DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 7 maja 2024 r.

Poz. 4588

UCHWAŁA NR LXX/422/2024
RADY GMINY CHRZYPSKO WIELKIE

z dnia 26 kwietnia 2024 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Chrzypsko Wielkie i Chrzypsko Małe

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Gminy Chrzypsko Wielkie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Chrzypsko Wielkie i Chrzypsko Małe, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem", zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Chrzypsko Wielkie i Chrzypsko Małe" w skali 1 : 1000, stanowiący załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Chrzypsko Wielkie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

3. Granicę obszaru objętego uchwałą przedstawia rysunek.

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

1) **budynku pomocniczym** - należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;

2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

3) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

4) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) **ogrodzeniu pełnym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia ażurowa jest mniejsza niż 70%;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku i wiaty od linii rozgraniczającej terenu;

7) **tablicy informacyjnej –** należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **U**;

2) teren usług turystycznych, oznaczony na rysunku symbolem **1UT**, **2UT**, **3UT**, **4UT**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN, 6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**;

4) teren zabudowy letniskowej, oznaczony na rysunku symbolem **ML**;

5) teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku symbolem **E**;

6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolem **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**;

7) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolami **1ZL**, **2ZL**;

8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**;

9) teren publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczony na rysunku symbolem **KDX**.

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

1) obowiązek pokrycia dachów stromych dachówką ceramiczną, betonową, blachodachówką w kolorach czerwieni, antracytu i jego pochodnych lub pokryciami naturalnymi jak gont, trzcina;

2) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych;

3) dopuszczenie:

a) zachowania istniejącej zabudowy oraz prowadzenia przy niej robót budowlanych,

b) wysunięcia przed linię zabudowy takich części i elementów budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, pochylnie i spoczniki o nie więcej niż 1,5 m, przy czym elementy te nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów,

c) lokalizacji dojść, dojazdów i obiektów małej architektury,

d) sieci i obiektów infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 10 m,

e) lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działek, w miejscach, w których pozwalają na to wyznaczone na rysunku linie zabudowy.

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

1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska;

2) ochronę obszarów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel, zgodnie z przepisami ustaw Prawo ochrony środowiska i Prawo wodne;

3) zagospodarowanie odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami ustawy o odpadach;

4) ochronę terenów położonych w granicach obszaru specjalnej ochrony Puszcza Notecka PLB300015 oraz w granicach Sierakowskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody;

5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej;

6) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do odprowadzania ścieków komunalnych;

7) przy grodzeniu nieruchomości zachowanie odległości od istniejących cieków i zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne;

8) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub rowów, uwzględnienie przepisów ustawy Prawo wodne w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych;

9) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

a) na terenach **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) na terenach **UT**, **ML**, **ZP** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) dopuszczenie stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,5 m;

2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

1) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wyznaczonych na rysunku, w tym:

a) Chrzypsko Małe stan. 1, obszar AZP 48-21/23,

b) Chrzypsko Małe stan. 2,obszar AZP 48-21/25,

c) Chrzypsko Małe stan. 12, obszar AZP 48-21/26,

d) Chrzypsko Małe stan. 13, obszar AZP 48-21/27;

2) w strefach wymienionej w pkt 1:

a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,

b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 8. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku symbolem **U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków usługowych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) ścieżek pieszo-rowerowych,

c) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych powyżej 10 stanowisk włącznie;

3) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych;

4) sytuowanie budynków i wiat z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50% powierzchni działki;

6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 30% powierzchni działki;

7) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,5;

8) wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m do najwyższego punktu dachu,

b) dla budynków pomocniczych i wiat nie więcej niż 5 m do najwyższego punktu dachu;

9) stosowanie dachów stromych lub płaskich;

10) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 700 m^2;

11) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 10 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 10. 1. Na terenie usług turystyki, oznaczonym na rysunku symbolem **1UT**, **2UT, 3UT, 4UT** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

a) budynków usługowych, w szczególności budynków handlu, gastronomii,

b) obiektów z zakresu usług sportu i rekreacji,

c) domów letniskowych i budynków rekreacji indywidualnej o maksymalnej powierzchni zabudowy jednego budynku - 100 m^2,

d) urządzeń rekreacji plenerowej, boisk sportowo-rekreacyjnych, placów gier i zabaw dla dzieci;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) kempingów oraz pól biwakowych,

b) budynków pomocniczych i wiat o maksymalnej powierzchni zabudowy jednego obiektu – 50m^2,

c) ścieżek pieszo-rowerowych,

d) tablic i znaków informacyjnych;

3) zakaz lokalizacji:

a) budynków mieszkalnych,

b) stanowisk postojowych dla samochodów poza wyznaczoną linią zabudowy;

4) lokalizację budynków i wiat z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;

6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki;

7) intensywność zabudowy od 0,005 do 0,3;

8) wysokość zabudowy:

a) 7 m dla budynków z dachami stromymi,

b) 5 m dla budynków z dachami płaskimi;

9) stosowanie dachów stromych lub płaskich;

10) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 700 m^2;

11) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 10 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 11. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN, 6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) domów letniskowych i budynków rekreacji indywidualnej o maksymalnej powierzchni zabudowy jednego budynku - 100 m^2,

b) budynków pomocniczych i wiat o maksymalnej powierzchni zabudowy jednego obiektu – 50m^2;

3) sytuowanie budynków i wiat z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;

4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;

5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki;

6) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9;

7) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, domów letniskowych i budynków rekreacji indywidualnej do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż:

- 10 m dla budynków z dachami stromymi,

- 8 m dla budynków z dachami płaskimi,

b) dla budynków pomocniczych i wiat nie więcej niż 5 m do najwyższego punktu dachu,

8) stosowanie dachów stromych lub płaskich;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 800 m^2;

10) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych, w tym przez teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 9 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 12. 1. Na terenie zabudowy letniskowej, oznaczonym na rysunku symbolem **ML** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację domów letniskowych i budynków rekreacji indywidualnej o maksymalnej powierzchni zabudowy jednego budynku - 100 m^2;

2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych i wiat o maksymalnej powierzchni zabudowy jednego obiektu – 50m^2;

3) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,

4) lokalizację budynków i wiat z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;

6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki;

7) intensywność zabudowy od 0,005 do 0,3;

8) wysokość zabudowy:

a) 7 m dla budynków z dachami stromymi,

b) 5 m dla budynków z dachami płaskimi;

9) stosowanie dachów stromych lub płaskich;

10) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 700 m^2;

11) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 10 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 13. Na terenie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczonym na rysunku symbolem **E** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację stacji transformatorowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;

2) lokalizację zabudowy z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;

3) dopuszczenie lokalizacji zieleni towarzyszącej;

4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 90% powierzchni działki;

5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 5% powierzchni działki;

6) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9;

7) wysokość zabudowy nie więcej niż 5 m do najwyższego punktu dachu;

8) stosowanie dachów płaskich;

9) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 14. Na terenach zieleni publicznej, oznaczonych na rysunku symbolem **1ZP**, **2ZP**, **3ZP** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) lokalizację parku, skweru lub zieleńca;

2) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) urządzeń rekreacji plenerowej, placów gier i zabaw dla dzieci,

b) ścieżek pieszo-rowerowych;

4) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych.

§ 15. Na terenach lasu, oznaczonych na rysunku symbolem **1ZL**, **2ZL** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zagospodarowanie terenów zgodnie z planem urządzenia lasu;

2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i parkingów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW** ustala się:

1) w zakresie zagospodarowania pasa drogowego - przekrój jednojezdniowy dwupasowy lub ciąg pieszo-jezdny;

2) szerokości dróg wewnętrznych:

a) dla terenu **1KDW** zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym,

b) dla terenu **2KDW** 10 m,

c) dla terenu **3KDW** 8-12 m,

d) dla terenu **4KDW** 6-14 m,

e) dla terenów **5KDW** i **6KDW** 7m;

3) dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych;

4) dopuszczenie sytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1 elementów pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych.

§ 17. Na terenie publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonym na rysunku symbolem **KDX** ustala się:

1) sytuowanie ciągów pieszo-rowerowych o szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość publicznego ciągu pieszo-rowerowego 3m;

3) zakaz sytuowania miejsc postojowych dla samochodów;

4) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, wszystkich nieutwardzonych powierzchni.

§ 18. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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 zachowanie granic i uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska dla obszaru specjalnej ochrony Puszcza Notecka PLB300015 oraz Sierakowskiego Parku Krajobrazowego.

§ 19. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach **U**, **UT**, **MN**, **ML** ustala się:

1) minimalną szerokość frontu działki:

a) dla terenów **ML** 15 m,

b) dla pozostałych terenów 20 m;

2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z zapisami § 9 ust. 1 pkt 10, § 10 ust. 1 pkt 10, § 11 ust. 1 pkt 9, § 12 ust. 1 pkt 10;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70°do 110°.

§ 20. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, w szczególności linii elektroenergetycznych wraz z pasami technologicznymi.

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

1) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;

2) zapewnienie stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, wyłącznie w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:

a) 2 stanowiska postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,

b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni budynku usługowego lub lokalu użytkowego,

c) 2 stanowiska postojowe na 1 dom letniskowy lub budynek rekreacji indywidualnej.

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

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;

3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

4) w przypadku braku sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody;

5) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem §5 pkt 6;

6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane i ustawy Prawo wodne;

7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;

8) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi lub energii elektrycznej;

9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub mikroinstalacji;

10) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych;

11) obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i rozbiórki urządzeń melioracyjnych;

12) obowiązek przeprowadzenia próby szczelności instalacji kanalizacyjnej w przypadku stosowania zbiorników bezodpływowych.

§ 23. 1. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się do czasu przebudowy sieci infrastruktury technicznej lub skablowania linii elektroenergetycznej, zgodnie z rysunkiem planu, pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w odległości 7 m od osi linii w obu kierunkach.

