



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 15 marca 2021 r.

Poz. 2233

UCHWAŁA NR XXXVI/239/2021 RADY GMINY STARE MIASTO

z dnia 8 marca 2021 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w obrębach geodezyjnych 0007 – Krągola oraz 0017 – Żdzary, gmina Stare Miasto

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w obrębach geodezyjnych 0007 – Krągola oraz 0017 – Żdzary, gmina Stare Miasto, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto.

2. Szczegółowy przebieg granic określa załącznik nr 1 do uchwały, o którym mowa w ust. 3.

3. Integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały jest rysunek planu zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w obrębach geodezyjnych 0007 – Krągola oraz 0017 – Żdzary, gmina Stare Miasto”, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

4. Załącznikiem nr 2 do uchwały są rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.

5. Załącznikiem nr 3 do uchwały są rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

6. Załącznikiem nr 4 do uchwały są dane przestrzenne utworzone do planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość w jakiej mogą się znajdować budynki od linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem budynków portierni, służb ochrony terenu, stacji transformatorowych, z dopuszczeniem wysunięcia poza tą linię pochylni oraz, na odległość nie większą niż 2,0 m, m. in. okapów, gzymsów, schodów zewnętrznych, wykusy;
- 2) pasie ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć teren wzdłuż linii elektroenergetycznej, dla którego obowiązują ograniczenia w jego użytkowaniu.

§ 3. W planie nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, gdyż na obszarze opracowania nie ma przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania 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, gdyż na obszarze opracowania takie tereny i obszary nie występują;

- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż na obszarze opracowania nie występują obiekty, dla których należałoby ustalać takie zasady;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, gdyż na obszarze opracowania nie przewiduje się takiej formy użytkowania i zagospodarowania.

§ 4. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia na rysunku planu:

- 1) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi;
- 2) granica obszaru objętego planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P/U/E ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) minimalną intensywność zabudowy 0,001;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy 1,8;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 2500 m², z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz powiększenia działki budowlanej;
- 7) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 8) wysokość budynków nie większą niż 25 m, z uwzględnieniem pkt 12;
- 9) wysokość budowli nie większą niż 40 m, z wyłączeniem budowli łączności publicznej;
- 10) dowolne formy dachów;
- 11) powierzchnię budynków portierni, służb ochrony terenu, obiektów infrastruktury technicznej, lokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, nie większą niż 30 m²;
- 12) wysokość budynków portierni, służb ochrony terenu, obiektów infrastruktury technicznej, lokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, nie większą niż 5 m;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej – klasy L – lokalna, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L lub z terenów dróg publicznych, wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu;
- 14) lokalizację urządzeń fotowoltaicznych, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o moc przekraczającej 100 kW;
- 15) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P/U/E dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych służących do obsługi urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz magazynowania energii;
- 2) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) lokalizację dojść, dojazdów;
- 4) lokalizację parkingów;
- 5) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych;

- 6) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) lokalizację obiektów małej architektury;
- 8) lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz urządzeń wodnych.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2P/U/E ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o moc przekraczającej 100 kW;
- 2) minimalną intensywność zabudowy 0,001;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy 2,0;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 65% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 2500 m², z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz powiększenia działki budowlanej;
- 7) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem pasów ochrony funkcyjnej o których mowa w § 12;
- 8) wysokość budynków nie większą niż 40 m, z uwzględnieniem pkt 12;
- 9) wysokość budowli nie większą niż 70 m, z wyłączeniem budowli łączności publicznej;
- 10) dowolne formy dachów;
- 11) powierzchnię budynków portierni, służb ochrony terenu, obiektów infrastruktury technicznej, lokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, nie większą niż 30 m²;
- 12) wysokość budynków portierni, służb ochrony terenu, obiektów infrastruktury technicznej, lokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, nie większą niż 5 m;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej – klasy L – lokalna, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-L lub z terenów dróg publicznych, wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu, z uwzględnieniem pkt 14;
- 14) zakaz obsługi komunikacyjnej z terenu drogi publicznej – klasy G – główna, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-G;
- 15) lokalizację urządzeń fotowoltaicznych, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o moc przekraczającej 100 kW;
- 16) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2P/U/E dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych służących do obsługi urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz magazynowania energii;
- 2) lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) lokalizację dojc, dojazdów;
- 4) lokalizację parkingów;
- 5) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych;
- 6) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) lokalizację obiektów małej architektury;
- 8) lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz urządzeń wodnych.

§ 6. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P/U ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;
- 2) minimalną intensywność zabudowy 0,001;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy 2,0;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 2500 m², z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz powiększenia działki budowlanej;
- 7) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem pasów ochrony funkcyjnej o których mowa w § 12;
- 8) wysokość budynków nie większą niż 15 m, z uwzględnieniem pkt 12;
- 9) wysokość budowli nie większą niż 70 m, z wyłączeniem budowli łączności publicznej;
- 10) dowolne formy dachów;
- 11) powierzchnię budynków portierni, służb ochrony terenu, obiektów infrastruktury technicznej, lokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, nie większą niż 30 m²;
- 12) wysokość budynków portierni, służb ochrony terenu, obiektów infrastruktury technicznej, lokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, nie większą niż 5 m;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej – klasy L – lokalna, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-L lub z terenów dróg publicznych, wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu, z uwzględnieniem pkt 14;
- 14) zakaz obsługi komunikacyjnej z terenu drogi publicznej – klasy A – autostrada, zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P/U dopuszcza się:

- 1) lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) lokalizację dojazdów, dojazdów;
- 3) lokalizację parkingów;
- 4) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych;
- 5) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) lokalizację obiektów małej architektury;
- 7) lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz urządzeń wodnych.

