu Projektu MPZP ograniczeń środowiskowych i społecznych.	j.w.	j.w.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Projekt planu uwzględnia aspekty środowiskowe i społeczne m.in. poprzez ustalenia § 5 określając zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.
			7. Pominięcie przy sporządzaniu Projektu MPZP kwestii dotyczących wzmożonego ruchu drogowego na skutek wprowadzonych zmian.	j.w.	j.w.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Projekt uzgodniono z właściwym zarządcą drogi publicznej: Zarządem Powiatu Międzychodzkiego (droga powiatowa) – uzgodnienie z dnia 02.10.2019 r. oraz uzyskano milczącą zgodą WZDW oraz zarządcy drogi gminnej. Zgodnie z ustaleniami §11 pkt 4 lit. b na terenach MN/U ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej, w tym miejsca w garażach, budynkach gospodarczo – garażowych z uwzględnieniem pkt 5 w liczbie: - nie mniej niż 2 miejsca postojowe na

										każdy lokal mieszkalny, - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego. Pkt 5 ustala nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zgodnie z ustaleniami §17 pkt 2 na terenie KDW ustalono jedynie dopuszczenie chodników, dróg pieszo – rowerowych, rowerowych, zatem nie jest to nakaz.
			8. Pominięcie przy sporządzaniu Projektu MPZP kwestii zwiększonego obciążenia lokalnej sieci wodociągowej.	j.w.	j.w.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Teren objęty projektem planu podłączony jest do gminnej sieci wodociągowej (§ 12 pkt 3 projektu zmiany planu ustala zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi). Zgodnie z pismem Gminnej Spółki Komunalnej Sp. z o.o. z dnia 29 stycznia 2020 r. istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające do zasilenia w wodę budynków znajdujących się w sąsiedztwie, jak również dla terenów usługowych.
			9. Pominięcie przy tworzeniu Projektu MPZP wcześniejszych uwag i zastrzeżeń zgłaszanych przez właścicieli i mieszkańców nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym zmianami.	j.w.	j.w.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie (zgodnie z uchwała Nr IV/22/2019 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 29 stycznia 2019r.) z dnia 19.03.2019 r. poza wnioskiem właściciela działek nr ewid. 97/9 i 97/10 nie wpłynęły wnioski innych osób. Protest z dnia 12.08.2019 r. złożony został poza procedurą planistyczną, na co odpowiedzieliśmy pismem z dnia 19.08.2019 r.
			10. Pominięcie kwestii odszkodowań należnych właścicielom nieruchomości sąsiednich w związku ze spadkiem wartości nieruchomości oraz uniemożliwieniem lub ograniczeniem możliwości korzystania przez nich z nieruchomości w sposób dotychczasowy.	j.w.	j.w.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Ustalenia planu nie ograniczają możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy. Zakłada się również że nie spowodują spadku wartości nieruchomości.
			11. Niezgodność Projektu MPZP ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chrzypsko Wielkie.	j.w.	j.w.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Teren objęty projektem planu oznaczony został w obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie (uchwała Nr LI/268/2018 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 17.09.2018) jako: - w części teren rozwoju zabudowy

										usługowej w tym rekreacji i turystyki, -w części teren rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z zapisami obowiązującej zmiany Studium pod pojęciem terenów zabudowy mieszkaniowej rozumie się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, zagrodową, usługową i handlową, natomiast tereny usługowe to zabudowa usługowa i handlowa oraz dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie, zatwierdzonej uchwałą Nr LI/268/2018 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 17.09.2018 roku.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXV/165/2020
Rady Gminy Chrzypsko Wielkie
z dnia 29 października 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY CHRZYPSKO WIELKIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Chrzypsko Wielkie rozstrzyga co następuje:

§1

Sposób realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej: zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z ustaleniami zmiany miejscowego planu oraz na podstawie przepisów odrębnych.

§2

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w zmianie miejscowego planu nie obciąży budżetu gminy Chrzypsko Wielkie.