2. W pasie wymienionym w ust. 1 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 25. Dla terenu objętego planem traci moc:

3) uchwała nr XXV/110/97 Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim z dnia 18 listopada 1997 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie;

4) uchwała nr XXXI/204/02 Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim z dnia 26 marca 2002 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie;

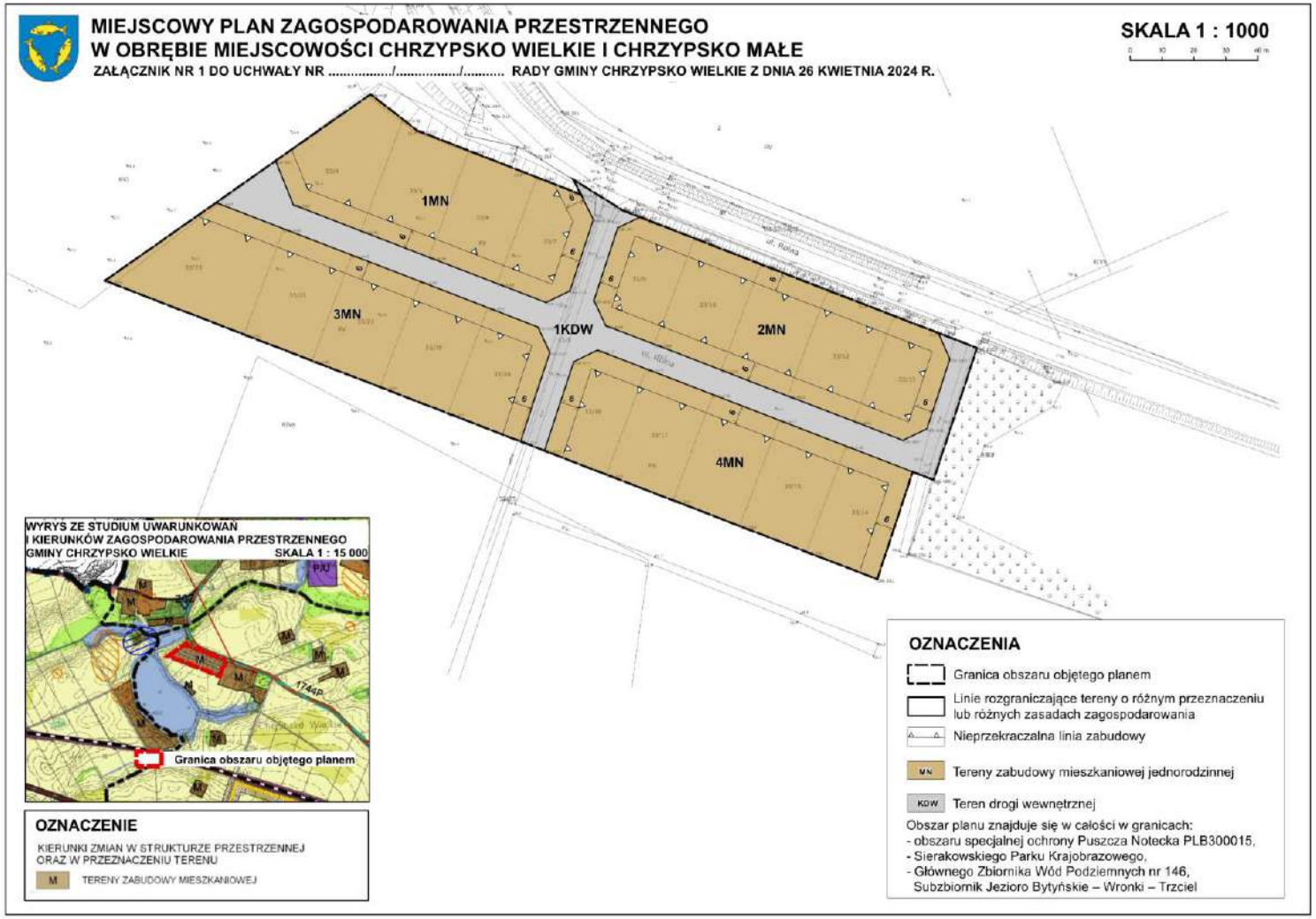
5) uchwała nr XXX/175/2005 Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim z dnia 28 czerwca 2005 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług turystycznych na obszarze części działki o nr ewid.: 14/24 we wsi Chrzypsko Małe, gmina Chrzypsko Wielkie.

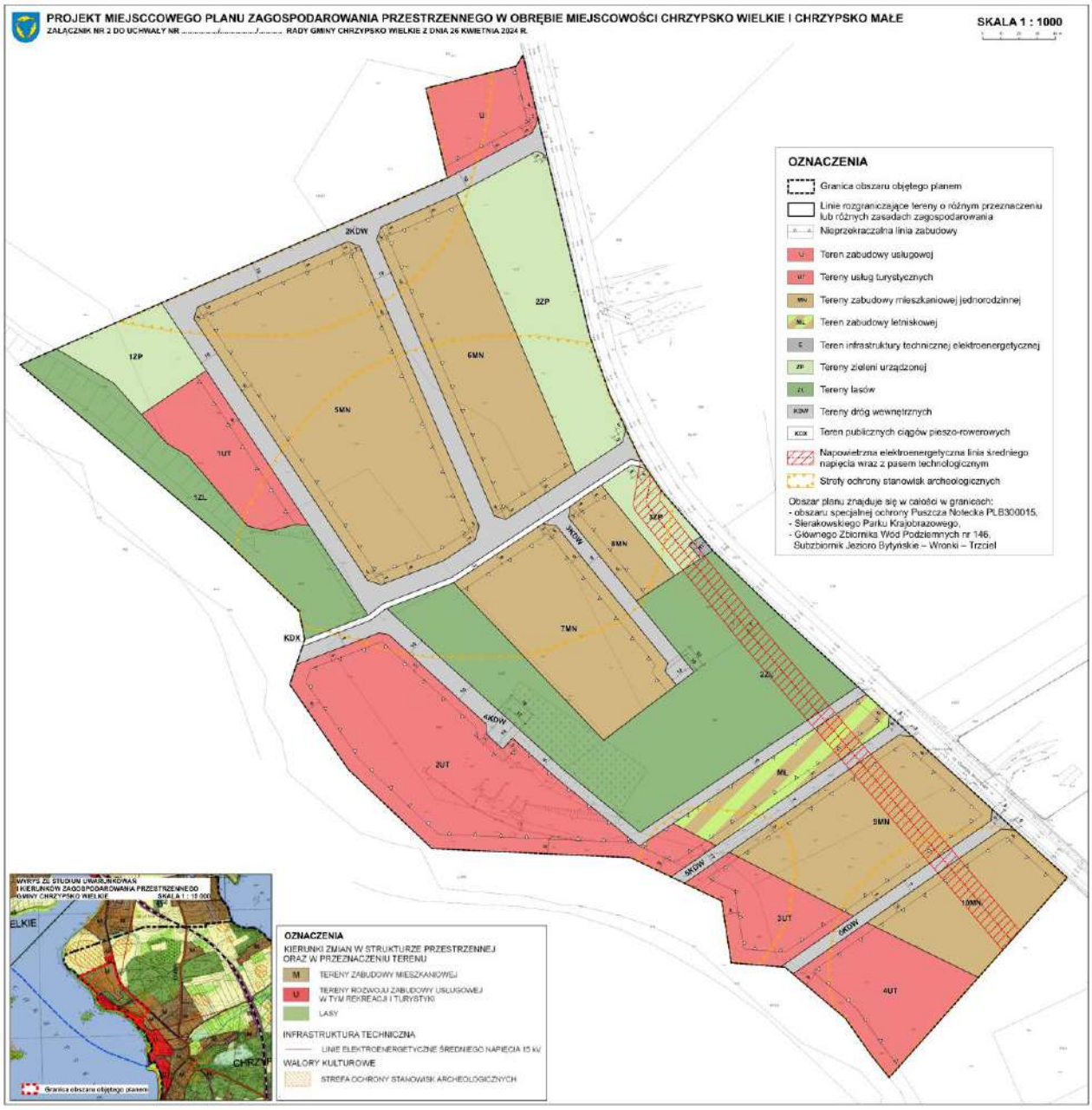
§ 26. Uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, na cele nierolnicze i nieleśne, o powierzchni 0,4778 ha, decyzją znak DR-I.7151.76.2021 Marszałka Województwa Wielkopolskiego z dnia 6 maja 2022 r.

§ 27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chrzypsko Wielkie.

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

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Mariusz Kamyszek


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI CHRZYPSKO WIELKIE I CHRZYPSKO MAŁE
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ...../...../..... RADY GMINY CHRZYPSKO WIELKIE Z DNIA 26 KWIETNIA 2024 R.
SKALA 1 : 1000
1MN
2MN
3MN
4MN
1KDW
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CHRZYPSKO WIELKIE
SKALA 1 : 15 000
Granica obszaru objętego planem
OZNACZENIE
KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENU
M TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
OZNACZENIA
Granica obszaru objętego planem
Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania
Nieprzekraczalna linia zabudowy
MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
KDW Teren drogi wewnętrznej
Obszar planu znajduje się w całości w granicach:
- obszaru specjalnej ochrony Puszcza Notecka PLB300015,
- Sierakowskiego Parku Krajobrazowego,
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146,
Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel


PROJEKT MIEJSCCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI CHRZYPSKO WIELKIE I CHRZYPSKO MAŁE
ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR ..... RADY GMINY CHRZYPSKO WIELKIE Z DNIA 26 KWIETNIA 2024 R.
SKALA 1 : 1000
OZNACZENIA
Granica obszaru objętego planem
Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
Nieprzekraczalna linia zabudowy
Teren zabudowy usługowej
Tereny usług turystycznych
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Teren zabudowy letniskowej
Teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej
Tereny zieleni urządzonej
Tereny lasów
Tereny dróg wewnętrznych
Teren publicznych ciągów pieszo-rowerowych
Napowietrzna elektroenergetyczna linia średniego napięcia wraz z pasem technologicznym
Strefy ochrony stanowisk archeologicznych
Obszar planu znajduje się w całości w granicach:
- obszaru specjalnej ochrony Puszcza Notecka PLB300015,
- Sierakowskiego Parku Krajobrazowego,
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146, Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel
1ZP
2KDW
2ZP
5MN
6MN
1UT
1ZL
KDX
8MN
3KDW
7MN
2ZL
4KDW
2UT
ML
5MN
6KDW
3UT
10MN
4UT
OZNACZENIA
KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENU
M TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
U TERENY ROZWOJU ZABUDOWY USŁUGOWEJ W TYM REKREACJI I TURYSTYKI
LASY
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
WALORY KULTUROWE
STREFA OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXX/422/2024
Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 26 kwietnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chrzypsko Wielkie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Chrzypsko Wielkie i Chrzypsko Małe

Na podstawie przepisów art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Chrzypsku Wielkim rozstrzyga, co następuje:

I Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 3 listopada 2022 r. do 24 listopada 2022 r.

Uwaga nr 1

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości: obszar planu

Treść uwagi:

W związku z analizą projektu uchwały dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Chrzypsko Wielkie i Chrzypsko Małe oraz po zapoznaniu się z protokołem z przeprowadzonej dyskusji publicznej nad zaplanowanymi zmianami z dnia 22 listopad 2022 roku i Prognozą Oddziaływania na Środowisko, stanowiącą uzupełnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgłaszam swoje zastrzeżenia co do rodzaju zaplanowanych zmian.

W pierwszej kolejności chciałabym zauważyć, na podstawie lektury Protokołu z ww. dyskusji publicznej, że przedstawiciele władz Gminy obecni na ww. spotkaniu w dniu 22 listopada br. na zadawane pytania odpowiadali bardzo zdawkowo lub wymijająco. W mojej opinii takie przedstawienie tematu przez przedstawicieli władz lokalnych nie sprzyjało dialogowi z mieszkańcami, w imieniu których powinni oni działać.