§ 7. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1G ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo;
- 2) lokalizację gazociągu niskiego, średniego, wysokiego ciśnienia oraz obiektów budowlanych stacji redukcyjno – pomiarowej;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m²;
- 4) minimalną intensywność zabudowy 0,001;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy 0,5;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

- 8) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu;
- 9) wysokość budynków nie większą niż 10 m oraz dowolną formę dachów;
- 10) wysokość budowli nie większą niż 25 m, z wyłączeniem budowli łączności publicznej;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej – klasy L – lokalna, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-L.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1G dopuszcza się:

- 1) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) lokalizację dojazdów, dojazdów;
- 3) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych;
- 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) lokalizację obiektów małej architektury.

§ 8. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KD-G ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej – klasy G – główna.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KD-G dopuszcza się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) lokalizację urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-L, 2KD-L ustala się przeznaczenie – tereny dróg publicznych – klasy L – lokalna.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-L, 2KD-L dopuszcza się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) lokalizację urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych.

§ 9. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80 do 100 stopni lub równoległe do granic działek sąsiednich;
- 2) powierzchnie działek budowlanych, nie mniejsze niż:
 - a) 2500 m² – na terenach oznaczonych symbolami: 1P/U/E, 2P/U/E, 1P/U,
 - b) 1 m² – na terenach oznaczonych symbolami: 1P/U/E, 2P/U/E, 1P/U – dla działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż:
 - a) 25 m na terenach oznaczonych symbolami: 1P/U/E, 2P/U/E, 1P/U,
 - b) 1 m – na terenach oznaczonych symbolami: 1P/U/E, 2P/U/E, 1P/U – dla działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie lokalizacji miejsc do parkowania:

- 1) ustala się liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 5 stanowisk postojowych lub
 - b) 3 stanowiska postojowe na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, lecz nie mniej niż 5 stanowisk postojowych lub,

- c) 1 stanowisko postojowe na każdych 10 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 5 stanowisk postojowych,
- 2) ustala się lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się lokalizację stanowisk postojowych poza powierzchnią biologicznie czynną.

§ 11. W zakresie infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane związane z realizacją sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się rozbiórkę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz pkt 5;
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz pkt 7 i 8;
- 7) dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych jeżeli warunki techniczne lub ekonomiczne nie pozwalają na odprowadzenie ich do kanalizacji sanitarnej;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do przykładowych oczyszczalni ścieków z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 9) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 10) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych, w tym stacji gazu ciekłego i instalacji odnawialnego źródła energii;
- 11) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, gazowej lub z indywidualnych źródeł ciepła, w tym ciepła wytwarzanego w instalacjach odnawialnego źródła energii;
- 12) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z urządzeń kogeneracyjnych lub z indywidualnych źródeł, w tym z instalacji odnawialnego źródła energii;
- 13) zagospodarowania odpadów zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Stare Miasto oraz przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych, określonych na rysunku planu, wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych, których szerokości wynoszą:

- 1) 15 m po każdej ze stron od osi rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 2) 5 m po każdej ze stron od osi rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej.

2. W pasach ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej pod napowietrzną linią elektroenergetyczną.

3. W pasach ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszej uchwały.

4. W przypadku skablowania lub likwidacji linii elektroenergetycznej przestają obowiązywać pasy ochrony funkcyjnej określone w ust 1.

§ 13. Ustala się nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach główny zbiornik wód podziemnych Nr 151 Turek - Konin - Koło, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z § 11 pkt 4, 5, 6, 7 i 8 oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Miasto.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
(-) Halina Turajska



GMINA STARE MIASTO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU ZLOKALIZOWANEGO
W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH 0007 – KRĄGOLA ORAZ 0017 – ŻDZARY, GMINA STARE MIASTO
SKALA 1: 1000

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXXVII/239/2021
RADY GMINY STARE MIASTO
z dnia 8 marca 2021 r.



Załącznik nr 2
DO UCHWAŁY NR XXXVI/239/2021
RADY GMINY STARE MIASTO
z dnia 8 marca 2021 roku

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w obrębach geodezyjnych 0007 – Krągola oraz 0017 – Źdźary, gmina Stare Miasto

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 Ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 305), Rada Gminy Stare Miasto rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
 - 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości przeznaczonych środków;
 - 3) dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będzie się odbywać poprzez:
 - 1) wydatki z budżetu gminy;
 - 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych;
 - 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik nr 3
DO UCHWAŁY NR XXXVI/239/2021
RADY GMINY STARE MIASTO
z dnia 8 marca 2021 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w obrębach geodezyjnych 0007 – Krągola oraz 0017 – Żdźary, gmina Stare Miasto w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) rozstrzyga się, co następuje:

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi:

W nawiązaniu do obwieszczenia dotyczącego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w obrębach geodezyjnych 0007 - Krągola oraz 0017 Żdźary, gmina Stare Miasto wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz możliwości składania uwag do tego projektu planu, pragnę w imieniu własnym, złożyć swoje uwagi i wnioski dotyczące opracowania w/w projektu planu oraz przeprowadzonej oceny oddziaływania na środowisko. W treści w/w obwieszczenia znalazła się informacja, że każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie miejscowego planu, wyłożonym do publicznego wglądu może wnieść do Wójty Gminy Stare Miasto pisemne uwagi w nieprzekraczalnym terminie do dnia 24.02.2021 r. Z tego też względu w niniejszym piśmie składam swoje wnioski i uwagi do w/w projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko wraz z ich uzasadnieniem. Niniejsze pismo z uwagi na aktualną sytuację epidemiologiczną związaną z „COVID-19”, która wywołała również ograniczenia w sposobie funkcjonowania Urzędu Gminy Stare Miasto i jednocześnie ryzyko braku możliwości uzyskania potwierdzenia bezpośredniego złożenia tego pisma (funkcjonowanie skrzynki podawczej) - niniejsze pismo zostało nadane również w placówce Poczty Polskiej - co zgodnie z KPA stanowi dochowanie terminu złożenia pisma - niezależnie od tego czy fizycznie zostanie ono dostarczone do gminy w terminie wynikającym z obwieszczenia. Ponadto kwestie podniesione w niniejszym piśmie powinny stanowić zagadnienia znane organowi z urzędu - zatem niezależnie od wyartykułowania ich w niniejszym piśmie, powinny być z urzędu uwzględnione w toku postępowania administracyjnego dotyczącego opracowania projektu planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Niniejsze pismo wraz z zawartymi w jego treści uwagami kierowane jest równocześnie do wiadomości do Wojewody Wielkopolskiego z uwagi na posiadane przez Niego uprawnienia kontrolne i nadzorcze nad organami JST. Działanie to podyktowane jest obawą, że w niniejszej sprawie - może dojść do analogicznego sposobu rozstrzygnięcia uwag jak miało to miejsce w stosunku do uwag, jakie złożone zostały przeze mnie w toku procedury dotyczącej opracowania i uchwalenia studium zagospodarowania przestrzennego gminy na podstawie którego ma zostać uchwalony niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego. Uważam, że złożone przeze mnie wnioski w toku procedury zmiany studium zagospodarowania przestrzennego gminy zakończonej uchwałą Nr XXXI/211/2020 z dnia 10.12.2020 r. - były jak najbardziej