Skupiając się natomiast na samej treści zmian do planu zagospodarowania przestrzennego odnoszę wrażenie, że projekt nie ma na uwadze dobra mieszkańców Gminy Chrzypsko Wielkie, a co ważniejsze ochrony walorów przyrodniczych Jeziora Chrzypskiego oraz terenu wokół niego. Ze względu na fakt, że obszar, którego przeznaczenie ma ulec zmianie, położony jest w granicach obszaru specjalnej ochrony Puszcza Notecka PLB300015 oraz w granicach Sierakowskiego Parku Krajobrazowego, jego zagospodarowanie powinno być objęte szczególną troską i uwagą. Niestety, już od kilku lat obserwujemy jakim niekontrolowanym zmianom ulega obszar wokół Jeziora Chrzypskiego, m.in.. - przy jeziorze powstają nowe, „prywatne" pomosty, - wycinane są zespoły roślinności wodnej i szuwarowej, - przez pewien czas został dopuszczony na jeziorze ruch skuterów wodnych, - poprzez „dziką zabudowę", która ma zostać, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, usankcjonowana, uniemożliwia się mieszkańcom miejscowości Chrzypsko Małe dojście do jeziora i ogranicza możliwość przebywania w jego bezpośredniej bliskości. Wyżej wymienione poczynania zagrażają nie tylko cechom fizycznym i walorom estetycznym środowiska naturalnego na jeziorze i wokół niego, ale głównie szkodzą ptakom, które objęte są na tym terenie ochroną prawną. Sama autorka Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyznaje, że Jezioro Chrzypskie jest szczególnie ważnym obszarem, ponieważ to miejsce koncentracji ptaków w czasie migracji, na którym znajdują się m.in. noclegowiska gęsi zbożowych i białoczelnych gromadzące do 25.000 osobników.

Chociaż autorka Prognozy jest zdania, że zmiana planu zagospodarowania przestrzennego, ograniczy samowolę budowlaną i wprowadzi większą kontrolę nad budowlami na tym terenie, to dlaczego w ten sposób mamy usankcjonować istniejącą już nielegalną zabudowę i usprawiedliwić powstanie kolejnej? Nie bez znaczenia jest też stwierdzenie występujące w Prognozie, że realizacja projektu mpzp nie przyczyni się do, cytuję, "(..) pogłębiania problemów ochrony środowiska w odniesieniu do powierzchniowych terenów chronionych". Stwierdzenie to dowodzi w mojej ocenie temu, że stan tego obszaru jest już na tyle niekorzystny, że realizacja projektu nie sprawi, że

będzie gorzej, ale na pewno nie ulegnie poprawie, a ten właśnie aspekt powinien być priorytetem działalności władz gminy.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

W zakresie dostępu do jeziora zaproponowane zostanie rozwiązanie, które umożliwi dostęp do jeziora w formie ścieżki pieszo-rowerowej, dostępnej dla ogółu społeczeństwa. Pozostałe uwagi odrzucone.

Uwaga nr 2

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości: obszar planu

Treść uwagi:

Odnosząc się do treści przedstawionego planu zagospodarowania przestrzennego w Chrzypsku Małym oraz prowadzonej dyskusji w ramach wysłuchania publicznego do tego projektu w dniu 22.11.2022 r. informuję, iż zgłaszam swój sprzeciw co do realizacji w zakresie rozbudowy i zmiany pasa wokół Jeziora Chrzypsko Wielkie w Chrzypsku Małym.

W trosce o zachowanie naturalnego środowiska, walorów krajobrazu, ładu przestrzennego wnoszę o odrzucenie zaproponowanych zmian. Pragnę zauważyć, iż sporne tereny jak i cała gmina znajdują się na terenie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego, a tereny wokół jeziora w ramach projektu „Natura2000" są nieustająco dewastowane od 2019 roku poprzez wycinanie krzewów w linii brzegowej, wyrąb drzewostanu, trzcin, nielegalne stawianie pomostów, całkowite zagradzanie dostępu do Jeziora stawianymi płotami co 20 metrów, emisję hałasu, korzystanie z akwenu wodnego przez nieuprawnione jednostki, motorówki, skutery wodne.

Każda z przytoczonych form niszczenia otoczenia wokół pasa Jeziora Chrzypsko Wielkie w Chrzypsku Małym negatywnie wpływa na stan fauny i flory, a przytaczane w dokumentach Gminy informacje o braku tej dewastacji znacząco odstają od rzeczywistości i nie są niczym poparte.

Pragnę również zauważyć, iż proponowane zmiany wpisują się w obecną sytuację tego terenu, na którym powstała kolonia dziwnych zabudowań, a nowe przepisy dadzą impuls do rozszerzenia się tego typu form zabudowy. Według zapisów Studium w rejonie Jeziora zachowuje się tereny wolne od zabudowy.

Nasuwa się pytanie czy Gmina Chrzypsko Wielkie jest przygotowana do realizacji swoich celów środowiskowych skoro do tej pory nie reagowała na interwencje w opisywanych powyżej formach dewastacji środowiska naturalnego. W jaki sposób Spółka Gminna odpowiedzialna za wywóz nieczystości chce zrealizować swoje podstawowe zadania jeśli w miesiącach letnich ma problem z ich bieżącą realizacją, czas oczekiwania nawet do 5 dni.

Wszystkie opisane przykłady oraz stan obecny przedmiotowego terenu jak również decyzja o przeprowadzeniu zmian przez Gminę Chrzypsko Wielkie nasuwają wątpliwości czy podjęte działania były i są zgodne z prawem czy tylko są wymuszone przez partykularne interesy inwestora i nie mają nic wspólnego z troską o środowisko. Wobec powyższego nie zgadzam się na takie wprowadzenie.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

Plan miejscowy doprecyzuje kwestię związane z charakterem zabudowy, jej wielkością, intensywnością, określi również wielkość nowo powstałych działek, co zapewni wprowadzenie ładu i porządku na tym terenie. Plan miejscowy określa, że do czasu do realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych do odprowadzania ścieków komunalnych. Gmina realizuje te zadania zgodnie ze swoimi kompetencjami.

Uwaga nr 3

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości: obszar planu

Treść uwagi:

Wobec przedstawionego planu zagospodarowania przestrzennego w Chrzypsku Małym oraz prowadzonej dyskusji w ramach wysłuchania publicznego do tego projektu w dniu 22.11.2022 r. zgłaszam swój sprzeciw w kwestii realizacji w zakresie rozbudowy i zmiany pasa wokół Jeziora w Chrzypsku Małym.

Wybudowaliśmy swój dom całoroczny z uwagi na przepiękną urodę środowiska w Chrzypsku Małym jej naturalność, walory krajobrazu, odnosząc się do planowanego zagospodarowania przestrzennego składam sprzeciw i wnoszę o odrzucenie zaproponowanych zmian. Chrzypsko Małe znajduje się na terenie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego, a tereny wokół jeziora w ramach projektu „Natura2000" są nieustająco dewastowane od 2019 roku poprzez wycinanie krzewów w linii brzegowej, wyrąb drzewostanu, trzcin, nielegalne stawianie pomostów, całkowite zagradzanie dostępu do jeziora stawianymi płotami co kilka metrów, barierami, szlabanami, nie wspomnę już o emisji hałasu, korzystanie z akwenu wodnego przez nieuprawnione jednostki, motorówki, skutery wodne. Sytuacja ta sprawia, że zastanawiam się nad dalszym użytkowaniem domu, gdyż hałas roznosi się po okolicy, lokalizacja ta została przeze mnie wybrana jako miejsce odpoczynku z uwagi na spokój, dostęp do jeziora i relaksu po ciężkiej pracy. Ta sytuacja niestety w ostatnich latach zmienia się na moją i moich sąsiadów niekorzyść. Kilka rodzin z osiedla Brzozowego zastanawia się nad sprzedażą swoich nieruchomości, właśnie za sprawą powstających dziwnych zabudowań nad jeziorem oraz hałasu i nieczystości, które zniechęcają do wypoczynku w Chrzypsku Małym. Jesteśmy mieszkańcami od kilkunastu lat, odprowadzamy podatki do gminy i zależy nam aby Park Sierakowski był Pakiem a nie zbiorem „szop" nad jeziorem, które utrudniają nam dostęp do niego i uniemożliwiają korzystanie notabene psuja krajobraz.

Każda z przytoczonych form niszczenia otoczenia wokół pasa Jeziora Chrzypsko Wielkie w Chrzypsku Małym negatywnie wpływa na stan fauny i flory, a przytaczane w dokumentach Gminy informacje o braku tej dewastacji znacząco odstają od rzeczywistości i nie są niczym poparte.

Spacerując po lesie wszędzie widać śmieci, których jeszcze kilka lat temu nie zauważaliśmy a mieszkamy tu ponad 20 lat, dostęp do jeziora bardzo utrudniony to to był jeden z atutów tego miejsca, który wzięliśmy pod uwagę wybierając swoje miejsce do relaksu i odpoczynku.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

W zakresie dostępu do jeziora zaproponowane zostanie rozwiązanie, które umożliwi dostęp do jeziora w formie ścieżki pieszo-rowerowej, dostępnej dla ogółu społeczeństwa. Pozostałe uwagi odrzucone. Kwestię hałasu określają odrębne przepisu. Pojawiające się problemy w tym zakresie zostały już wcześniej rozwiązane. Ponadto plan właśnie wprowadzi ład przestrzenny, ponieważ ograniczy możliwości określonej zabudowy.

Uwaga nr 4

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości: obszar planu

Treść uwagi:

Odnosząc się do treści przedstawionego planu zagospodarowania przestrzennego w Chrzypsku Małym oraz prowadzonej dyskusji w ramach wysłuchania publicznego do tego projektu w dniu 22.11.2022 r. informuję, iż zgłaszam swój sprzeciw co do realizacji w zakresie rozbudowy i zmiany pasa wokół Jeziora Chrzypsko Wielkie w Chrzypsku Małym.

W trosce o zachowanie naturalnego środowiska, walorów krajobrazu, ładu przestrzennego wnoszę o odrzucenie zaproponowanych zmian. Pragnę zauważyć, iż sporne tereny jak i cała gmina znajdują się na terenie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego, a tereny wokół jeziora w ramach projektu „Natura2000" są nieustająco dewastowane od 2019 roku poprzez wycinanie krzewów w linii brzegowej, wyrąb drzewostanu, trzcin, nielegalne stawianie pomostów, całkowite

zagradzanie dostępu do Jeziora stawianymi płotami co 20 metrów, emisję hałasu, korzystanie z akwenu wodnego przez nieuprawnione jednostki, motorówki, skutery wodne.

Każda z przytoczonych form niszczenia otoczenia wokół pasa Jeziora Chrzypsko Wielkie w Chrzypsku Małym negatywnie wpływa na stan fauny i flory, a przytaczane w dokumentach Gminy informacje o braku tej dewastacji znacząco odstają od rzeczywistości i nie są niczym poparte.

Pragnę również zauważyć, iż proponowane zmiany wpisują się w obecną sytuację tego terenu, na którym powstała kolonia dziwnych zabudowań, a nowe przepisy dadzą impuls do rozszerzenia się tego typu form zabudowy. Według zapisów Studium w rejonie Jeziora zachowuje się tereny wolne od zabudowy.