racjonalne oraz uzasadnione i z tego względu powinny zostać uwzględnione. Natomiast z uwagi na „dyskusyjny” sposób funkcjonowania gminy m.in. w zakresie szeroko rozumianego zagospodarowania przestrzennego - przedmiotowe studium zostało uchwalone na nadzwyczajnej sesji Rady Gminy w dniu 10.12.2020 r. Zastanawiające zatem jest kiedy Radni otrzymali materiały na sesję oraz ile mieli czasu aby z tymi materiałami się zapoznać i je przeanalizować oraz zwrócić uwagę na merytoryczne aspekty sprawy (może gdyby mieli więcej czasu dostrzegliby merytoryczne różnice w tym względzie). Przy uchwalaniu tego studium Rada Gminy rozstrzygała przeciwko uwagi których Wójt nie uwzględnił w toku tej procedury - a wynik tego rozstrzygnięcia zawarty jest w załączniku do w/w uchwały stanowiąc jej integralną część. Niemniej jednak mam uzasadnioną wątpliwość czy załącznik ten przedstawia prawdziwe i faktycznie istniejące okoliczności sprawy- czy też przygotowany został w ten sposób aby uspokoić jedynie niepokój radnych, który mógł być wywołany analizą zgłoszonych przeze mnie uwag. Wg mojej analizy i oceny treści tego załącznika do uchwały- tj. rozstrzygnięcia co do sposobu rozpatrzenia przez Radę nieuwzględnionych uwag - uważam, że dokument ten przedstawia odmienne od rzeczywistości istotne okoliczności sprawy, których właściwe uwzględnienie miałyby niebagatelny wpływ na ostateczny wynik sprawy - tj. uwzględnienie zgłoszonych przeze mnie uwag i nie dopuszczenie do uchwalenia studium, które w mojej ocenie jest dokumentem nieważnym z uwagi na rażące naruszenie prawa. Poza tym jeżeli faktycznie dokument ten przedstawia fakty i okoliczności odmienne od rzeczywistości- to jest dokumentem fałszywym. Rozstrzygnięcie tej kwestii pozostawiam Radnym Gminy oraz Wojewodzie - gdyż Wójt raczej sam z siebie nigdy nie stwierdzi swoich błędów (bynajmniej nie zakładam takiego rozwiązania - aczkolwiek może jestem w błędzie). Jeżeli w wyniku wnikliwej weryfikacji moich wątpliwości okazałyby się, że faktycznie dokument ten zawiera nieprawdziwe okoliczności faktyczne to opracowanie takiego dokumentu i przedłożenie go radzie do rozstrzygnięcia i uchwalenia wraz ze studium stanowiłoby działanie mające na celu obejście ustawy, czyli działanie mające znamiona próby „obejścia prawa”. Takie działania jednak zgodnie z kodeksem cywilnym (art. 58§ 1L które wywołują czynności sprzeczne z ustawą albo czynności mające na celu obejście ustawy - SĄ NIEWAŻNE.

Istotne okoliczności sprawy o których mowa powyżej dotyczą nieuwzględnienia zgłoszonych przeze mnie uwag wyszczególnionych w załączniku do uchwały przyjmującej studium i jednoczesnego powołania się prawie przy każdym uzasadnieniu ich nieuwzględnienia, na okoliczność opiniowania projektu studium wraz z prognozą przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu. Ponadto podkreślono w uzasadnieniu nieuwzględnienia uwag, że wszystkie uwagi zgłoszone w wyniku uzyskanej opinii zostały uwzględnione. Niestety trudno mi się zgodzić z taką informacją i uważam, że jest ona nieprawdziwa i wprowadzająca w błąd co do istotnych okoliczności sprawy- tj. rzekomego uwzględnienia wszystkich uwag. Wg mojej analizy i oceny sytuacji - informacja ta jest fałszywa. Przekonanie to wynika z analizy treści uwag jakie zgłoszone zostały przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz treści opracowanego studium zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Potwierdzenie przez Wojewodę moich wątpliwości i podejrzeń w powyższym zakresie, stanowiłoby potwierdzenie, że dokument ten został przygotowany Radnym w takiej treści w celu „wyłudzenia” od nich zajęcia określonego stanowiska czy też rozstrzygnięcia co do okoliczności sprawy które prawdopodobnie nie miały miejsca.