Nasuwa się pytanie czy Gmina Chrzypsko Wielkie jest przygotowana do realizacji swoich celów środowiskowych skoro do tej pory nie reagowała na interwencje w opisywanych powyżej formach dewastacji środowiska naturalnego. W jaki sposób Spółka Gminna odpowiedzialna za wywóz nieczystości chce zrealizować swoje podstawowe zadania jeśli w miesiącach letnich ma problem z ich bieżącą realizacją, czas oczekiwania nawet do 5 dni.

Wszystkie opisane przykłady oraz stan obecny przedmiotowego terenu jak również decyzja o przeprowadzeniu zmian przez Gminę Chrzypsko Wielkie nasuwają wątpliwości czy podjęte działania były i są zgodne z prawem czy tylko są wymuszone przez partykularne interesy inwestora i nie mają nic wspólnego z troską o środowisko. Wobec powyższego nie zgadzam się na takie wprowadzenie zmian, które stoją w sprzeczności z Państwa zapisami ze Studium z 2018 r. w zakresie ochrony tego terenu punkt 2.6.1, 3.1.1, 3.1.3,6.

W czasach walki o klimat i zachowanie naturalnego środowiska, w obliczu rosnących zagrożeń podejmowanie tego typu działań kłóci się z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terenu dlatego wyrażam swój sprzeciw co do przedstawionej prognozy oddziaływania na środowisko w obrębie miejscowości Chrzypsko Małe dostrzegając w nim tylko negatywne aspekty.

Nie zgadzam się z opinią autorki Projektu, że zmiany nie będą miały wpływu na środowisko, faunę i florę, zmianę krajobrazu, nie zgadzam się również, iż korzystanie z jeziora nie może doprowadzić do jego zanieczyszczenia. Środowisko na tym obszarze nie uległo degradacji ono po prostu zostało zdewastowane.

Rozstrzygnięcie: uwaga odrzucona

Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona zgodnie z wymogami prawnymi oraz przez uprawnioną do tego osobę. Ponadto została w niej uwzględniona opinia RDOŚ WOO-III.410.633.2021.AM.1 z 12 października 2021 r .

Uwaga nr 5

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna reprezentowana przez radcę prawnego

Oznaczenie nieruchomości: obszar planu

Treść uwagi:

W dniach od 3 listopada 2022 r. do 24 listopada 2022 r. został wyłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego plant' zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Chrzypsko Wielkie i Chrzypsko Male. jednocześnie został także wyznaczony przez Gminę termin do składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do dnia 9 grudnia 2022 r. Wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów objętych projektem planu (działka o numerze ewidencyjnym 16/41), co uzasadnia interes prawny oraz faktyczny do skierowania przedmiotowych uwag.

W ramach projektu przedmiotowego planu, nieruchomości działki o numerach ewidencyjnych 14/24 i 215 zostały przeznaczone na tereny zabudowy usługowej, tereny usług turystycznych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej, a także tereny infrastruktury technicznej

elektroenergetycznej oraz tereny zieleni urządzonej oraz lasów. Dodatkowo w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została wprowadzona również droga publiczna oraz sieć dróg wewnętrznych.

Mając na względzie wyłożony do publicznego wglądu projektu planu, a także przebieg dyskusji publicznej z dnia 21 listopada 2022 r., wskazuję co następuje i wnoszę następujące uwagi do planu.

1. Podstawa wszczęcia procedury planistycznej

Na wstępie pragnę zaznaczyć, iż przedmiotowa procedura została wszczęta w wyniku wniosków właścicieli gruntów objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W zakresie działki o numerze ewidencyjnym 14/24 przedmiotowy wniosek stanowi efekt wszczętych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Międzychodzie (licznych) postępowań administracyjnych, związanych ze zrealizowanymi na wskazanej działce inwestycjami, które stanowią samowole budowlane. Tym samym przedmiotowa procedura planistyczna prowadzi do usankcjonowania naruszenia prawa (w zakresie zagospodarowania przestrzennego), co jest zjawiskiem niepożądanym w demokratycznym państwie prawnym i stanowi naruszenie konstytucyjnej zasady równości wobec prawa (art. 32 Konstytucji RP). W tym kontekście wymaga zauważenia, iż Gmina w sposób zdecydowany (co potwierdził Wójt Gminy Chrzypsko Wielkie w trakcie dyskusji publicznej) uniemożliwiła inwestycje o takim samym lub podobnym charakterze na działce ewidencyjnej o numerze 137/32 (obręb Chrzypsko Małe), co wprost obrazuje, iż Galina posiada instrumenty pozwalające na władczy sposób kształtowania polityki przestrzennej. Powstaje pytanie, dlaczego w przedmiotowej sprawie Gmina prezentuje postawę całkowicie odmienną, gdzie kosztem ładu przestrzennego akceptowane i sankcjonowane jest zachowanie inwestora niezgodne z przepisami prawa. Nie sposób również zgodzić się z twierdzeniami prezentowanymi przez przedstawicieli Gminy w trakcie dyskusji publicznej, iż ład przestrzenny nie istnieje i jest fikcją - to właśnie poprzez odpowiednie ukształtowanie miejscowego planu można osiągnąć ten efekt, jeżeli oczywiście takie założenie przyświeca wszczęciu procedury planistycznej, czego wnioskodawca niestety nie odnajduje w ramach obecnie prowadzonej procedury. Taka sytuacja może nadto prowadzić do powielenia zachowania przez inwestorów w przyszłości, którzy realizując obiekty budowlane niezgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności aktami prawa miejscowego lub bez uzyskania warunków zabudowy, w dalszej kolejności będą oczekiwali od Gminy dokonania usankcjonowania (konwalidacji) tych naruszeń poprzez wszczęcie odpowiednie procedury planistycznej.

Dlatego też, w ocenie wnioskodawcy, już sama podstawa wszczęcia procedury planistycznej pozostaje niezasadna i taki sposób zagospodarowania nie powinien stanowić punktu odniesienia dla decyzji planistycznej (korzystania z władztwa planistycznego) Gminy. Zaznaczam także, że deklarowana przez Gminę chęć uporządkowania zabudowy nie ma żadnego odzwierciedlenia w projekcie, gdzie wprowadzona nieprzekraczalną linia zabudowy dopuści niekontrolowaną i rozległą zabudowę, która w sposób negatywny (i całkowity) zmieni charakter zabudowy i zagospodarowanie tej części miejscowości.

2. Dotychczasowe [zgodnie z prawem] zagospodarowanie terenu oraz przeznaczenie gruntów w ramach obowiązujących mpzp oraz projektowanego mpzp.

Należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 1 ust. 3 u.p.z.p.: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.”. Należy podkreślić, iż oczywiście jest to odwołanie do legalnego stanu zagospodarowania terenu, usankcjonowanego obowiązującymi do tej pory aktami prawa miejscowego. W tym kontekście zauważam, iż celem złożonych uwag jest w pierwszej kolejności ochrona obecnego stanu środowiskowego istniejącego na działce o numerze ewidencyjnym 215 oraz 14/24 oraz zahamowanie dalszego rozwoju zabudowy na terenach istotnych ze względu na fakt ochrony przyrodniczej tj. terenów Sierakowskiego Parku Krajobrazowego, ustalonego uchwałą nr XIII/258/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 listopada 2019 r.

Tym samym przedmiotowe tereny powinny zostać objęte ochroną planistyczną, celem ograniczenia możliwości dalszej zabudowy, z poszanowaniem istniejącego ekosystemu oraz warunków przyrodniczych, co nie ma miejsca w obecnie projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W tym kontekście wyznaczenie przeznaczenia zabudowy obejmującego tereny zabudowy usługowej, w tym usług turystycznych, mieszkaniowej oraz letniskowej nie ma podstaw prawnych oraz faktycznych i stanowi działanie, które długofalowo będzie skutkowało degradacją środowiska naturalnego oraz charakteru nadbrzeżnych terenów Jeziora Chrzypskiego. Zauważam, iż zasadnym jest przeznaczenie obu tych nieruchomości na tereny zieleni oraz leśne z utrzymaniem wyłącznie istniejącej legalnie zabudowy (w zakresie działki 215 zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego). Tym samym koniecznym pozostaje maksymalne ograniczenie zabudowy (z przeznaczeniem nieruchomości [zachowaniem] na tereny leśne i użytków zielonych), a w szczególności wykluczenie (zakaz zabudowy) powstawania dalszych obiektów budowalnych.

Nadto wskazuję, iż w ramach uchwały Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim nr XXXI/204/02 z dnia 26 marca 2002 r. (zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie) część działki numer 215 jest przeznaczona na terenu leśne (ZL) i jest to faktyczny sposób wykorzystywania tego gruntu. Tym samym wadliwym jest pominięcie w toku procedury funkcjonalnego, aktualnego przeznaczenia tego gruntu na tereny leśne w szczególności w kontekście konieczności analizy obowiązku uzyskania dodatkowej zgodny na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych, wydawanej w toku odrębnej procedury przez Marszałka Województwa.

Dlatego też podkreślam, iż proponowana zabudowa stanowi całkowitą zmianę sposobu zagospodarowania gruntów na tym terenie, co wpłynie negatywnie na ład przestrzenny i to pomimo przeciwnych twierdzeń prezentowych przez Gminę.

3. Zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze studium – jednoczesna procedura

Istotnym pozostaje wskazanie, iż równolegle do procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest prowadzona przez Gminę procedura uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie (zwane dalej: Studium). Zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych: „Tryb procedowania, w którym dochodzi do równoczesnego uchwalenia zmiany studium i uchwalenia planu (lub jego zmiany), narusza przepisy u.p.z.p. „(tak: Wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z 16.01.2019 r., IISA/Go 870/18, LEX nr 2613215. W tym kontekście Sąd stwierdził także, że: „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, co należy rozumieć nie tylko w ten sposób, że ustalenia studium są wiążące wyłącznie przy podjęciu uchwały o planie, ale zwrot „przy sporządzaniu planów miejscowych" wskazuje, że ustawodawcy chodziło także o sporządzenie przez właściwe organy gminy projektu planu miejscowego.". Dlatego też nie może dochodzić do sytuacji, w której, zgodnie z deklaracją poczynioną w trakcie dyskusji publicznej, dojdzie do uchwalenia Studium, a następnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż był on projektowy zgodnie z innym dokumentem, który nie będzie już obowiązywał w trakcie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do tej kwestii odnosi się także Naczelny Sąd Administracyjny podkreślając, że „Generalnie należy przyjąć, że ilekroć w ustawie mówi się o studium, należy przez to rozumieć uchwałę o studium podjętą przez radę gminy, a nie tylko projekt studium. Z powyższych rozwiązań wynika, że wszystkie czynności związane z przygotowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (…) miały miejsce i odnosiły się do projektu zmiany studium, gdyż ten był uchwalany dopiero na krótko przed uchwaleniem planu, co stanowiło naruszenie zasad i trybu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p" (tak: wyrok NSA z 24.11.2015 r., II OSK 717/14, LEX nr 1990929).

Tym samym w ocenie wnioskodawcy taki sposób przeprowadzenia procedury właściwie skutkuje fikcją zgodności miejscowego planu zagospodarowywania przestrzennego, ze studium, co

natomiast w konsekwencji prowadzi do nieważności ewentualnie uchwalonego planu (art. 28 ust. 1 u.p.z.p.).

Tym samym w ocenie wnioskodawcy taki sposób przeprowadzenia procedury właściwie skutkuje fikcją zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze studium, co natomiast w konsekwencji prowadzi do nieważności ewentualnie uchwalonego planu (art. 28 ust.1 u.p.z.p.)

Natomiast w sytuacji ewentualnego uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przed wejściem w życie nowego Studium, to pragnę podkreślić, iż pozostaje on niezgodny z postanowieniami przedmiotowego dokumentu (uwaga numer 4.), nadto jest to działanie niezrozumiałe w kontekście zasady (i jednoczesnego obowiązku Gminy) utrzymania ładu przestrzennego poprzez tworzenie kompatybilnej i aktualnej dokumentacji planistycznej. Nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien być procedowany wyłącznie w sytuacji wejścia w życie nowego Studium i po przeprowadzeniu pełnej analizy jego zgodności z tym aktem prawa wewnętrznego Gminy. Każde inne działanie stanowi naruszenie szczegółowej procedury opisanej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W tym kontekście podkreślam dodatkowo, że Studium nie stanowi wyłącznie jego załącznik graficzny, ale także element tekstowy, tym samym przedmiotowa analiza musi obejmować oba te aspekty.

4. Zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze studium – kierunki zagospodarowania a przeznaczenie w projekcie planu

Odnosząc się natomiast do zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z obowiązującym obecnie Studium zaznaczam, iż w ocenie wnioskodawcy przyjęte zagospodarowanie przestrzenne pozostaje niezgodne z kierunkami określonymi w Studium.

W tym zakresie zaznaczam, iż kwestią sporną pozostaje sposób określenia w obowiązującym Studium zasadniczych planowanych kierunków zagospodarowania. W toku dyskusji publicznej zostało wyrażone przez przedstawicieli Gminy stanowisko, iż Studium zakłada zabudowę mieszkaniową na terenie objętym projektem miejscowego planu, z jednoczesnym zaznaczeniem co do wątpliwości powstałych w tym zakresie w ramach procedury planistycznej, które ma wyeliminować nowe Studium (na marginesie także w tym kontekście uwaga zgłoszona w pkt 3 pozostaje niezwykle istotna dla przedmiotowej procedury planistycznej). Jednakże powyższe pozostaje sprzeczne chociażby z wyrysem, który stanowi element załącznika numer 2 do projektu miejscowego planu, gdzie w sposób oczywisty wskazany teren (w większości) jest oznaczony jako tereny trwałych użytków zielonych oraz tereny leśne.

Ponadto fragment działki 215 w ramach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (od strony drogi publicznej) jest objęty leśnym kierunkiem zagospodarowania, natomiast w planie przyjęto jego przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Niezgodność występuje również w zakresie przeznaczenia części nieruchomości (działki numer 215) na cele zabudowy usługowej w sytuacji wyznaczenia na tym terenie kierunku trwałych użytków zielonych. W tym miejscu, z ostrożności zauważam również, że nawet w przypadku uznania (zgodnie z twierdzeniami Gminy), iż jest to teren przeznaczone na cele (kierunki) mieszkaniowe, to wskazana niezgodność również będzie występowała. Wynika ona ze sposobu ukształtowania planowanej zabudowy w ramach § 9 projektu planu, gdzie dopuszczona jest właściwie każda zabudowa usługowa, bez jakichkolwiek ograniczeń przedmiotowych. Nie można tym samym uznać, iż zabudowa usługowa jest tutaj komplementarna do zabudowy mieszkaniowej, gdyż może ona mieć jakikolwiek charakter, łącznie z usługami uciążliwymi, co z pewnością nie wpisuje się nawet w tak rozumiany kierunek zagospodarowania. Warto również zauważyć, że w nowoprojektowanym Studium tereny te planowane są już wyłącznie jako usługi, co także potwierdza, iż obecnie przyjmowany (a właściwe prezentowany w drodze nieakceptowalnej wykładni) przez Gminę mieszkaniowy kierunek zagospodarowania (kwestionowany przez wnioskodawcę) nie obejmuje tego rodzaju zabudowy.

5. Prognoza oddziaływania na środowisko

W kontekście przygotowanej w toku procedury planistycznej prognozy oddziaływania na środowisko warto wstępnie określić jaka jest, podkreślana w orzecznictwie sądów administracyjnych, rola przedmiotowego dokumentu: „Należy podzielić zatem pogląd, że chociaż prognoza oddziaływania na środowisko nie ma charakteru normatywnego, wobec czego nie jest wiążąca dla gminy, może jednak istotnie wpływać na kształt planu miejscowego. Prognoza jest bowiem opracowaniem opartym na obliczeniach i symulacjach wykonanych przy założonych z góry parametrach inwestycji. Zawiera informacje o przewidywanych przyrodniczych skutkach gospodarowania przestrzenią zgodnie z przyszłym planem, oparte na aktualnej wiedzy i doświadczeniu. Na etapie prac nad projektem prognoza wskazuje zatem na możliwe zagrożenia dla środowiska, których likwidacja lub zmniejszenie powinno być dokonane na późniejszych etapach procedury planistycznej. Organy gminy, przystępując do opracowania planu, mają niewątpliwy obowiązek uwzględnić te uwarunkowania” (tak: wyrok WSA w Olsztynie z 17.04.2012 r., 11SA/O1 1019/11, LEX nr 1145819).

Tym samym wskazany dokument nie może być jedynie formalnością, ale musi pełnić merytoryczną rolę w toku procedury planistycznej. W ocenie wnioskodawcy, założenia wskazanej prognozy, odnoszące się do wpływu na środowisko planowanej zabudowy, zostały pominięte w toku ustalenia przeznaczenia poszczególnych terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Prognoza wskazuje chociażby na przedmiotowy wpływ braku ustalenia dalszej możliwej zabudowy na spornym terenie: „Do aspektów pozytywnych pod względem ochrony środowiska naturalnego można by zaliczyć głównie ogólny brak potencjalnej ingerencji w niektóre komponenty środowiska przyrodniczego, takie jak: powierzchnia ziemi, gleby, fauna i flora, występujące w większym lub mniejszym stopniu niemal w przypadku każdej inwestycji. Nie uległby zmianie krajobraz terenu objętego projektem mpzp”. Należy podkreślić, iż jest to wartość, które nie może pozostać bez znaczenia dla sposobu ukształtowania postanowień aktu prawa miejscowego. Tak jak to zostało podkreślone w ramach uwagi numer 2., projektowane przeznaczenie stanowi całkowitą zmianę podejścia do zagospodarowania przestrzennego terenów nadbrzeżnych i nie jest ona w jakikolwiek sposób uzasadniona interesem publicznym, który w tym przypadku winien mieć pierwszeństwo nad interesem prywatnym właściciela gruntu. Zgodnie z art. 1 ust. 3 w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 7 i 9 u.p.z.p. w trakcie procedury planistycznej istnieje obowiązek wyważenia potrzeb interesu publicznego oraz interesów prywatnych, co w ocenie wnioskodawcy nie zostało dokonane zgodnie z obowiązującymi zasadami, gdyż doszło do ustalenia prymatu interesu prywatnego. Nie stanowi również faktycznej ochrony środowiska lakoniczne odwołanie się w § 5 projektu do przepisów środowiskowych czy nrom akustycznych. Sposób określenia planowanej zabudowy z samej istoty będzie prowadził do nadmiernego negatywnego wpływu na środowisko naturalne i pozostało to całkowicie pominięte w toku procedury planistycznej, nadto stanowi naruszenie interesu publicznego.

Na marginesie chciałbym także zaznaczyć, że prognoza zawiera również błędy, które podważają możliwość jej zastosowania w toku przedmiotowej procedury. W tym kontekście należy zauważyć, że w zakresie analizy oddziaływań znaczących oraz skumulowanych, autorka prognozy odnosi się do zagospodarowania gminy Świebodzin: „Do oddziaływań skumulowanych wynikających z ustaleń zawartych w projekcie mpzp w zakresie emisji hałasu i wibracji, może dochodzić przede wszystkim w strefach nakładania się uciążliwości pochodzących z np. terenów tras komunikacyjnych z terenu produkcyjno-usługowym (oraz z inwestycjami na sąsiednich obszarach). Z uwagi jednak na charakter i stan faktyczny zagospodarowania przestrzennego gminy Świebodzin, raczej nie przewiduje się znaczących tego typu oddziaływań. Nie znaczy to jednak, że tego typu wpływy można wykluczyć w 100%”. Nie można tym samym ustalić jakie założenia istnieją dla Gminy Chrzypsko Wielkie, co uniemożliwia wykorzystanie wskazanej prognozy (zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p.).

Dodatkowo prognoza była sporządzona w odniesieniu do obecnie obowiązującego Studium, tym samym w sytuacji wejścia w życie nowego aktu prawnego, stanie się ona nieaktualna, co również wyklucza jej wykorzystanie.

6. Przeznaczenie terenu objętego miejscowym planem na drogę publiczną

Nadto niezasadnym pozostaje także przeznaczenie nieruchomości – części działki ewidencyjnej 14/24, na teren drogi publicznej, w kształcie przyjętym w ramach projektu miejscowego planu. Taki sposób ujęcia przedmiotowej drogi uniemożliwia jej wykorzystanie celem dojazdu do Jeziora Chrzypskiego i tym samym generuje pytanie o zasadność takiego przeznaczenia gruntu (i jego celu) w kontekście interesu publicznego (i wydatkowania środków publicznych). Zastanawiające pozostaje jednocześnie ustalenie innych dróg jako dróg wewnętrznych – brak jest odpowiedzi na zróżnicowanie charakteru obu rodzaju dróg w przedmiotowej sprawie.

Dlatego też, w sytuacji utrzymania planowanego zagospodarowania terenu, konieczne pozostaje przeznaczenie wskazanej nieruchomości jako drogi publicznej wyłącznie w sytuacji realizacji przez nią faktycznego celu publicznego tj. umożliwienia dostępu do Jeziora Chrzypskiego mieszkańcom Gminy, co byłoby rozwiązaniem uwzględniającym interes publiczny i pozostaje faktycznie zasadne.

7. Szczegółowe parametry dopuszczonej planem zabudowy

Odnosząc się do proponowanych parametrów planowanej zabudowy należy podkreślić, iż są one sformułowane w sposób ogólny, co może prowadzić do wątpliwości interpretacyjnych w zakresie ich zastosowania, nadto rozwiązania przyjęte w projekcie wprost naruszają zasadę ładu przestrzennego.