Aktualnie uważam, że bardzo prawdopodobnym wydaje się również wystąpienie podobnego scenariusza jaki miał miejsce przy uchwalaniu studium - tj. nieuwzględnienia moich uwag

i przygotowania Radnym równie „wątpliwego” rozstrzygnięcia oraz procedowania podjęcia uchwały przyjmującej ten plan zagospodarowania przestrzennego na nadzwyczajnej sesji Rady Gminy (gdzie Radni mogą mieć mało czasu na zapoznanie się i przeanalizowanie dokumentów). Przy procedowaniu uchwały na zwykłej sesji Radni mieliby co najmniej 7 dni na zapoznanie się z materiałami sesyjnymi - gdyż z takim wyprzedzeniem powinny im być dostarczane materiały na sesję. Z tego też względu, jak wspomniałam wcześniej - przesyłam niniejsze pismo (uwagi) do wiadomości do Wojewody Wielkopolskiego w celu zasygnalizowania tej nadzwyczaj niepokojącej sytuacji oraz wykorzystania w tej sprawie przysługujących Wojewodzie uprawnień kontrolno-nadzorczych.

Osobiście o istnieniu uchwały przyjmującej studium tj. uchwały nr XXXI/211/2020, dowiedziałam się dopiero w dniu 19.02.2021 - co wynika z faktu, że przyjęta ona została na nadzwyczajnej sesji, której przeprowadzenie uszło to mojej uwadze.

Podkreślę w tym miejscu, że w wyniku pierwszych złożonych przeze mnie uwag do projektu studium – z jego treści (części tekstowej) usunięty został nowowprowadzany zapis, który nie był nawet jednoznacznie wyróżniony np. innym kolorem czcionki - co odbieram również jako nieudolną próbę ominięcia prawa i wprowadzenia do studium nowego zapisu bez jego wyróżnienia. Zgłoszona uwaga została uwzględniona i Wójt wycofał się w ogóle z wprowadzania tego zapisu (kwestia ta jest znacznie szerzej przedstawiona w uwagach do projektu studium jakie wyłożone zostało w ramach drugich konsultacji społecznych).

UWAGI DO PROJEKTU PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO ORAZ PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

1. Podstawową i pierwszorzędą zgłaszaną uwagą jest naruszenie przez niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jaki wyłożony został do konsultacji społecznych w toku niniejszej procedury i obwieszczenia - postanowień studium zagospodarowania przestrzennego. Naruszenie to występuje w mojej ocenie niezależnie od rozstrzygnięcia podstawowego faktu i zagadnienia wstępnego dotyczącego legalności i zgodności z prawem uchwalenia studium na podstawie uchwały nr XXXI/211/2020 z dnia 10.12.2020 r. Przedmiotowy projekt mpzp narusza zarówno studium uchwalone w ramach w/w uchwały jak i w ramach wcześniejszych uchwał. Projekt niniejszego mpzp jest wręcz sprzeczny z treścią tego studium (wcześniejszych również). Naruszenie postanowień studium i sprzeczność z jego zapisami odnosi się do nieuwzględnienia w projekcie tego planu zagospodarowania przestrzennego projektowanej trasy gazociągu wysokiego ciśnienia, która „teoretycznie” została wprowadzona do studium na co wskazuje załącznik graficzny odnoszący się do kierunków zagospodarowania przestrzennego studium. W treści aktualnego studium (ostatniej jego zmiany) wprowadzono co prawda bardzo kontrowersyjny zapis tj.: „Opracowując miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się korygowanie przebiegu infrastruktury technicznej” (strona nr 92 części tekstowej). Podkreślę, że wprowadzenie tego zapisu nastąpiło w wyniku nieuwzględnienia jednej z moich uwag. Treść tego zapisu powoduje wprowadzenie możliwości korygowania przebiegu infrastruktury technicznej (jaką m.in. jest również gazociąg wysokiego ciśnienia) poza obszarem którego dotyczy ostatnia zmiana studium. I nie chodzi tu o tereny bezpośrednio sąsiadujące z tym studium a o teren całej gminy gdzie gazociąg ten jest i ma być projektowany (wykroczenie z ustaleniami poza obszar opracowania studium !!!!). Niezależnie jednak od tego czy zapis ten dotyczy całej gminy czy też nie - obowiązuje on i wiąże Wójta przy opracowywaniu niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego. Z tego też względu plan ten może

wprowadzić korektę tj. skorygować przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia. Skorygowanie oznacza jednak wyznaczenie innej jego lokalizacji - ale ta nowa lokalizacja musi zostać bezwzględnie wskazana w treści planu oraz załącznikach graficznych. W przeciwnym razie mamy do czynienia z sytuacją w której w studium był określony przebieg gazociągu a w planie go już nie ma. Korygowanie przebiegu nie oznacza bowiem możliwości całkowitego usunięcia planowanej trasy gazociągu. Sytuację taką trzeba uznać za rażące naruszenie prawa - gdyż studium bezwzględnie wiąże Wójta przy opracowywaniu planu miejscowego - zatem musi on wykazać przebieg tego gazociągu. Co najwyżej przebieg ten może zostać wykazany w innym miejscu (skorygowany) - ale musi zostać wykazany aby nie naruszyć postanowień studium. Przyjęcie ustaleń niezgodnych z treścią studium powinno być uznane za działania naruszające zasady sporządzania planu miejscowego i powodować jego nieważność w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p.", (wyrok NSA z dnia 5 lipca 2011 r., II OSK 666/11). Podkreślić również trzeba, że zgodnie z § 6 ust. rozporządzenia w sprawie studium: „Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń części tekstowej projektu studium: 1) ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów powinny określać dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, a także zawierać wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zwanych dalej „planami miejscowymi” - czego w aktualnym studium brak i daje to potencjalną możliwość „swobody” w działaniu (co jednak niekoniecznie musi być zgodne z przepisami prawa). (z uwagi na znaczną ilość działek geodezyjnych, których uwaga ta dotyczy nie zostały one wyszczególnione- niemniej jednak są znane organowi z urzędu).