Jednocześnie wskazane parametry nie uwzględniają właściwie faktu, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (w tej części) dotyczy dwóch, dużych działek ewidencyjnych, co przy braku jakichkolwiek ograniczeń co do ilości obiektów budowlanych (ograniczenie wyłącznie procentowe), będzie prowadziło do powstawania niekontrolowanej zabudowy. Przyjęty procent zabudowy, w kontekście powierzchni działek, pozostaje zbyt wysoki, jednocześnie brak jest ograniczeń powierzchniowych dla jednego obiektu budowlanego (co stanowi istotną wadliwość przedstawionego projektu). Wiąże się to bezpośrednio ze zwiększoną (ponadnormatywnie) intensyfikacją zabudowy, co nie jest zjawiskiem pożądanych w sytuacji konieczności ochrony istniejącego nad brzegiem Jeziora ekosystemu.

Kwestią sporną pozostaje również sposób określenia nieprzekraczalnej linii zabudowy, która poprzez wytworzenie kilku kwartałów zabudowy (osobnych parcel) na jednej działce budowlanej, będzie prowadziła do jeszcze większej możliwej zabudowy, czyli do sytuacji zupełnie przeciwnej w stosunku do deklarowanej chęci wyłącznie uporządkowania istniejącego zagospodarowania terenu. Wskazane działanie skutkuje możliwością powstania rozległych osiedli mieszkaniowych (domów jednorodzinnych) nad samym brzegiem Jeziora Chrzypskiego, które było i nadal powinno być chronione ze względu na swoje unikatowe walory przyrodnicze i krajobrazowe. Zauważam także, że fakt, iż jest to jedna działka ewidencyjna, praktycznie wyklucza możliwość ograniczenia zabudowy przez wewnętrzne granice działek w ramach danego kwartału. Tym samym wnioskodawca kwestionuje przedmiotowy sposób określenia linii zabudowy – poprzez wprowadzenie kilku linii zabudowy oraz jej nieprzekraczalny charakter. Mając na względzie powyższe, wnoszę o uwzględnienie przedmiotowych uwag do przedstawionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

Plan miejscowy doprecyzuje kwestię związane z charakterem zabudowy, jej wielkością, intensywnością, określi również wielkość nowo powstałych działek, co zapewni wprowadzenie ładu i porządku na tym terenie. W zakresie ograniczenia zabudowy, na terenie faktycznie zalesionym wprowadzona zostanie zakaz zabudowy przez rozszerzenie funkcji tereny lasów LZ, kosztem zmniejszenia funkcji 6MN. Układ drogowy został źle zaprojektowany. W zakresie dostępu do jeziora zaproponowane zostanie rozwiązanie, które umożliwi dostęp do jeziora w formie ścieżki pieszo-rowerowej, dostępnej dla ogółu społeczeństwa. Pozostałe uwagi odrzucone. Procedura uchwalenia planu przeprowadzona zgodnie z przepisami. Kwestią samowoli budowlanych zajmuje się Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego. To w jego kompetencji są te kwestie. Plan jest zgody ze studium. Została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko zgodnie z wymogami prawnymi oraz przez uprawnioną do tego osobę. Ponadto została w niej uwzględniona opinia RDOŚ WOO-III.410.633.2021.AM.1 z 12 października 2021 r .

Uwaga nr 6

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości: obszar planu

Treść uwagi:

Wnoszę uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów dla gminy Chrzypsko Wielkie w zakresie jakim dotyczy obrębu Chrzypsko Małe, sporządzonego na podstawie uchwały Rady Gminy Chrzypsko Wielkie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

I. art.33 ust 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, poprzez wprowadzenie do projektu w zakresie, w jakim dotyczy on obszaru położonego we wsi Chrzypsko Małe, określonego jako „Teren 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem U; 2) teren usług turystycznych, oznaczony na rysunku symbolem UT; 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN; 4) tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku symbolami 1ML, 2ML, 3ML;(§ 3.projektu), które mogą osobno, jak i w połączeniu z dotychczasowymi działaniami znacząco i negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000 „Puszcza Notecka"

Mając na uwadze powyższe, wnoszę o:

wystąpienie przez właściwe organy gminy o uzgodnienie postanowień projektu z obowiązującymi prze-pisami dotyczącymi zadań ochrony obszaru Natura 2000 „Puszcza Notecka", celem ustalenia, czy prze-widziane w projekcie rozwiązania są zgodne z celami ochrony wprowadzonymi obszarem Natura 2000 i nie będą negatywnie oddziaływały na ten obszar.

Uzasadnienie:

Objęty projektem obszar stanowi w całości obszar Natura 2000 „Puszcza Notecka" ((kod obszaru: PLB 300015). Powyższa okoliczność została całkowicie pominięta w opracowaniu projektu.

Sporządzony projekt oraz Prognoza Oddziaływania na środowisko nie uwzględnia, jaki wpływ na obszar Natura 2000 wywrze ewentualne uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w treści zaproponowanej w projekcie.

Przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być brane pod uwagę walory architektoniczne i krajobrazowe oraz wymagania ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 upzp). Na etapie przygotowywania miejscowego planu zagospodarowania należy uwzględniać wymagania ładu przestrzennego. Ład przestrzenny oraz stan ochrony środowiska stanowią niezbędne czynniki, jakie powinny być brane pod uwagę zarówno przy tworzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowana przestrzennego. Określenie w studium, a następnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, kierunków rozwoju gminy, powinno być determinowane koniecznością utrzymania w należytym stanie środowiska naturalnego.

Podczas sporządzania i uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organy gminy mają obowiązek przestrzegania także innych przepisów o charakterze powszechnie obowiązującym.

Zgodnie z art. 33 ust. 1 uop, zabronione jest podejmowanie jakichkolwiek działań, które mogą osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000.Wprowadzona powołaną ustawą ochrona obszarów Natura 2000 rozciąga się nie tylko na działania bezpośrednio oddziałujące na chroniony obszar, lecz również dotyczy potencjalnych przedsięwzięć, nie-związanych bezpośrednio z ochroną obszaru Natura 2000, które mogą jednak znacząco oddziaływać na ten obszar (art. 33 ust. 3 uop). Zgodnie z art. 33 ust. 3 uop, projekty polityk, strategii, planów i programów oraz zmian do takich dokumentów, które tylko

potencjalnie mogą oddziaływać na obszar Natura 2000 wymagają przeprowadzenia odpowiedniej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z zasadami przewidzianymi w art. 51 i n. udoś

II. naruszenie przepisów art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polegającym na nienależytym sporządzeniu prognozy oddziaływania na środowisko i nieuwzględnieniu wpływu, jaki wywrze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszar Natura 2000 „Puszcza Notecka". Powołany przepis koresponduje bezpośrednio z art. 17 pkt 4 upzp, który nakłada obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko. W przypadku analizowanego projektu, prognoza oddziaływania na środowisko powinna zawierać informacje o przewidywanych znaczących oddziaływaniach, w tym oddziaływaniach bezpośrednich, pośrednich, wtórnych, skumulowanych, krótkoterminowych, średnioterminowych i długoterminowych, stałych i chwilowych, pozytywnych i negatywnych, na cele i przedmiot ochrony konkretnego obszaru Natura 2000 (art. 17 pkt 4 upzp w zw. z art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. e udoś).

Prognoza oddziaływania na środowisko, w przypadku terenów objętych obszarem Natura 2000 powinna również zawierać rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego planu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru (art. 51 ust. 2 pkt 3 udoś).

Z powołanych okoliczności wynika, że organy gminy, sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Chrzypsko Małe naruszyły przepisy art. 17 pkt 4 upzp oraz art. 51 i n. udoś. Dołączona do projektu planu Prognoza oddziaływania na środowisko całkowicie pomija informacje o potencjalnym oddziaływaniu proponowanych rozwiązań na obszar Natura 2000. Na organach gminy ciąży obowiązek sporządzenia należytej i rzetelnej oceny oddziaływania projektu na obszar Natura 2000. Obowiązek ten nie może być rozumiany jako sporządzenie lakonicznej opinii zawierającej ogólnikowe stwierdzenia.

Powyższe względy wskazują na konieczność powtórzenia prac nad miejscowym planem zagospodarowania powinny być w zakresie dotyczącym prognozy oddziaływania na środowisko. Na wójcie Gminy Chrzypsko Wielkie ciąży przede wszystkim obowiązek sporządzenia rzetelnej i wyczerpującej prognozy oddziaływania zawartych w planie ustaleń na obszar Natura 2000.

W toku prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wójt Gminy Chrzypsko Wielkie w ogóle nie wziął pod uwagę, że poprzez utworzenie planu w tym kształcie (działki 1,2,3 ML i 4,5KDW) zgadza się z tym co powstało nielegalnie, bez zachowania kolejności działań, a co w znacznym stopniu już teraz negatywnie oddziałują na obszar Natura 2000. Obecnie na wyżej wymienionym terenie są działki, na których latem odbywają się huczne imprezy zakłócające spokój bytujących tam zwierząt (Bąka Botaurus stellaris nie słychać od roku).

Poza tym las jest pełen śmieci. Nie mówiąc już o nieczystościach płynnych z toalet!

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wersji zaproponowanej przez Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie doprowadzi do usankcjonowania stanu faktycznego, który może negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000. W tym zakresie należy ponownie przeprowadzić ocenę oddziaływania na środowisko i sporządzić nową rzetelną prognozę oddziaływania na środowisko.

Nie wyobrażam sobie także, że mają powstać działki przeznaczone na usługi gastronomiczne i handlowe. To całkiem pozbawi piękna tego obszaru.

Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie zawiera informacji o Studium. Pojawia się słowo Studium, jednak nic ma informacji z którego roku i uchwały, którą Rada Gminy je przyjęła.

Podsumowując, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w sposób sprzeczny z obowiązującymi przepisami w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz szeroko pojętej ochrony środowiska. Powołane

w uzasadnieniu okoliczności jednoznacznie wskazują na konieczność ponownego przeprowadzenia niezbędnych uzgodnień i opinii o skutkach, jakie projektowany plan wywiera na środowisko.

Okoliczność, że zajmowana przeze mnie nieruchomość nie jest objęta zakresem obowiązywania projektu mpzp nie wpływa na mój interes prawny w złożeniu niniejszych uwag. Zgodnie z art.18 ust 1 upzp. pod-miotem uprawnionym do wniesienia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia w nim zawarte. Zajmowane przeze mnie działki leżą w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu.

Poczynione w planie ustalenia będą miały bezpośredni wpływ na użytkowanie przeze mnie nieruchomości.

Powyższe okoliczności w pełni uzasadniają konieczność oraz celowość moich uwag.

Rozstrzygnięcie: uwaga odrzucona

Procedura uchwalenia planu przeprowadzona zgodnie z przepisami. Po uwzględnieniu uwag i wprowadzeniu zmian, procedura będzie ponowiona również zgodnie z przepisami. Kwestią samowoli budowlanych zajmuje się Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego. To w jego kompetencji są te kwestie. Plan jest zgody ze studium. Została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko zgodnie z wymogami prawnymi oraz przez uprawnioną do tego osobę. Ponadto została w niej uwzględniona opinia RDOŚ WOO-III.410.633.2021.AM.1 z 12 października 2021 r

II Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 28 lutego 2024 r. do 20 marca 2024 r.

Uwaga nr 1

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości: obszar planu

Treść uwagi: W imieniu własnym, na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r., wnoszę następujące uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Chrzypsko Wielkie i Chrzypsko Małe:

1) wnoszę o wykreślenie § 4 pkt 2 lit. b projektu planu, tj. zakazu stosowania materiałów winylowych, plastikowych oraz blachy trapezowej do oblicowywania fasad budynków oraz pozostałych zabudowań; zakaz ten uważam za zbyt daleko idący mając na uwadze aktualną technologię obowiązującą przy zabudowie letniskowej, która jest też tworzona właśnie z ww. materiałów; skoro Organ dopuszcza na wskazanym obszarze zabudowę letniskową, powinien wiedzieć, że istnieją domki różnego rodzaju i osoby zainteresowane ich lokalizacją powinny mieć możliwość wykonywania ich w różnej technologii dostępnej aktualnie na rynku; z ww. materiałów są też wykonywane np. kontenery sanitarne, które nierzadko wymagają zlokalizowania na nieruchomości letniskowej obok zabudowy o takiej funkcji;

2) wykreślenie § 10 ust. 1 pkt 3 lit. b projektu planu, tj. zakazu lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów poza wyznaczoną linią zabudowy - w zakresie, w jakim zakazuje lokalizowania stanowisk postojowych poza wyznaczoną linią zabudowy; uważam, że nie jest racjonalne lokalizowanie stanowiska postojowego na samej działce tak, aby trzeba było na nią wjeżdżać samochodem, skoro linie zabudowy są odsunięte aż od 5 do 8 m od linii rozgraniczającej teren; poza tym ten zakaz obowiązuje tylko dla terenu UT, na terenach o innym przeznaczeniu nie został ustanowiony. Wnoszę o uwzględnienie uwag i dokonanie stosownych zmian w projekcie planu miejscowego.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

Uwaga uwzględniona w części pierwszej. W części drugiej uwaga nieuwzględniona. Zapis określający zakaz lokalizacji stanowisk postojowych poza liniami zabudowy na terenie UT – ograniczy możliwość swobodnego parkowania i korzystnie wpłynie na zagospodarowania terenu w pobliżu jeziora.

Uwaga nr 2

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna reprezentowana przez radcę prawnego

Oznaczenie nieruchomości: obszar planu

Treść uwagi:

Mając na względzie wyłożony do publicznego wglądu projekt planu, a także przebieg dyskusji publicznej, wskazuję co następuje i wnoszę następujące uwagi do planu.

1. Podstawa wszczęcia procedury planistycznej

Ponownie pragnę zaznaczyć, co było już przedmiotem uwag do pierwotnego projektu planu, iż niniejsza procedura została wszczęta w wyniku wniosków właścicieli gruntów objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W zakresie działki o numerze ewidencyjnym 14/24 przedmiotowy wniosek stanowi efekt wszczętych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Międzychodzie (licznych) postępowań administracyjnych, związanych ze zrealizowanymi na wskazanej działce inwestycjami, które stanowią samowole budowlane. Tym samym przedmiotowa procedura planistyczna prowadzi do usankcjonowania naruszenia prawa (w zakresie zagospodarowania przestrzennego), co jest zjawiskiem niepożądanym w demokratycznym państwie prawnym i stanowi naruszenie konstytucyjnej zasady równości wobec prawa (art. 32 Konstytucji RP). W tym kontekście wymaga zauważenia, iż Gmina w sposób zdecydowany (co potwierdził Wójt Gminy Chrzypsko Wielkie w trakcie dyskusji publicznej do pierwotnego projektu mpzp) uniemożliwiła inwestycję o takim samym lub podobnym charakterze na działce ewidencyjnej o numerze 137/32 (obręb Chrzypsko Małe), co wprost obrazuje, iż Gmina posiada instrumenty pozwalające na władczy sposób kształtowania polityki przestrzennej. Powstaje pytanie, dlaczego w przedmiotowej sprawie Gmina prezentuje postawę całkowicie odmienną, gdzie kosztem ładu przestrzennego akceptowane i sankcjonowane jest zachowanie inwestora niezgodne z przepisami prawa. Ponownie wymaga zauważenia, że to właśnie poprzez odpowiednie ukształtowanie miejscowego planu można osiągnąć efekt ładu przestrzennego, jeżeli oczywiście takie założenie przyświeca wszczęciu procedury planistycznej. Jednocześnie wnioskodawca z niezrozumieniem przyjmuje przedstawione w trakcie drugiej dyskusji publicznej stanowisko Gminy, iż właściciel nieruchomości nie wykazuje woli porozumienia, co utrudnia wprowadzenie pewnych rozwiązań planistycznych. W ocenie wnioskodawcy interes publiczny jest bezpośrednią podstawą ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości i Gmina winna oceniać zaistniałą sytuację przede wszystkim z tej właśnie perspektywy. Powołana powyżej sytuacja może nadto prowadzić do powielania zachowania przez inwestorów w przyszłości, którzy realizując obiekty budowlane niezgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności aktami prawa miejscowego lub bez uzyskania warunków zabudowy, w dalszej kolejności będą oczekiwali od Gminy dokonania usankcjonowania (konwalidacji) tych naruszeń poprzez wszczęcie odpowiedniej procedury planistycznej. Dlatego też, w ocenie wnioskodawcy, już sama podstawa wszczęcia procedury planistycznej zmierzającej do ustalenia przeznaczenia wymuszonego (bezprawnymi) działaniami inwestorów, pozostaje niezasadna i taki sposób zagospodarowania nie powinien stanowić punktu odniesienia dla decyzji planistycznej (korzystania z władztwa planistycznego) Gminy. Zaznaczam także, że deklarowana przez Gminę chęć uporządkowania zabudowy nie ma żadnego odzwierciedlenia w projekcie, gdzie wprowadzona nieprzekraczalna linia zabudowy oraz brak ograniczeń zabudowy na terenie jednej działki ewidencyjnej, dopuści niekontrolowaną i rozległą zabudowę, która w sposób negatywny (i całkowity) zmieni charakter zabudowy i zagospodarowania tej części miejscowości.

2. Dotychczasowe [zgodne z prawem] zagospodarowanie terenu oraz przeznaczenie

gruntów w ramach obowiązujących mpzp oraz projektowanego mpzp

Należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 1 ust. 3 u.p.z.p.: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.". Należy podkreślić, iż oczywiście jest to odwołanie do legalnego stanu zagospodarowania terenu, usankcjonowanego obowiązującymi do tej pory aktami prawa miejscowego. W tym kontekście zauważam, iż celem złożonych uwag (ponownie) jest w pierwszej kolejności ochrona obecnego stanu środowiskowego istniejącego na tym terenie oraz zahamowanie dalszego rozwoju zabudowy na terenach istotnych ze względu na fakt ochrony przyrodniczej tj. terenów Sierakowskiego Parku Krajobrazowego, ustalonego uchwałą nr XIII/258/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 listopada 2019 r. Tym samym przedmiotowe tereny powinny zostać objęte ochrona planistyczną, celem ograniczenia możliwości dalszej zabudowy, z poszanowaniem istniejącego ekosystemu oraz warunków przyrodniczych, co nie ma miejsca w obecnie projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W tym kontekście wyznaczenie przeznaczenia zabudowy obejmującego tereny zabudowy usługowej, w tym usług turystycznych, mieszkaniowej oraz letniskowej nie ma podstaw prawnych oraz faktycznych i stanowi działanie, które długofalowo będzie skutkowało degradacją środowiska naturalnego oraz charakteru nadbrzeżnych terenów Jeziora Chrzypskiego. Zauważam, iż zasadnym jest przeznaczenie tych terenów na tereny zieleni oraz leśne- z utrzymaniem wyłącznie istniejącej legalnie zabudowy. Tym samym koniecznym pozostaje maksymalne ograniczenie zabudowy (z przeznaczeniem nieruchomości [zachowaniem] na tereny leśne i użytków zielonych), a w szczególności wykluczenie (zakaz zabudowy) powstawania dalszych obiektów budowlanych. Dlatego też podkreślam, iż proponowana zabudowa na terenie działki o numerze ewidencyjnym 14/24 stanowi całkowita zmianę sposobu zagospodarowania gruntów na tym terenie, co wpłynie negatywnie na ład przestrzenny i to pomimo przeciwnych twierdzeń prezentowanych przez Gminę.

3. Prognoza oddziaływania na środowisko

W kontekście przygotowanej w toku procedury planistycznej prognozy oddziaływania na środowisko warto na wstępnie określić jaka jest, podkreślana w orzecznictwie sądów administracyjnych, rola przedmiotowego dokumentu: „Należy podzielić zatem pogląd, chociaż prognoza oddziaływania na środowisko nie ma charakteru normatywnego, wobec czego nie jest wiążąca dla gminy, może jednak istotnie wpływać na kształt planu miejscowego. Prognoza jest bowiem opracowaniem opartym na obliczeniach i symulacjach wykonanych przy założonych z góry parametrach inwestycji. Zawiera informacje o przewidywanych przyrodniczych skutkach gospodarowania przestrzenią zgodnie z przyszłym planem, oparte na aktualnej wiedzy i doświadczeniu. Na etapie prac nad projektem prognozą wskazuje zatem na możliwe zagrożenia dla środowiska, których likwidacja lub zmniejszenie powinno być dokonane na późniejszych etapach procedury planistycznej. Organy gminy, przystępując do opracowania planu, mają niewątpliwy obowiązek uwzględnić te uwarunkowania" (tak: wyrok WSA w Olsztynie z 17.04.2012 r., II SA/Ol 1019/11, LEX nr 1145819). Tym samym wskazany dokument nie może być jedynie formalnością, ale musi pełnić merytoryczną rolę w toku procedury planistycznej. W ocenie wnioskodawcy, założenia wskazanej prognozy, odnoszące się do wpływu na środowisko planowanej zabudowy, zostały pominięte w toku ustalania przeznaczenia poszczególnych terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Prognoza wskazuje chociażby na przedmiotowy wpływ braku ustalania dalszej możliwej zabudowy na spornym terenie: „Do aspektów pozytywnych pod względem ochrony środowiska naturalnego można by zaliczyć głównie ogólny brak potencjalnej ingerencji w niektóre komponenty środowiska przyrodniczego, takie jak: powierzchnia ziemi, gleby, fauna i flora, występujące w większym lub mniejszym stopniu niemal w przypadku każdej inwestycji. Nie uległyby zmianie krajobraz terenu objętego projektem mpzp". Należy podkreślić, iż jest to wartość, które nie może pozostać bez znaczenia dla sposobu ukształtowania postanowień aktu prawa miejscowego. Tak jak to zostało podkreślone w ramach uwagi numer 2., projektowane przeznaczenie stanowi całkowitą zmianę podejścia do zagospodarowania przestrzennego terenów nadbrzeżnych i nie jest ona w jakikolwiek sposób uzasadniona interesem publicznym, który w tym przypadku winien mieć pierwszeństwo nad