2. Projekt niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego narusza również w sposób rażący postanowienia studium, którymi Wójt jest bezwzględnie związany, poprzez zmianę przeznaczenia terenu. Zgodnie z zapisami i ustaleniami studium na całym obszarze opracowania niniejszego projektu planu zagospodarowania przestrzennego określone zostało przeznaczenie terenu jako P/U/E. Natomiast w projekcie niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego pojawia się przeznaczenie części terenu jako „G” oraz „IKD-L”. Ustalenia studium muszą być bezwzględnie respektowane przez Wójta przy opracowywaniu projektu planu - jest on wręcz związany ich ustaleniami i nie może dokonywać zmiany przeznaczenia terenu jakie wyznaczone zostało w studium - gdyż stanowić to będzie rażące naruszenie prawa, skutkujące nieważnością takiego planu. Przyjęcie ustaleń niezgodnych z treścią studium powinno być uznane za działania naruszające zasady sporządzania planu miejscowego i powodować jego nieważność w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p.", (wyrok NSA z dnia 5 lipca 2011 r., II OSK 666/11). (z wagi na znaczną ilość działek geodezyjnych, których uwaga ta dotyczy nie zostały one wyszczególnione - niemniej jednak są znane organowi z urzędu).

3. Aktualne wskazanie w projekcie planu zagospodarowania przeznaczenia terenu jako „G” oznacza i dopuszczenie tam lokalizacji m.in. gazociągu wysokiego ciśnienia, oznacza że potrzeba wydzielenia tego terenu i przeznaczenia go na taki właśnie cel wynika bezpośrednio z powiązania technologicznego z gazociągami wysokiego ciśnienia jaki ma powstać na terenie gminy Stare Miasto. Z tego też względu, przy powiązaniach technologicznych powinna być przeprowadzona ocena i postępowanie środowiskowe uwzględniające kumulację oddziaływań tych zamierzeń inwestycyjnych - czy też takiego przeznaczenia terenu na wspólny cel. Czego brak. Podkreślić trzeba, że trasa gazociągu została usunięta z planu (co jak wskazano jest również niedopuszczalne i stanowi rażące naruszenie prawa). (z uwagi na

znaczłą ilość działek geodezyjnych, których uwaga ta dotyczy nie zostały one wyszczególnione - niemniej jednak są znane organowi z urzędu).

4. Rażąco naruszenie prawa może dotyczyć zarówno treści i załączników samego planu miejscowego jak również i procedury jego opracowania. Procedura ta rozpoczyna się podjęciem przez Radę Gminy tj. tzw. uchwały intencyjnej w sprawie opracowania takiego planu, która jest pierwszym elementem całej procedury. W niniejszym przypadku nastąpiło to poprzez podjęcie uchwały nr XXVI/182/2020 z dnia 30.06.2020 r. Uchwała ta - sama w sobie zawiera już w mojej ocenie rażąco naruszenie prawa. Naruszenie to dotyczy treści § 3 tej uchwały zgodnie z którym: „Opracowanie zawierać będzie ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”. Niestety w treści tego paragrafu całkowicie pominięto konieczność zawarcia w opracowywanym planie ustaleń wynikających z art. 15 ust. 1. Zastanawiające dlaczego ??? Zgodnie z art. 15 ust. 1 tej ustawy : „Wójt (...) sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem (...)”. Pominięcie tego zapisu już na samym początku procedury opracowywania planu może nasuwać określone wątpliwości, tj. czy Wójt zamierzał czy też nie opracować projekt tego planu zgodnie z zapisami studium? Czy to jest przypadek? Czy też może raczej zaplanowane działanie? A może kolejna oczywista omyłka w tym zakresie (których tak wiele na terenie gminy)? Czy można zatem przypuszczać, że taki był właśnie cel od samego początku (tj. rozpoczęcia) procedury planistycznej? Wątpliwości te znacząco potęguje fakt, że opracowany projekt tego planu jaki został wyłożony do konsultacji społecznych jest sprzeczny z zapisami studium !!!! - co zostało wykazane w uwagach zawartych w niniejszym piśmie. Czyżby zatem takie właśnie opracowanie projektu planu odbywało się to za aprobatą Rady? Przecież to Radni podjęli taką właśnie uchwałę (jest to zarezerwowane do wyłącznej kompetencji Rady) i powierzyli jej wykonanie Wójtowi (no to tak właśnie zrobił - bo miał do tego umocowanie od Rady). Czy może to oznaczać delegację uprawnień zarezerwowanych do wyłącznej kompetencji Rady do podejmowania przez Wójta działań mających na celu obejście ustawy, czyli działań mających znamiona próby „obejścia prawa”, które zgodnie z kodeksem cywilnym są nieważne (art. 58 § 1)? A może Radni gminy nie dostrzegli jedynie merytorycznej różnicy polegającej na pominięciu tego ustępu i bazując na ślepej wierze w nieomylność staromiejskich urzędników po raz kolejny podnieśli ręce do głosowania? Tak czy inaczej brak wskazania w treści uchwały intencyjnej ust. 1 w/wart. stanowi w mojej ocenie rażąco naruszenie prawa w procedurze planistycznej tym bardziej, że projekt tego planu zawiera w swojej treści rażąco naruszenie prawa.

5. Opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego powinno nastąpić dla całego obszaru wynikającego z uchwały intencyjnej - a nie dla wybranych jego części. W treści uchwały intencyjnej znajduje się co prawda § 4 wskazujący, że opracowanie i uchwalenie planu może następować odrębnie dla poszczególnych fragmentów obszaru objętego planem - niemniej jednak nie została wskazana żadna możliwość dokonywania tego podziału. Rada gminy nie wskazała poszczególnych fragmentów na jakie może być dokonywane odrębne opracowanie planu oraz nie określiła kolejności opracowywania planu dla poszczególnych fragmentów. Należy zaznaczyć, że inicjowanie procedury planistycznej i kolejność opracowywania planów została zarezerwowana do wyłącznej kompetencji Rady Gminy. W mojej ocenie uprawnienie to nie może być delegowane na Wójta w sposób dowolny - dając mu możliwość decydowania zarówno o sposobie podziału całego obszaru na poszczególne fragmenty jak i kolejności

opracowywania planów dla poszczególnych fragmentów. Są to wyłączne kompetencje Rady - zatem przekazanie tych uprawnień jest wbrew wymogom ustawowym i stanowi rażące naruszenie prawa.

6. Opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego powinno bezwzględnie nastąpić dla całego obszaru jaki wyznaczony został w studium - bez dokonywania jego „sztucznego” podziału czy też rozgraniczenia na kilka niezależnych części (w tym przypadku - co najmniej na dwie „dyskusyjne” części). W przeciwnym razie może to rodzić wątpliwości w zakresie zasadności i celowości takiego podejścia - w tym w szczególności wątpliwości związanych z działaniami Wójta, które potencjalnie (w skrajnym przypadku) mogą być wręcz odbierane jako podejmowane w celu obejścia przepisów ustawy - z czym najprawdopodobniej mieliśmy już do czynienia w przeszłości w stosunku m.in. do terenów znajdujących się w Ruminie (zagadnienia dotyczące dopuszczenia działalności kopalni, podziału na części zadań inwestycyjnych w celu omięcia ustawy środowiskowej i przeprowadzenia spójnej oceny środowiskowej, pomijania powiązań technologicznych czy też eliminowania niewygodnych dla Wójta stron postępowania administracyjnego) zarówno w zakresie zagospodarowania przestrzennego jak i wydawania decyzji administracyjnych. Obszar opracowania niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego rozgraniczony jest po jego zachodniej stronie na dwie niezależne części. Niemniej jednak podział ten wydaje się sztuczny i najprawdopodobniej niezgodny z prawem - co może sugerować obejście przepisów. Zgodnie z art. 14 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym „Plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium”. W niniejszym przypadku mamy do czynienia ze „sztucznym” podziałem obszaru leśnego na dwie niezależne procedury planistyczne, tj. opracowanie niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego dla linii gazociągu wysokiego ciśnienia (którego opracowanie i uchwalenie jest „wątpliwe” i może nie dojść do skutku - a bynajmniej, prawdopodobnie nie nastąpi to w najbliższej przewidywanej przyszłości). Natomiast zgodnie z przytoczonym powyżej przepisem ustawowym „Plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium”. Zatem projekt niniejszego planu miejscowego (w wyniku którego nastąpi zmiana przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne) powinien obligatoryjnie obejmować w całości wszystkie działki geodezyjne, które aktualnie na terenie studium stanowią „las”- bez jakiegokolwiek podziału czy też wyodrębniania ich części. Ten niedopuszczalny podział dotyczy w szczególności działek geodezyjnych nr 459/1, 459/2, 460 obręb Krągola, gmina Stare Miasto - które zgodnie z ewidencją gruntów stanowią „las”. W toku niniejszej procedury planistycznej uzyskano nawet Decyzję Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DR-1.7151.8.2020 z dnia 30.12.2020 r, w ramach której wyrażona została zgoda na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne 1,9980 hektara gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa na działkach o numerach ewidencyjnych : 459/1, 459/2, 460, 603 obręb Krągola i 2/4 obręb Żdźary, gmina Stare Miasto. Czyli w stosunku do działek geodezyjnych w stosunku do których w toku niniejszej procedury planistycznej najprawdopodobniej następuje „ominięcie prawa” wynikającego z przytoczonego powyżej art. ustawy. Podkreślam w tym miejscu, że niniejszą uwagę zgłosiłam już na etapie obwieszczenia o przystąpieniu do opracowania niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego - w załączeniu kopia pisma z uwagami jakie złożyłam w Gminie w nawiązaniu do obwieszczenia GP.6721.3.2020 z dnia

14.07.2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w obrębach geodezyjnych 0007 - Krągola ora 0017 - Żdźary, gmina Stare Miasto - pismo z dnia 11.08.2020 r. Jak widać uwagi te nie zostały uwzględnione w toku procedury planistycznej - a uważam, że wręcz zignorowane. Niestety nie stanowi to dla mnie najmniejszego zaskoczenia z uwagi na bardzo realne i prawdopodobne nieuwzględnienie przez Wójta uwag zgłoszonych przez RDOŚ w toku procedury planistycznej dotyczącej opracowania studium na podstawie którego ma dojść do uchwalenia niniejszego mpzp a ponadto bardzo prawdopodobnego nieuwzględnienia w toku tej procedury (opracowanie studium) warunków wynikających z dokonanego uzgodnienia z Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego. Ponadto przytoczony powyżej „sztuczny” podział wynika już z uchwały intencyjnej - zatem mamy do czynienia z sytuacją w której ten błąd (rażące naruszenie prawa) ciągnie się od dnia podjęcia uchwały o przystąpieniu do opracowania niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedstawione powyżej rozgraniczenie wskazanego terenu stanowi próbę obejścia przepisu art. 14 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym - zatem czynność ta jest nieważna zgodnie z kodeksem cywilnym. Ponadto rozgraniczenie takie stanowi rażące naruszenie prawa. Podkreślić trzeba, że rażące naruszenie prawa zachodzi wtedy, gdy treść aktu planistycznego pozostaje w oczywistej sprzeczności z przepisami prawa stanowiącymi jego podstawę i gdy charakter tego naruszenia w świetle całokształtu okoliczności sprawy powoduje, że ów akt planistyczny nie może być akceptowany jako akt wydany przez organ praworządnego państwa.

7. Ponadto opracowany projekt mpzp jaki został wyłożony do publicznych konsultacji w ramach niniejszego obwieszczenia miałby zostać przyjęty w oparciu o studium, które nosi znamiona dokumentu fałszywego (w szczególności załącznik dotyczący rozstrzygnięcia zgłoszonych uwag) i uchwalonego z ominięciem prawa - a każda czynność prawna wykonana w celu ominięcia prawa jest nieważna (zgodnie z kodeksem cywilnym art. 58 § 1) - z tego też względu aby rozwiązać te wątpliwości Wójt powinien wykazać że tak nie jest.

a) W mojej ocenie przyjęte wcześniej studium może być dokumentem nieważnym z uwagi na bardzo prawdopodobne nieuwzględnienie w toku procedury uzgodnienia projektu studium dokonanego z Zarządem Województwa Wielkopolskiego (kopia w załączeniu). Podkreślić trzeba, że uzgodnienie to było uzgodnieniem warunkowym - uzależnionym od spełnienia czy też uwzględnienia zawartych w nim uwag i zastrzeżeń - co wydaje się, że raczej nigdy nie nastąpiło. Jeżeli faktycznie zawarte w tym uzgodnieniu uwagi i zastrzeżenia nie zostałyby uwzględnione - to uzgodnienie to jest uzgodnieniem negatywnym. Natomiast uzyskanie pozytywnego uzgodnienia stanowi wymóg ustawowy aby uznać, że studium nie było wadliwe i można by było na jego podstawie przyjąć niewadliwy mpzp. Zatem aby rozwiązać te wątpliwości oprócz potencjalnie lakonicznego stwierdzenia, że uzgodnienie wpłynęło do gminy i uwagi czy też zastrzeżenia zostały uwzględnione, należałoby dokonać jednoznacznego rozstrzygnięcia dotyczącego uwzględnienia tych uwag i zastrzeżeń - tj. wskazać zapisy w studium które uwzględniałyby zgłoszone uwagi i zastrzeżenia jakie zgłoszone zostały przez Zarząd Województwa i odnieść to do treści poprzedniego studium aby wykazać różnice w treści świadczące o ewentualnym uwzględnieniu tych zgłoszonych uwag i zastrzeżeń. Niestety nie dysponuję dokumentem jaki przesłany został do uzgodnienia - no ale można zakładać że niewiele się różnił od poprzedniej wersji studium. Nawet jeżeli by się różnił to należałoby przytoczyć zapisy aktualnego studium, tego projektu jaki został przesłany do uzgodnienia oraz zapisy studium jakie obowiązywało poprzednio (tak aby wykazać różnice w tych dokumentach potwierdzające, że uwagi i zastrzeżenia zostały

uwzględnione). Podkreślę w tym miejscu, że Wójt jako organ tej gminy w dokumentach planistycznych do dnia dzisiejszego powołuje się na skuteczność ujęcia w studium niektórych zapisów - na dokument sprzed 20 lat - w którego nie jest nawet w posiadaniu (szersze odniesienie do tej kwestii znajduje się w treści pierwszych i drugich uwag jakie zgłosiłam w toku konsultacji społecznych projektu studium na podstawie którego opracowany został projekt niniejszego planu). Sytuacja taka, tylko i wyłącznie potęguje moje obawy w tym zakresie - tj. czy uwzględnione zostały w studium uwagi i zastrzeżenia Zarządu Województwa. Treść uwag i zastrzeżeń wynika z załączonego dokumentu i z tego względu nie powielam ich zapisu w niniejszym piśmie.

b) Ponadto moje wątpliwości budzi również kwestia uwzględnienia wszystkich uwag jakie zgłoszone zostały przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu w przestanej do gminy opinii w sprawie opracowanego projektu studium. Jeżeli moje wątpliwości w tym zakresie zostałyby potwierdzone i faktycznie wszystkie uwagi jakie zostały zgłoszone nie zostałyby uwzględnione (a uważam że nie uwzględniono większości tych uwag) w toku procedury opracowywania studium będącego podstawą opracowania tego planu - to przygotowany Radzie Gminy dokument w postaci projektu rozstrzygnięcia uwag jaki po jego zatwierdzeniu czyli dokonaniu przez radę stosownego rozstrzygnięcia stał się załącznikiem do uchwały przyjmującej studium (stanowiąc jej integralną część) jest dokumentem fałszywym przygotowanym w ten sposób i „podsuniętym” Radnym, którzy mogli po raz kolejny nie dostrzec merytorycznych różnic dotyczących kwestii zgłoszonych uwag - nie wiem zresztą czy Radni dysponowali w materiałach sesyjnych treścią tych uwag. Podanie tak ogólnego uzasadnienia do nieuwzględnienia zgłoszonych uwag powinno być poparte co najmniej przekazaniem tego dokumentu Radnym aby mogli to zweryfikować - bynajmniej mieli taką możliwość. A ponadto miał wystarczająco czasu aby się z tymi dokumentami zapoznać - studium przyjęto na nadzwyczajnej sesji a radni prawdopodobnie dostali dokumenty w ostatniej chwili (bynajmniej tak zakładam). Z tego też względu pismo z opinią i zawartymi w niej uwagami załączam do niniejszego pisma. Z tego też względu rozwianie tych wątpliwości powinno obligatoryjnie nastąpić w analogiczny sposób jak w przypadku podniesionego powyżej uzgodnienia z Zarządem Województwa. Tj. powinna zostać przytoczona przez Wójta (lub radnych) treść każdej uwagi zgłoszonej przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska a pod nią powinien być przedstawiony sposób w jaki została ona uwzględniona. Tylko takie rozwiązanie w niepodważalny sposób mogłoby rozwiązać istniejące w tym względzie wątpliwości.

c) Rozstrzygnięcie kwestii podniesionych szczególnie w niniejszym punkcie (ale w pozostałych również) powinna rozwiązać jakiegokolwiek, najmniejsze nawet wątpliwości co do legalności i zgodności z prawem studium na podstawie którego miałby zostać uchwalony niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego. Jest to kwestia rozstrzygnięcia niejako zagadnienia wstępnego - gdyż może to powodować sytuację stwierdzenia nieważności takiego planu czy też wznowienia postępowania administracyjnego mającego na celu jego opracowanie - z uwagi na fakt, że dowody na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, mogłyby się okazać fałszywe (analogia do art. 145 § 1 ust. 1 k.p.a.).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Ad. 1, 2, 3, 7. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w obrębach geodezyjnych 0007 – Krągola oraz 0017 –

Żdźary, gmina Stare Miasto jest spójny z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto oraz jego zmianami w tym również obowiązującej zmiany studium zagospodarowania przestrzennego gminy dokonanej uchwałą Nr XXXI/211/2020 z dnia 10.12.2020 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa politykę przestrzenną jaka ma być prowadzona na terenie gminy. Ww. projekt miejscowego planu zagospodarowania wyznaczając tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1G przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo, 1KD-G przeznaczenie – teren drogi publicznej – klasy G – główna, 1KD-L, 2KD-L przeznaczenie – tereny dróg publicznych – klasy L – lokalna spełnia wymogi studium określone w rozdziale 1.4.1. Budownictwo cyt.: „(...) Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla terenów przeznaczonych w zmianie studium pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo - usługową i techniczno - produkcyjną, należy uwzględnić poniższe warunki:

- dostęp każdej działki budowlanej do drogi publicznej,
- zabezpieczenie miejsc postojowych dla samochodów w granicach działki,
- właściwe gromadzenie odpadów na działce,
- możliwość podłączenia do sieci infrastruktury technicznej, (...)”.

Należy jednocześnie podkreślić że przebieg dróg oznaczonych symbolami KD-L został wprost zdefiniowany na rysunku studium określającym kierunki zagospodarowanie przestrzennego gminy natomiast wymieniony w uwadze gazociąg wysokiego ciśnienia trasowany jest poza zakresem przedmiotowego planu. W ukształtowanej od wielu lat doktrynie podkreśla się kierunkowy charakter studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, który umożliwia wprowadzanie w planach miejscowych terenów o komplementarnych przeznaczeniach umożliwiających właściwe zagospodarowanie zgodne z kierunkową funkcją. Komentarz do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza iż cyt.: „Jak stwierdzono w komentarzu dotyczącym zakresu studium, nie jest ono "planem wyższego rzędu" nad planem miejscowym ani "planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy", lecz wyrazem jej polityki przestrzennej, ujętym kierunkowo, czyli nie "docelowo". Skala mapy studium nie pozwala na precyzyjne odnoszenie zasięgów wydzielonych w studium obszarów do granic jednostek planistycznych na rysunku planu miejscowego. Studium nie dokonuje przeznaczenia terenów na oznaczone cele, np. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej albo jednorodzinnej. Wskazując tego rodzaju funkcję terenów, studium ukierunkowuje planowanie miejscowe na ten rodzaj zabudowy, aczkolwiek nie wyklucza ani samodzielnych usług, ani infrastruktury technicznej. (...)” Z. Niewiadomski (red.), Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz. Wyd. 11, Warszawa 2019.

Ad. 4. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w obrębach geodezyjnych 0007 – Krągola oraz 0017 – Żdźary, gmina Stare Miasto został opracowany na podstawie uchwały intencyjnej Rady Gminy Stare Miasto nr XXVI/182/2020 z dnia 30 czerwca 2020 r. opracowanej zgodnie z utrwalonymi standardami dla redagowania uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwała ta jest wiążąca dla działań Wójta Gminy Stare Miasto i nie była kwestionowana pod względem merytorycznym i prawnym przez organ nadzoru.

Ad. 5. Zakres projektu planu obejmuje większą część obszaru określonego w ww. uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w obrębach geodezyjnych 0007 – Krągola oraz 0017 – Żdźzary, gmina Stare Miasto wyznaczonego na podstawie Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podział obszaru opracowania, który nastąpił w związku z § 4 ww. uchwały na etapie poprzedzającym procedurę opiniowania i uzgadniania jest zgodny z przepisami prawa potwierdzonego wieloletnią, utrwaloną linią orzecznictwem (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 września 2007 r. II OSK 759/07).

Ad. 6. Podniesione w uwadze kwestie dotyczące uwzględnienia zapisów art. 14 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są również wnikliwie przeanalizowane w powyższym komentarzu cyt: „(...)Ustawa zastrzega również w art. 14 ust. 3ZagospPrzestrzU, że plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium. Ratio legis tego przepisu wiąże się zapewne ze skoordynowaniem działań gminy zmierzających do zmiany przeznaczenia terenów z orzeczeniem właściwego organu w sprawie zgody na zmianę przeznaczenia, o którym to orzeczeniu mowa w OchrGrRoU. Należy zaznaczyć, że ze względów praktycznych nie może być mowy o objęciu jednym planem wszystkich obszarów przewidzianych w studium do zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Również wymóg objęcia planem całego obszaru może stwarzać utrudnienia, gdyż wyznaczenie w studium obszarów do zmiany przeznaczenia ma charakter wskazania potencjalnych obszarów przewidzianych pod urbanizację. Gmina zazwyczaj nie posiada środków dla stworzenia warunków do rozwoju zabudowy dla całego obszaru, czyli wyposażenia go w infrastrukturę techniczną. Wydaje się, że ustawa powinna stworzyć możliwość zagospodarowywania terenów dotychczas rolnych i leśnych etapowo, przez uchwalanie kolejnych planów miejscowych, w miarę możliwości rozwojowych gminy. W wyroku z 26.4.2005 r. (OSK 1436/04, Legalis) NSA przyjął, że nie zawsze plan miejscowy musi bezwzględnie spełniać wymóg art. 14 ust. 3. Sąd dopuścił tym samym możliwość etapowania planowania na takim obszarze.” Z. Niewiadomski (red.), Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz. Wyd. 11, Warszawa 2019.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVI/239/2021

Rady Gminy Stare Miasto

z dnia 8 marca 2021 r.

Zalacznik4.xml

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w obrębach geodezyjnych 0007 – Krągola oraz 0017 –
Żdzary, gmina Stare Miasto**

Załącznik elektroniczny zawierający dane przestrzenne.