interesem prywatnym właściciela gruntu. Zgodnie z art. 1 ust. 3 w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 7 i 9 u.p.z.p. w trakcie procedury planistycznej istnieje obowiązek wyważenia potrzeb interesu publicznego oraz interesów prywatnych, co w ocenie wnioskodawcy nie zostało dokonane zgodnie z obowiązującymi zasadami, gdyż doszło do ustalenia prymatu interesu prywatnego. Nie stanowi również faktycznej ochrony środowiska lakoniczne odwołanie się w § 5 projektu do przepisów środowiskowych czy norm akustycznych. Sposób określenia planowanej zabudowy z samej istoty będzie prowadził do nadmiernego negatywnego wpływu na środowisko naturalne i pozostało to całkowicie pominięte w toku procedury planistycznej, nadto stanowi naruszenie interesu publicznego. Na marginesie chciałbym także zaznaczyć, że prognoza zawiera również błędy, które podważają możliwość jej zastosowania w toku przedmiotowej procedury. W tym kontekście należy zauważyć, że w zakresie analizy oddziaływań znaczących oraz skumulowanych, autorka prognozy odnosi się do zagospodarowania gminy Świebodzin, które nie zostały wyeliminowane w toku dalszej procedury planistycznej: „Do oddziaływań skumulowanych wynikających z ustaleń zawartych w projekcie mpzp w zakresie emisji hałasu i wibracji, może dochodzić przede wszystkim w strefach nakładania się uciążliwości pochodzących z np. terenów tras komunikacyjnych z terenem produkcyjno-usługowym (oraz z inwestycjami na sąsiednich obszarach). Z uwagi jednak na charakter i stan faktyczny zagospodarowania przestrzennego gminy Świebodzin, raczej nie przewiduje się znaczących tego typu oddziaływań. Nie znaczy to jednak, że tego typu wpływy można wykluczyć w 100%". Nie można tym samym ustalić jakie założenia istnieją dla Gminy Chrzypsko Wielkie, co uniemożliwia wykorzystanie wskazanej prognozy (zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p.). Dodatkowo prognoza była sporządzona w odniesieniu do ówcześnie obowiązującego Studium, tym samym w sytuacji wejścia w życie nowego aktu prawnego, stała się ona nieaktualna, co również wyklucza jej wykorzystanie.

4. Przeznaczenie terenu objętego miejscowym planem na drogę wewnętrzną oraz tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych

Należy zaznaczyć, że w pierwotnym projekcie doszło do przeznaczenia nieruchomości- części działki ewidencyjnej 14/24, na teren drogi publicznej, który uniemożliwiał jej wykorzystanie celem dojazdu do Jeziora Chrzypskiego**.** W obecnym projekcie planu pojawiają się drogi wewnętrzne, które prowadzą do Jeziora, jednakże w tym kontekście powstaje pytanie o zasadność ich kwalifikacji jako drogi wewnętrzne. Takie działanie może doprowadzić do braku jakiejkolwiek skuteczności wyegzekwowania realizacji wskazanej drogi (celu publicznego). Tym samym nie zostanie osiągnięty efekt wskazywany przez wnioskodawcę oraz samą Gminę tj. zagospodarowanie terenu, które będzie służyło interesom publicznym. Wyznaczenie dróg wewnętrznych czyni ten projektowany efekt działaniem wyłącznie pozornym, jednocześnie brak jest uzasadnienia dla zmiany wizji planistycznej poprowadzenia drogi publicznej na tym terenie. Dodatkowo zasadnym jest podkreślenie, iż wprowadzenie terenu publicznego ciągu pieszo-rowerowego, co do zasady uzasadnione planistycznie, nie zostało poprzedzone prawidłową analizą jego umiejscowienia, w kontekście istniejącego zagospodarowania brzegu Jeziora Chrzypskiego oraz wjazdu z drogi publicznej. Wymaga również zaznaczenia, iż posadowienie przedmiotowego ciągu rowerowo-pieszego wzdłuż drogi wewnętrznej nie ma żadnego uzasadnienia planistycznego oraz ekonomicznego, gdyż działanie w tym zakresie winno stanowić kompleksową realizację zadania publicznego (gminnego)- drogi publicznej oraz publicznego ciągu pieszo-rowerowego. Dlatego też, w sytuacji utrzymania planowanego zagospodarowania terenu, konieczne pozostaje:

a) wyznaczenie drogi publicznej umożliwiającej dostęp do Jeziora Chrzypskiego mieszkańcom Gminy, co byłoby rozwiązaniem uwzględniającym interes publiczny i pozostaje faktycznie zasadne,

b) ponowna analiza miejsca posadowienia planowanego ciągu pieszo-rowerowego.

5. Szczegółowe parametry dopuszczonej planem zabudowy

Odnosząc się do proponowanych parametrów planowanej zabudowy należy podkreślić, iż są one sformułowane w sposób ogólny, co może prowadzić do wątpliwości interpretacyjnych w zakresie ich zastosowania, nadto rozwiązania przyjęte w projekcie wprost naruszają zasadę ładu przestrzennego. Jednocześnie wskazane parametry nie uwzględniają właściwie faktu, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (w tej części) dotyczy dużej działki ewidencyjnej (14/24),

co przy braku jakichkolwiek ograniczeń co do ilości obiektów budowlanych (ograniczenie wyłącznie procentowe), będzie prowadziło do powstawania niekontrolowanej zabudowy. Przyjęty procent zabudowy, w kontekście powierzchni działek, pozostaje zbyt wysoki, jednocześnie brak jest ograniczeń powierzchniowych dla jednego obiektu budowlanego (co stanowi istotną wadliwość przedstawionego projektu). Wiąże się to bezpośrednio ze zwiększoną (ponadnormatywnie) intensyfikacją zabudowy, co nie jest zjawiskiem pożądanym w sytuacji konieczności ochrony istniejącego nad brzegiem Jeziora ekosystemu. Nowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadza jeszcze dalszą intensyfikację zabudowy poprzez zaplanowanie dodatkowych terenów zabudowy jednorodzinnej (w stosunku do pierwotnego projektu). Kwestia sporną pozostaje również sposób określenia nieprzekraczalnej linii zabudowy, która poprzez wytworzenie kilku kwartałów zabudowy (osobnych parcel) na jednej działce budowlanej, będzie prowadziła do jeszcze większej możliwej zabudowy, czyli do sytuacji zupełnie przeciwnej w stosunku do deklarowanej chęci wyłącznie uporządkowania istniejącego zagospodarowania terenu. Wskazane działanie skutkuje możliwością powstania rozległych osiedli mieszkaniowych (domów jednorodzinnych) nad samym brzegiem Jeziora Chrzypskiego, które było i nadal powinno być chronione ze względu na swoje unikatowe walory przyrodnicze i krajobrazowe. Zauważam także, że fakt, iż jest to jedna działka ewidencyjna, praktycznie wyklucza możliwość ograniczenia zabudowy przez wewnętrzne granice działek w ramach danego kwartału. Tym samym wnioskodawca kwestionuje przedmiotowy sposób określenia linii zabudowy- poprzez wprowadzenia kilim linii zabudowy oraz jej nieprzekraczalny charakter. Mając na względzie powyższe, wnoszę o uwzględnienie przedmiotowych uwag do przedstawionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie zaznaczam, iż koniecznym pozostaje ustosunkowanie się przez organ wykonawczy Gminy do wszystkich wskazanych powyżej uwag i udzielenie w tym zakresie odpowiedzi wnioskodawcy. Nie może być stosowana praktyka pozostawienia uwag wnioskodawców bez formalnego ustosunkowania, gdyż w takiej sytuacji procedura składania uwag przez mieszkańców Gminy pozostaje niepełna oraz nieprzejrzysta.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

Uwaga uwzględniona w części 1-5. Uwaga w części uwzględniona w części 5. Wszczęcie procedury uchwalenia mpzp nastąpiło zgodnie z obowiązującymi przepisami. Gmina nie zajmuje się rozstrzyganiem kwestii co legalności istniejącej na tym terenie zabudowy. Procedurę w tym zakresie prowadzi organ nadzoru budowlanego, który prowadzi w tym zakresie stosowne postępowanie. Wprowadzone w mpzp funkcje odzwierciedlają najlepsze możliwe zagospodarowanie terenu. Wprowadzenie większej ilości terenów przeznczonych pod funkcję zieleni oraz lasu spowoduje spadek wartości nieruchomości a co za tym idzie możliwe wystąpienie właścicieli nieruchomości z roszczeniem do Gminy. Założenia i wytyczne wskazane w prognozie oddziaływania na środowisko zostały uwzględnione w mpzp. Wdrożenie projektu mpzp przyczyni się do realizacji ochrony środowiska zawartych w przepisach prawnych oraz strategiach krajowych oraz międzynarodowych. Analiza wykazała, że oceniany projekt w pełni realizuje założenia kluczowe dla ochrony środowiska. Ewentualne kolizje projektowanego zagospodarowania ze środowiskiem przyrodniczym i kulturowym w większości przypadków będą lokalne i nieistotne dla funkcjonowania i stanu środowiska rozpatrywanego w skali gminy oraz obszarów przyległych. Wprowadzenie drogi publicznej, która miałaby zapewnić nieograniczony dostęp do jeziora (w rejonie terenu 3UT i 4UT), wiązałoby się z koniecznością wykupu tego terenu przez Gminę oraz dodatkowo ponoszeniem kosztów jej całorocznego utrzymania. Mogłoby to również doprowadzić do zintensyfikowania ruchu samochodowego na tym terenie. Dostęp do jeziora został zapewniony poprzez wprowadzenie w mpzp publicznej ścieżki pieszo-rowerowej, co będzie mnie uciążliwe dla ewentualnej przyszłej zabudowy a jej położenie zostało zaakceptowane przez właścicieli terenu objętego mpzp. Dodatkowo dla Gminy będą to mniejsze koszty wykupu oraz utrzymania tego terenu. Szczegółowe parametry zabudowy letniskowej zostały wskazane w §12 tekstu uchwały. Dla pozostałych funkcji również określone są szczegółowe parametry. W celu ograniczenia zabudowy proponuję się dodanie zapisu określającego powierzchnie dla poszczególnych zabudowań.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXX/422/2024
Rady Gminy Chrzypsko Wielkie
z dnia 26 kwietnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chrzypsko Wielkie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Chrzypsko Wielkie i Chrzypsko Małe

Na podstawie przepisów art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Chrzypsko Wielkie uchwala co następuje:

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

1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy Chrzypsko Wielkie.
4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy Chrzypsko Wielkie.
5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

1) Wydatki z budżetu gminy;
2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
   a) dotacji Unii Europejskiej,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) innych środków zewnętrznych;
3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXX/422/2024
Rady Gminy Chrzypsko Wielkie
z dnia 26 kwietnia 2024 r.
Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę