



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 20 lutego 2018 r.

Poz. 1616

### UCHWAŁA NR 423/XLVIII/2018 RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 15 lutego 2018 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – rejon ulicy Czeresniowej” – część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875, 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) uchwała się, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – rejon ulicy Czeresniowej” – część A, zwany dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, uchwalonego uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren rolniczy, oznaczony symbolem R;
- 2) tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone symbolami 1ZK, 2ZK, 3ZK i 4ZK;
- 3) tereny lasów, oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL i 6ZL;
- 4) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami 1KD-L i 2KD-L; teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem K.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się pozostawienie dotychczasowego zagospodarowania terenów R, 1ZK, 2ZK, 3ZK, 4ZK, 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL i 6ZL wolnych od zabudowy i utrzymanie ich walorów krajobrazowych poprzez zakaz zabudowy.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakaz uwzględnienia zasad zagospodarowania terenu określonych w przepisach odrębnych dla Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka oraz obszaru Natura

2000 – Uroczyska Puszczy Zielonka PLH300058, z uwagi na położenie obszaru objętego planem w ich granicach;

- 2) nakaz stosowania takich rozwiązań technicznych, które nie będą powodowały pogorszenia warunków gruntowo-wodnych nieruchomości sąsiednich.

**§ 6.** Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 7.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg publicznych, z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

**§ 8.1.** Dla terenu R ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie rolniczego użytkowania terenu;
- 2) zakaz zabudowy.

2. Dla terenów 1ZK, 2ZK, 3ZK i 4ZK ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) utrzymanie istniejącego zagospodarowania, w tym zachowanie siedlisk przyrodniczych;
- 3) nakaz zachowania istniejących wód powierzchniowych jako otwartych.

3. Dla terenów 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) utrzymanie istniejącego zagospodarowania, w tym zachowanie siedlisk przyrodniczych;
- 3) dopuszczenie zalesienia gruntów rolnych nieużytkowanych rolniczo.

4. Dla terenu K w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę techniczną – kanalizację.

**§ 9.** Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 10.1.** Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) do czasu skablowania elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego i wysokiego napięcia nakaz zachowania pasów ochronnych dla terenów leśnych i zieleni krajobrazowej (z dopuszczeniem niskiej roślinności jako strefy ekologicznej) umożliwiających przeprowadzenie koniecznych wycinek dla istniejących drzew, gałęzi i krzewów w tych pasach;
- 3) nakaz zachowania wolnych od nasadzeń zieleni wysokiej stref bezpieczeństwa o szerokości 8,0 m od osi rurociągu naftowego DN 500 i 10,0 m od rurociągu naftowego DN 800 w obie strony;
- 4) nakaz zachowania wolnej od nasadzeń zieleni wysokiej strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 16,25 m od osi gazociągu w obie strony;
- 5) dopuszczenie zmniejszenia stref ochronnych określonych w pkt. 3 i 4, z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych po uzgodnieniu indywidualnych przypadków z gestorem sieci.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami 1KD-L i 2KD-L o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
  - b) zakaz wydzielania miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych klasy lokalnej 1KD-L i 2KD-L oraz dróg usytuowanych poza granicami obszaru objętego planem;
- 3) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
- 4) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie przebudowy lub skablowania linii elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia i likwidację pasów ochronnych określonych w § 11 pkt. 2;
- 6) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

**§ 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% dla terenów objętych planem.

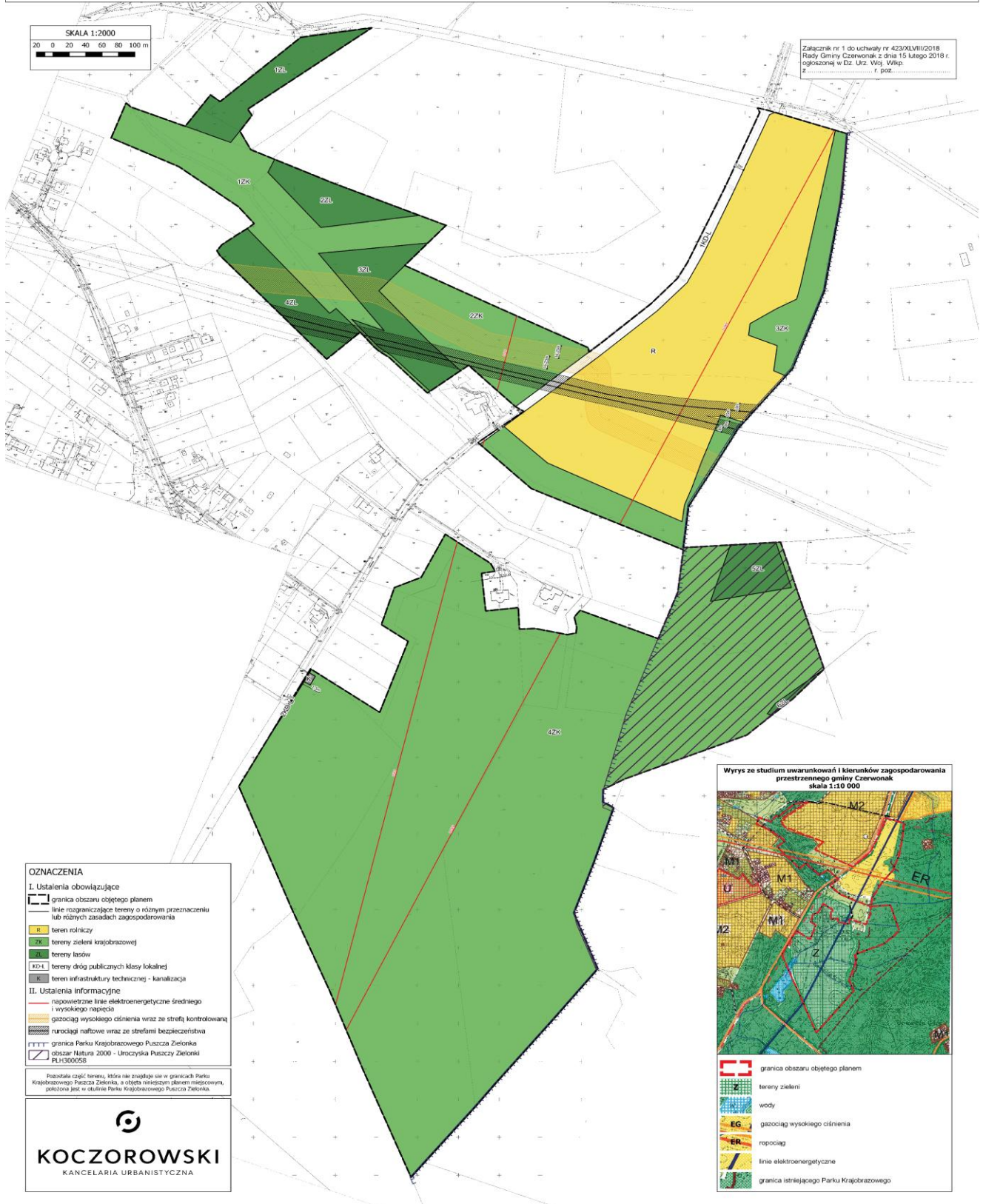
**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

Wiceprzewodniczący  
Rady Gminy Czerwonak  
(-) Wojciech Skrzekut

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr 423/XLVIII/2018  
Rady Gminy Czerwonak  
z dnia 15 lutego 2018 r.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Miękowo - rejon ul. Czereśniowej" - część A**



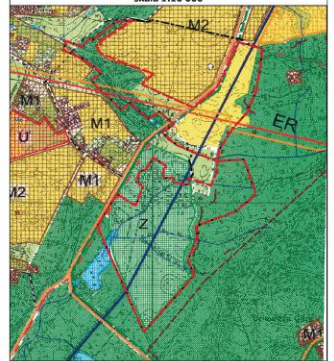
Załącznik nr 1 do uchwały nr 423/XLVIII/2018  
Rady Gminy Czerwonak z dnia 15 lutego 2018 r.  
opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Wlkp.  
z dnia 20 lutego 2018 r. o poz. ....

- OZNACZENIA**
- I. Ustalenia obowiązujące**
- granica obszaru objętego planem
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - 12K teren rolniczy
  - 22L tereny zieleni krajobrazowej
  - 32L tereny lasów
  - RD-L tereny dróg publicznych klasy lokalnej
  - K tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja
- II. Ustalenia informacyjne**
- napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia
  - gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną
  - rurociągi naftowe wraz ze strefami bezpieczeństwa
  - granica Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka
  - obszar Natura 2000 - Uroczyska Puszczy Zielonki PLH300058

Rozstala część terenu, która nie znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, a objęta niniejszym planem miejscowym, położona jest w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak skala 1:10 000



- granica obszaru objętego planem
- Z tereny zieleni
- EG wody
- EG gazociąg wysokiego ciśnienia
- ER ropociąg
- linie elektroenergetyczne
- granica istniejącego Parku Krajobrazowego

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr 423/XLVIII/2018  
Rady Gminy Czerwonak  
z dnia 15 lutego 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY CZERWONAK O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO „MIĘKOWO – REJON ULICY CZEREŚNIOWEJ” - CZĘŚĆ A**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) Rada Gminy Czerwonak po rozpatrzeniu nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Czerwonak uwag, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – rejon ulicy Czeřeśniowej” – część A, w trybie wyłozenia do publicznego wglądu, rozstrzyga, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Uwagi zložone podczas pierwszego wyłozenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 17 lipca 2017 r. do 16 sierpnia 2017 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 5 września 2017 r.**

**§ 1. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne**

1. Treść uwagi: Wnosimy o przeznaczenie pozostałej części terenów 4ZK jako tereny usług turystyki (agroturystyki) i rekreacji z dopuszczeniem zabudowy na ograniczonym obszarze (do 5% powierzchni działki).

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: tereny 4ZK

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Położenie przedmiotowego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i obszarów objętych formami ochrony przyrody (Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, obszar Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki) predestynuje go do ochrony przed dalszym rozwojem zabudowy. W celu zmniejszenia presji urbanistycznej na tereny cenne przyrodniczo zasadne jest ograniczenie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele budowlane, zwłaszcza po wschodniej stronie ulicy Czeřeśniowej.

Zabudowa związana z usługami turystyki i rekreacji może być realizowana poza obszarem planu, na terenach należących do tych samych właścicieli.

2. Treść uwagi: Podjęcie prac nad planem nie jest zgodne z cytowaną w uzasadnieniu analizą aktualności planów miejscowych, w której opracowanie przedmiotowego planu nie jest zalecane w pierwszej kolejności.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zaproponowane w „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” obszary, które powinny zostać objęte opracowaniem miejscowego planu są tematami priorytetowymi. Wybór i kolejność realizacji miejscowych planów zależy od władz gminy i Radnych, w oparciu o przeprowadzone szczegółowe analizy. Podkreśla się, że przeprowadzona analiza aktualności dokumentów planistycznych bada wyłącznie wydawane decyzje administracyjne i obowiązujące miejscowe plany. Rada Gminy ma prawo przystąpić do opracowania planu miejscowego w przypadku, gdy jego zasadność zostanie stwierdzona, biorąc pod uwagę m.in. aspekty finansowe, czy środowiskowe.

3. Treść uwagi: Błędny tok postępowania przy całym opracowaniu miał swój początek już na etapie rozpatrywania wniosków przez wójta gminy. W trakcie postępowania nie wpłynął bowiem żaden wniosek o ograniczenie zabudowy na przedmiotowym terenie, również ze strony Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska. Studium na terenach rolnych jak i na terenach zieleni nie ogranicza możliwości zabudowy. A sformułowanie, iż celem opracowania planu jest ochrona niezabudowanych terenów sąsiadujących z parkiem krajobrazowym, ma się nijak do drugiej części planu, gdzie „chroniąc” niezabudowane tereny wprowadza się osiedle na ok. 100 budynków.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Położenie przedmiotowego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i obszarów objętych formami ochrony przyrody (Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, obszar Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki) predestynuje go do ochrony przed dalszym rozwojem zabudowy. W celu zmniejszenia presji urbanistycznej na tereny cenne przyrodniczo zasadne jest ograniczenie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele budowlane, zwłaszcza po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej.

4. Treść uwagi: W punkcie 2.7 prognozy oddziaływania na środowisko zwrócono uwagę iż największym zagrożeniem dla Parku Krajobrazowego jest tworzenie nowych i zwartych kompleksów osadniczych. Jak to sformułowanie ma się do planowanego dużego osiedla zabudowy w odległości 100 m od granicy Parku i obszaru Natura 2000, w „szczerym polu”, z dala od istniejącej zabudowy i infrastruktury, kwestionuje się natomiast możliwość powstania kilku budynków w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Położenie przedmiotowego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i obszarów objętych formami ochrony przyrody (Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, obszar Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki) predestynuje go do ochrony przed dalszym rozwojem zabudowy. W celu zmniejszenia presji urbanistycznej na tereny cenne przyrodniczo zasadne jest ograniczenie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele budowlane, zwłaszcza po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, zatem projekt planu nie narusza zapisów uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, jak również ustaleń planu ochrony Parku Krajobrazowego.

## § 2. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

1. Treść uwagi: Wnosimy o przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – rejon ul. Czereśniowej” działki o nr ewid. 722 – jako droga wewnętrzna – alternatywny dostęp do działek leżących wzdłuż ulicy Czereśniowej.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka o nr ewid. 722, obręb Miękowo - teren 4ZK

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Nie ma potrzeby wyznaczania alternatywnego dostępu komunikacyjnego dla działek znajdujących się bezpośrednio przy ulicy Czereśniowej.

2. Treść uwagi: Wnosimy o przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – rejon ul. Czereśniowej” działki o nr ewid. 728 – pod usługi agroturystyki i rekreacji, z ograniczonym prawem zabudowy do max 5% powierzchni działki.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka o nr ewid. 728, obręb Miękowo - teren 4ZK

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Położenie przedmiotowego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i obszarów objętych formami ochrony przyrody (Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, obszar Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki) predestynuje go do ochrony przed dalszym rozwojem zabudowy. W celu zmniejszenia presji urbanistycznej na tereny cenne przyrodniczo zasadne jest ograniczenie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele budowlane, zwłaszcza po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej.

Zabudowa związana z usługami turystyki i rekreacji może być realizowana poza obszarem planu, na terenach należących do tych samych właścicieli.

## § 3. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

1. Treść uwagi: W uzasadnieniu do projektu uchwały znalazło się wiele nieprawdziwych sformułowań jak na przykład stwierdzenie, iż uwzględniono wnioski i uwagi zgłoszone w trakcie procedury planistycznej (analizy rozstrzygnięcia wniosków przez wójta wskazuje, iż uwzględniono jedynie wnioski instytucji zabezpieczające postępowanie zgodne z przepisami a odrzucono wszystkie wnioski zgłoszone przez właścicieli gruntów).

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Spośród wniosków, które w wyznaczonym terminie wpłynęły do planu uwzględniono te, które dotyczą obszaru opracowania - w zakresie obejmującym problematykę sporządzania planu, jak również te które są zgodne z polityką przestrzenną gminy. Przy ropatrywaniu wniosków wzięto pod uwagę konieczność ochrony przyrody.

Położenie przedmiotowego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i obszarów objętych formami ochrony przyrody (Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, obszar Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki) predestynuje go do ochrony przed dalszym rozwojem zabudowy. W celu zmniejszenia presji urbanistycznej na tereny cenne przyrodniczo zasadne jest ograniczenie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele budowlane, zwłaszcza po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej.

2. Treść uwagi: W uzasadnieniu do projektu uchwały znalazło się wiele nieprawdziwych sformułowań jak na przykład stwierdzenia o uwzględnieniu analizy ekonomicznej wobec faktu, że nie uwzględnia ona potencjalnych odszkodowań z tytułu utraty wartości przez nieruchomości.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Sporządzając projekt planu wykonano analizy ekonomiczne w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu. W prognozie skutków finansowych przewidziano wielkość wydatków z budżetu gminy będących skutkiem realizacji ustaleń projektu planu. Funkcja zapisana w projekcie planu nie zmienia dotychczasowego wykorzystania terenu. Dokonano korekty uzasadnienia projektu uchwały w tym zakresie.

3. Treść uwagi: Podjęcie prac nad planem nie jest również zgodne z cytowaną w uzasadnieniu analiza aktualności planów miejscowych, w której opracowanie przedmiotowego planu nie jest zalecane w pierwszej kolejności.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zaproponowane w „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” obszary, które powinny zostać objęte opracowaniem miejscowego planu są tematami priorytetowymi. Wybór i kolejność realizacji miejscowych planów zależy od władz gminy i Radnych, w oparciu o przeprowadzone szczegółowe analizy. Podkreśla się, że przeprowadzona analiza aktualności dokumentów planistycznych bada wyłącznie wydawane decyzje administracyjne i obowiązujące miejscowe plany. Rada Gminy ma prawo przystąpić do opracowania planu miejscowego w przypadku, gdy taka zasadność zostanie stwierdzona, biorąc pod uwagę również aspekty finansowe, czy środowiskowe.

4. Treść uwagi: Przesłanki dla negatywnego rozpatrzenia naszych wniosków do sporządzonego projektu planu oparto na nieprawdziwych danych - wbrew treści uzasadnienia do odrzucenia naszego wniosku, działka nr 722 jest objęta przedstawionym projektem planu.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka o nr ewid. 722, obręb Miękowo - teren 4ZK

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Działka o nr ewid. 722 została uwzględniona w projekcie planu, zgodnie z którym przeznaczona została pod teren zieleni krajobrazowej (ZK).

5. Treść uwagi: Działka nr 728 s.u.iw.z.p. znajduje się na terenach zieleni jednak w studium nie określono dla tych terenów ograniczeń prawa do zabudowy. Sformułowanie, iż celem opracowania planu jest ochrona niezabudowanych terenów sąsiadujących z parkiem krajobrazowym także rozmiąca się z prawdą, wobec postanowień drugiej części planu, w której „chroniąc” niezabudowane tereny wprowadza się osiedle na ok. 100 budynków, położone w podobnej odległości do chronionych terenów (Obszar Natura 2000).

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka o nr ewid. 728, obręb Miękowo - teren 4ZK

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona



Uzasadnienie: Położenie przedmiotowego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i obszarów objętych formami ochrony przyrody (Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, obszar Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki) predestynuje go do ochrony przed dalszym rozwojem zabudowy. W celu zmniejszenia presji urbanistycznej na tereny cenne przyrodniczo zasadne jest ograniczenie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele budowlane, zwłaszcza po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej. W planie miejscowym zapisano konieczność zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania.

6. Treść uwagi: W punkcie 2.7 prognozy oddziaływania na środowisko zwrócono uwagę iż największym zagrożeniem dla Parku Krajobrazowego jest tworzenie nowych i zwartych kompleksów osadniczych. Jak to sformułowanie ma się do planowanego dużego osiedla zabudowy w odległości 100m od granicy Parku i obszaru Natura 2000, w „szczerym polu”, z dala od istniejącej zabudowy i infrastruktury? Jednocześnie w części A opracowania (działka 728) blokuje się możliwość realizacji pojedynczych zabudowań służących obsłudze działalności agroturystycznej czy rekreacyjnej w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy i w podobnej odległości do granicy Parku i obszaru Natura 2000.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka o nr ewid. 728, obręb Miękowo - teren 4ZK

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Położenie przedmiotowego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i obszarów objętych formami ochrony przyrody (Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, obszar Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki) predestynuje go do ochrony przed dalszym rozwojem zabudowy. W celu zmniejszenia presji urbanistycznej na tereny cenne przyrodniczo zasadne jest ograniczenie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele budowlane, zwłaszcza po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, zatem projekt planu nie narusza zapisów uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, jak również ustaleń planu ochrony Parku Krajobrazowego.

## **Rozdział 2.**

**Uwagi złożone podczas pierwszego wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 15 listopada 2017 r. do 15 grudnia 2017 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 3 stycznia 2018 r.**

### **§ 1. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne**

1. Treść uwagi: Zakres obszarowy przedstawionych projektów planów jest niezgodny z obwieszczeniem o wyłożeniu planu do publicznego wglądu, co wprowadza w błąd odnośnie ustalenia jakie ustalenia dotyczą danego obszaru. Naszym zdaniem tak rażące niedopatrzenie winno skutkować ponowieniem procedury przynajmniej w zakresie ponownego wyłożenia prawidłowo przygotowanych i kompletnych dokumentów.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W dniu 8 listopada 2017 r. wywieszono na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czerwonak obwieszczenie o sygnaturze WGP.6721.14.2016 informujące o wyłożeniu do publicznego wglądu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – rejon ul. Czereśniowej” – część A, „Miękowo – rejon ul. Czereśniowej” – część B oraz „Miękowo – rejon ul. Czereśniowej” – część C. W przedmiotowym obwieszczeniu zawarto wszystkie niezbędne informacje dotyczące wykładanych projektów planów, w tym ich zakres przestrzenny.

Prawidłowość procesu wyłożenia do publicznego wglądu potwierdzają pośrednio osoby składające uwagi, które zapoznały się z przedmiotowymi projektami planów i złożyły pisma z uwagami.

2. Treść uwagi: Przedstawione podczas wyłożenia projekty planów są niekompletne, brakuje wyszczególnionych załączników stanowiących integralną część projektu uchwały, co w przypadku rozstrzygnięcia Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu jest zrozumiałe, natomiast nie stoi na przeszkodzie przedstawienia projektu rozstrzygnięcia Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Z propozycją takiego rozstrzygnięcia zarówno mieszkańcy jak i Radni winni mieć możliwość wcześniejszego zapoznania i przeanalizowania.



Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Załączniki nr 2 i 3 do uchwały tj. załącznik w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag oraz rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji, przygotowywane są na etapie przekazania projektu planu na sesję Rady Gminy.

3. Treść uwagi: Jak wynika z uzasadnienia, podczas prac planistycznych nie zadano sobie żadnego trudu by rozważyć możliwość alternatywnych rozwiązań, zakładając z góry, iż przyjęte rozwiązania są jedynie słuszne.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Przyjęte w projekcie planu rozwiązania są determinowane przez ustalenia polityki przestrzennej określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14.06.2000 r. Projekt planu zawiera ustalenia, które są optymalne zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Rozwiązania alternatywne były rozważane na etapie projektowym.

4. Treść uwagi: Przeprowadzona analiza skutków finansowych nie zawiera podstawowych informacji o potencjalnych kosztach realizacji infrastruktury, wchodzącej w zakres zadań Gminy (uzbrojenia terenu w sieć wodociągową, kanalizacyjną i utwardzenia dróg co oznacza wydatki rządu około 3,7 mln złotych). Sformułowanie zawarte w uzasadnieniu, iż koszty realizacji niezbędnej infrastruktury są trudne do oszacowania, jest wyrazem braku wiedzy i podstawowych umiejętności analitycznych osób przygotowujących powyższe dokumenty. W poprzedniej kadencji władze Gminy ustanowiły jako standard opracowywanie analizy skutków finansowych przez Biegłych Rzeczoznawców (na życzenie ówczesnego przewodniczącego Komisji Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa Pana Andrzejewskiego). Dlaczego od tego odstąpiono? Być może uniknięto by naruszeń prawa.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Z przepisów prawa nie wynika, aby prognoza skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musiała być sporządzana przez rzeczoznawcę majątkowego, zatem opracowana prognoza nie narusza prawa. Ponadto dla terenu objętego projektem planu nie przewiduje się rozwoju infrastruktury technicznej, czy utwardzenia dróg publicznych - jako wynik bezpośrednich ustaleń planu.

5. Treść uwagi: Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 17 ust 5 mówi o sporządzeniu prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36, mówiącego o odszkodowaniach z tytułu uchwalenia planu w przypadku ograniczenia przez jego zapisy możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, zatem sformułowanie „wysokość ewentualnych roszczeń ustalona zostanie w drodze sporządzenia operatów szacunkowych i na chwilę obecną jest trudna do określenia” jest ewidentnym naruszeniem przepisów w/w ustawy. Można to również uznać za próbę wprowadzenia w błąd Rady Gminy w zakresie rzeczywistych kosztów uchwalenia przedmiotowego planu, aby uzyskać oczekiwany przez siebie efekt.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uchwalenie miejscowego planu nie zmieni dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – tereny rolnicze, zatem nie zachodzi konieczność szacowania ewentualnych roszczeń.

6. Treść uwagi: Wnosimy o zmianę przeznaczenia części terenów oznaczonych jako 4ZK na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy i uzyskanymi pozwoleniami na budowę.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Położenie przedmiotowego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i obszarów objętych formami ochrony przyrody (Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, obszar Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki) predestynuje go do ochrony przed dalszym rozwojem zabudowy. Dla działek znajdujących się na obszarze objętym planem nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o pozwoleniu na budowę.

7. Treść uwagi: Wnosimy o przeznaczenie pozostałej części terenów 4ZK jako tereny usług turystyki (agroturystyki) i rekreacji z dopuszczeniem zabudowy na ograniczonym obszarze (do 2% powierzchni działki).

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Położenie przedmiotowego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i obszarów objętych formami ochrony przyrody (Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, obszar Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki) predestynuje go do ochrony przed dalszym rozwojem zabudowy. W celu zmniejszenia presji urbanistycznej na tereny cenne przyrodniczo zasadne jest ograniczenie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele budowlane, zwłaszcza po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej.

Zabudowa związana z usługami turystyki i rekreacji może być realizowana poza obszarem planu, na terenach należących do tych samych właścicieli.

8. Treść uwagi: Nieprawidłowe, sprzeczne ze sobą zapisy dotyczące terenu 2KD-L w paragrafie 12 pkt. 1a wpisano „tereny dróg publicznych klasy lokalnej o szerokości zgodnej z rysunkiem planu”, podczas gdy przedstawiona na rysunku planu droga ta ma od 0 do ok 1,5 m (trudno określić ze względu na brak wymiaru drogi wyznaczonej w planie) w planie natomiast wpisano wymiar 12 m który nie wiadomo czego dotyczy, nie zgadza się z zakresem opracowania ani z faktyczną szerokością pasa drogowego, który w tym miejscu osiąga ponad 14 m.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Na rysunku planu zwymiarowano teren oznaczony symbolem 2KD-L, stanowiący poszerzenie drogi gminnej - ul. Czereśniowej, zlokalizowanej w większości poza granicą opracowania, którego szerokość wynosi maksymalnie 1,5 m, natomiast szerokość projektowanego pasa drogi gminnej w przedmiotowym miejscu wynosi 12 m. Jest to oznaczenie informacyjne.

9. Treść uwagi: Zapisy o uwzględnieniu analizy ekonomicznej, która notabene nie bierze pod uwagę faktu iż proponowane zapisy narażają gminę na wysokie odszkodowania. Nieprawdziwe jest również stwierdzenie, iż zawarte w planie ustalenia nie wpłyną na wydatki z budżetu gminy Czerwonak.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Na etapie sporządzania projektu planu opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, w której przewidziano wpływ realizacji ustaleń planu na wydatki z budżetu gminy. Nie przewiduje się wypłaty odszkodowań, gdyż funkcja zapisana w projekcie planu nie zmienia dotychczasowego wykorzystania terenu.

10. Treść uwagi: Podjęcie prac nad planem nie jest również zgodne z cytowaną w uzasadnieniu analizą aktualności planów miejscowych w której opracowanie przedmiotowego planu nie jest zalecane w pierwszej kolejności.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zaproponowane w „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” obszary, które powinny zostać objęte opracowaniem miejscowego planu są tematami priorytetowymi. Wybór i kolejność realizacji miejscowych planów zależy od władz gminy i Radnych, w oparciu o przeprowadzone szczegółowe analizy. Podkreśla się, że przeprowadzona analiza aktualności dokumentów planistycznych bada wyłącznie wydawane decyzje administracyjne i obowiązujące miejscowe

plany. Rada Gminy ma prawo przystąpić do opracowania planu miejscowego w przypadku, gdy taka zasadność zostanie stwierdzona, biorąc pod uwagę również aspekty finansowe, czy środowiskowe.

11. Treść uwagi: Błędny tok postępowania przy całym opracowaniu miał swój początek już na etapie rozpatrywania wniosków przez wójta gminy. W trakcie postępowania nie wpłynął bowiem żaden wniosek o ograniczenie zabudowy na przedmiotowym terenie, również ze strony Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska. Studium na terenach rolnych jak i na terenach zieleni nie ogranicza możliwości zabudowy. A sformułowanie iż celem opracowania planu jest ochrona niezabudowanych terenów sąsiadujących z parkiem krajobrazowym, ma się nijak do drugiej części planu gdzie „chroniąc” niezabudowane tereny wprowadza się osiedle na ok. 100 budynków, w szczerym polu, w odległości kilkuset metrów od najbliższej zabudowy, niecałe 100 m od granicy obszaru Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki, blokując jednocześnie możliwość realizacji 5 budynków na działkach o powierzchni od 2200 do ponad 4000 m<sup>2</sup>.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Położenie przedmiotowego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i obszarów objętych formami ochrony przyrody (Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, obszar Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki) predestynuje go do ochrony przed dalszym rozwojem zabudowy. W celu zmniejszenia presji urbanistycznej na tereny cenne przyrodniczo zasadne jest ograniczenie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele budowlane, zwłaszcza po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej.

12. Treść uwagi: W planie nie wrysowano stref linii energetycznej.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwzględnianie stref technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych w projekcie planu nie jest obligatoryjne. Ponadto istnieje możliwość przebudowy linii na podziemną, co spowoduje likwidację stref.

13. Treść uwagi: Stwierdzenie że budowa ponad 100 budynków ok. 100 m od obszaru Natura 2000 ma uchronić ten teren przed niekontrolowaną zabudową stoi w rażącym kontraście do uzasadnienia dla Planu A, gdzie dalece mniejsza zabudowa miałaby temu obszarowi zagrozić.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Położenie przedmiotowego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i obszarów objętych formami ochrony przyrody (Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, obszar Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki) predestynuje go do ochrony przed dalszym rozwojem zabudowy. W celu zmniejszenia presji urbanistycznej na tereny cenne przyrodniczo zasadne jest ograniczenie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele budowlane, zwłaszcza po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej.

14. Treść uwagi: Podjęcie prac nad planem nie jest zgodne z cytowaną w uzasadnieniu analizą aktualności planów miejscowych w której opracowanie przedmiotowego planu nie jest zalecane w pierwszej kolejności.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zaproponowane w „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” obszary, które powinny zostać objęte opracowaniem miejscowego planu są tematami priorytetowymi. Wybór i kolejność realizacji miejscowych planów zależy od władz gminy i Radnych, w oparciu o przeprowadzone szczegółowe analizy. Podkreśla się, że przeprowadzona analiza aktualności dokumentów planistycznych bada wyłącznie wydawane decyzje administracyjne i obowiązujące miejscowe plany. Rada Gminy ma prawo przystąpić do opracowania planu miejscowego w przypadku, gdy taka zasadność zostanie stwierdzona, biorąc pod uwagę również aspekty finansowe, czy środowiskowe.

15. Treść uwagi: Fałszywe jest również stwierdzenie, iż zawarte w planie ustalenia nie wpłyną na wydatki z budżetu gminy Czerwonak.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy będących skutkiem realizacji ustaleń projektu planu.

16. Treść uwagi: W punkcie 2.7 prognozy zwrócono uwagę iż największym zagrożeniem dla Parku Krajobrazowego jest tworzenie nowych zwartych kompleksów osadniczych. Jak to sformułowanie ma się do planowanego dużego osiedla zabudowy w odległości 100 m od granicy Parku i Obszaru NATURA 2000, w „szczerym polu” z dala od istniejącej zabudowy i infrastruktury, kwestionuje się natomiast możliwość powstania kilku budynków w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Położenie przedmiotowego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i obszarów objętych formami ochrony przyrody (Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, obszar Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki) predestynuje go do ochrony przed dalszym rozwojem zabudowy. W celu zmniejszenia presji urbanistycznej na tereny cenne przyrodniczo zasadne jest ograniczenie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele budowlane, zwłaszcza po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, zatem projekt planu nie narusza zapisów uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, jak również ustaleń planu ochrony Parku Krajobrazowego.

17. Treść uwagi: Zarówno do jednej, jak i do drugiej (oraz trzeciej — po zmianie zakresów) części planu analizy skutków finansowych pomijają istotne elementy całkowicie zmieniające przedstawione w nich wyliczenia kosztów jakie gmina poniesie w przypadku realizacji przyjętych w projektach rozwiązań.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przewidziano wielkość wydatków z budżetu gminy będących skutkiem realizacji ustaleń projektu planu. Dla przedmiotowego planu wyliczono konieczność wykupu nieruchomości na szacowaną kwotę 17 155 zł.

18. Treść uwagi: W części A i C nie uwzględniono potencjalnych odszkodowań z tytułu utraty wartości nieruchomości, na które inwestorzy uzyskali już pozwolenia na budowę, jak również z tytułu bezwzględnego zakazu zabudowy na terenach rolnych — pastwiska trwałe, na których właściciele planują realizację zabudowy agroturystycznej.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uchwalenie miejscowego planu - część A nie zmieni dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – tereny rolnicze, zatem nie zachodzi konieczność szacowania ewentualnych roszczeń.

Położenie przedmiotowego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i obszarów objętych formami ochrony przyrody (Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, obszar Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki) predestynuje go do ochrony przed dalszym rozwojem zabudowy. W celu zmniejszenia presji urbanistycznej na tereny cenne przyrodniczo zasadne jest ograniczenie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele budowlane, zwłaszcza po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej.

19. Treść uwagi: Wprowadzony w projekcie planu zakaz zabudowy nie ma żadnego umocowania ani w u.o.p., ani w rozporządzeniu w sprawie utworzenia parku Puszcza Zielonka. Zakaz ten wykracza zatem poza dozwolone tymi aktami ramy prawne ograniczenia prawa własności na terenach poddanych szczególnej ochronie wartości przyrodniczych.

Zakazu wprowadzania nowej zabudowy na nieruchomości stanowiącej własność wnioskodawców nie zawiera także rozporządzenie w sprawie planu ochrony parku Puszcza Zielonka. Lokalizacja obiektów

budowlanych na terenie otuliny, przy spełnieniu określonych warunków, jest zatem dozwolona i nie powoduje utraty walorów krajobrazowych, dla których utworzono park. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że nieruchomości wnioskodawców położone są w otulinie parku, a więc na terenie, który jedynie sąsiaduje z parkiem. Z powyższego nie można wywieść uzasadnienia dla wprowadzania całkowitego zakazu ich zabudowy.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uchwalenie miejscowego planu nie zmieni dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – tereny rolnicze. Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Władztwo planistyczne gminy dopuszcza wprowadzenie w miejscowym planie ograniczeń w zabudowie, które nie muszą bezpośrednio wynikać z ustawy o ochronie przyrody - stanowią one realizację polityki przestrzennej gminy, określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na to, iż w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy, powstaje zabudowa mieszkaniowa, plan uniemożliwi jej dalszy rozwój na terenach do tego predestynowanych.

Położenie przedmiotowego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i obszarów objętych formami ochrony przyrody (Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, obszar Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki) predestynuje go do ochrony przed dalszym rozwojem zabudowy. W celu zmniejszenia presji urbanistycznej na tereny cenne przyrodniczo zasadne jest ograniczenie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele budowlane, zwłaszcza po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej.

20. Treść uwagi: Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 i 7 u.p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza walory ekonomiczne przestrzeni (pkt 6) oraz prawo własności (pkt 7). Ustawodawca w art. 15 ust. 1 u.p.z.p. w pkt od 1 do 12 materię podlegającą regulacji w planie miejscowym. Przepis ten określa obligatoryjne elementy planu, które Rada obowiązana jest w nim zawrzeć, jednak – jak wskazuje się w doktrynie i orzecznictwie – obowiązek ten nie ma charakteru bezwzględny, w tym sensie, że powinien być dostosowany do warunków faktycznych panujących na obszarze objętym planem (por. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz; pod red. Z. Niewiadomskiego; Warszawa 2006, s. 253 – 254). O ile zatem w terenie zachodzą okoliczności faktyczne uzasadniające objęcie planem określonych w art. 15 ust. 1 elementów, rada nie może od tego obowiązku odstąpić, gdyż w przeciwnym wypadku naruszy ww. przepis. Zgodnie z § 4 pkt 2 i 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587) projekt planu miejscowego w zakresie ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, powinien uwzględniać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. Z kolei ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.) (ppkt a), obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego. Żadna norma prawna nie przewiduje natomiast „dowolnego” czy też „nieograniczonego” określania sposobu zagospodarowania nieruchomości – ani na gruncie prawa cywilnego ani na gruncie prawa administracyjnego. Przy tak sformułowanych podstawach (delegacjach) ustawowych, uchwalając plan miejscowy rada gminy winna kierować się zasadą praworządności i legalności. Oznacza to, że formułując postanowienia planu miejscowego rada nie może wykraczać poza unormowania ustawowe oraz ustanawiać nakazów bądź zakazów pozostających w sprzeczności z przepisami o hierarchicznie wyższej randze.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Położenie przedmiotowego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i obszarów objętych formami ochrony przyrody (Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, obszar Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki) predestynuje go do ochrony przed dalszym rozwojem zabudowy. W celu zmniejszenia presji urbanistycznej na tereny cenne przyrodniczo zasadne jest ograniczenie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele budowlane, zwłaszcza po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej.

Prawo własności nie oznacza prawa do zabudowy i to bez ograniczeń. Realizacja zabudowy jest możliwa na działkach sąsiadujących z obszarem opracowania, należących do tych samych właścicieli. Natomiast plan miejscowy ma na celu ograniczenie powstawania zabudowy na terenie do tego nie predystynowanym i nie wykracza poza unormowanie ustawowe.

## § 2. Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

1. Treść uwagi: Zakres obszarowy przedstawionych planów jest niezgodny z obwieszczeniem o wyłożeniu planu do publicznego wglądu, co wprowadza w błąd odnośnie ustalenia jakie dotyczą danego obszaru. Naszym zdaniem tak rażące niedopatrzenie winno skutkować ponowieniem procedury przynajmniej w zakresie ponownego wyłożenia prawidłowo przygotowanych i kompletnych dokumentów.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W dniu 8 listopada 2017 r. wywieszono na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czerwonak obwieszczenie o sygnaturze WGP.6721.14.2016 informujące o wyłożeniu do publicznego wglądu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – rejon ul. Czereśniowej” – część A, „Miękowo – rejon ul. Czereśniowej” – część B oraz „Miękowo – rejon ul. Czereśniowej” – część C. W przedmiotowym obwieszczeniu zawarto wszystkie niezbędne informacje dotyczące wykładanych projektów planów, w tym ich zakres przestrzenny.

Prawidłowość procesu wyłożenia do publicznego wglądu potwierdzają pośrednio osoby składające uwagi, które zapoznały się z przedmiotowymi projektami planów i złożyły pisma z uwagami.

2. Treść uwagi: Brak w przedstawionym projekcie rozwiązań alternatywnych do rozwiązań w projekcie (lub choćby wniosków z analizy porównania z innymi rozwiązaniami, jeżeli w ogóle takowe miały miejsce) nasuwa wątpliwości czy dokonano analizy skutków przyjęcia zaproponowanych rozwiązań.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Przyjęte w projekcie planu rozwiązania są determinowane przez ustalenia polityki przestrzennej określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14.06.2000 r. Projekt planu zawiera ustalenia, które są optymalne zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Rozwiązania alternatywne były rozważane na etapie projektowym.

3. Treść uwagi: Do kosztów spodziewanych po stronie Gminy należy zaliczyć także potencjalne odszkodowania dla właścicieli gruntów objętych częściami A i C opracowania, których prawo do dysponowania własnością zostanie drastycznie ograniczone w wyniku uchwalenia przedmiotowego Planu. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 17 ust 5 mówi o sporządzeniu prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36, mówiącego o odszkodowaniach z tytułu uchwalenia planu w przypadku ograniczenia przez jego zapisy możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, zatem sformułowanie: „wysokość ewentualnych roszczeń ustalona zostanie w drodze sporządzenia operatów szacunkowych i na chwilę obecną jest trudna do określenia” jest ewidentnym naruszeniem przepisów w/w ustawy.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uchwalenie miejscowego planu nie zmieni dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – tereny rolnicze, zatem nie zachodzi konieczność szacowania ewentualnych roszczeń.

4. Treść uwagi: W dniu 8 sierpnia 2017 w trakcie dyskusji publicznej, która odbyła się po pierwszym wyłożeniu Planu omówiliśmy nasze zamierzenia związane z zagospodarowaniem będących naszą własnością terenów objętych częścią A projektowanego Planu, położonych na wschód od ulicy Czereśniowej, oznaczonych na planie jako 4ZK, przedstawione również wcześniej w naszym poprzednim wniosku do pierwszego wyłożenia Planu. Teren ten zamierzamy wykorzystać do utworzenia parku rekreacji oraz działalności typu agroturystyki, z założeniem zachowania ekologicznego charakteru tego terenu. Na potrzeby tej działalności zamierzamy wykonać zabudowę stanowiącej zaplecze do jej prowadzenia z ograniczeniem powierzchni zabudowy do 2% przedmiotowego terenu. Działalność tego typu jest zgodna z deklarowanym profilem gminy, stawiającej na turystykę i rekreację.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu - teren 4ZK

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Położenie przedmiotowego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i obszarów objętych formami ochrony przyrody (Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, obszar Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki) predestynuje go do ochrony przed dalszym rozwojem zabudowy. W celu zmniejszenia presji urbanistycznej na tereny cenne przyrodniczo zasadne jest ograniczenie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele budowlane, zwłaszcza po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej.

Na terenach ZK zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania - tereny rolnicze, co nie jest sprzeczne z funkcją agroturystyczną. Prowadzenie tego typu działalności jest możliwe, jednakże bez realizacji budynków. Zabudowa związana z usługami turystyki i rekreacji może być realizowana poza obszarem planu, na terenach należących do tych samych właścicieli.

5. Treść uwagi: Wnosimy o przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Miękowo — rejon ul. Czereśniowej” wyżej wymienionych działek zgodnie z dotychczasową polityką w zagospodarowaniu przestrzennym, wyrażoną zarówno w formie wydanych decyzji administracyjnych, jak również dokumentów i uzgodnień przeprowadzonych na etapie tworzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak z 2010 r., które to ustalenia uzyskały pozytywną opinię (uzgodnienie) Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, a w szczególności: dla działki nr 722 jako droga wewnętrzna - alternatywny dostęp do działek leżących wzdłuż ulicy Czereśniowej.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Położenie przedmiotowego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i obszarów objętych formami ochrony przyrody (Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, obszar Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki) predestynuje go do ochrony przed dalszym rozwojem zabudowy. W celu zmniejszenia presji urbanistycznej na tereny cenne przyrodniczo zasadne jest ograniczenie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele budowlane, zwłaszcza po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej.

Nie ma potrzeby wyznaczania alternatywnego dostępu komunikacyjnego dla działek znajdujących się bezpośrednio przy ulicy Czereśniowej.

6. Treść uwagi: Wnosimy o przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Miękowo — rejon ul. Czereśniowej” wyżej wymienionych działek zgodnie z dotychczasową polityką w zagospodarowaniu przestrzennym, wyrażoną zarówno w formie wydanych decyzji administracyjnych, jak również dokumentów i uzgodnień przeprowadzonych na etapie tworzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak z 2010 r., które to ustalenia uzyskały pozytywną opinię (uzgodnienie) Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, a w szczególności: dla działki nr 728 pod usługi turystyki i sportu, z ograniczonym prawem zabudowy do 2% powierzchni działki. Zmierzamy, po zakończeniu czynnej działalności zawodowej, uaktywnić w oparciu o ten teren działalność w zakresie usług agroturystycznych i rekreacji ruchowej. Przy realizacji tego zamierzenia zależy nam bardzo istotnie na zachowaniu ekologicznego charakteru tego miejsca, który to charakter ma między innymi decydować o jego atrakcyjności.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona



Uzasadnienie: Położenie przedmiotowego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i obszarów objętych formami ochrony przyrody (Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, obszar Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki) predestynuje go do ochrony przed dalszym rozwojem zabudowy. W celu zmniejszenia presji urbanistycznej na tereny cenne przyrodniczo zasadne jest ograniczenie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele budowlane, zwłaszcza po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej.

Zabudowa związana z usługami turystyki i rekreacji może być realizowana poza obszarem planu, na terenach należących do tych samych właścicieli.

7. Treść uwagi: Wprowadzony w projekcie planu zakaz zabudowy nie ma żadnego umocowania ani w u.o.p., ani w rozporządzeniu w sprawie utworzenia parku Puszcza Zielonka. Zakaz ten wykracza zatem poza dozwolone tymi aktami ramy prawne ograniczenia prawa własności na terenach poddanych szczególnej ochronie wartości przyrodniczych. Zakazu wprowadzania nowej zabudowy na nieruchomości stanowiące własność wnioskodawców nie zawiera także rozporządzenie w sprawie planu ochrony parku Puszcza Zielonka. Lokalizacja obiektów budowlanych na terenie otuliny, przy spełnieniu określonych warunków, jest zatem dozwolona i nie powoduje utraty walorów krajobrazowych, dla których utworzono park. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że nieruchomości wnioskodawców położone są w otulinie parku, a więc na terenie, który jedynie sąsiaduje z parkiem. Z powyższego nie można wywieść uzasadnienia dla wprowadzania całkowitego zakazu ich zabudowy.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uchwalenie miejscowego planu nie zmieni dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – tereny rolnicze. Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Władztwo planistyczne gminy dopuszcza wprowadzenie w miejscowym planie ograniczeń w zabudowie, które nie muszą bezpośrednio wynikać z ustawy o ochronie przyrody - stanowią one realizację polityki przestrzennej gminy, określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na to, iż w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy, powstaje zabudowa mieszkaniowa, plan uniemożliwi jej dalszy rozwój na terenach do tego nie predestynowanych.

Położenie przedmiotowego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i obszarów objętych formami ochrony przyrody (Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, obszar Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki) predestynuje go do ochrony przed dalszym rozwojem zabudowy. W celu zmniejszenia presji urbanistycznej na tereny cenne przyrodniczo zasadne jest ograniczenie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele budowlane, zwłaszcza po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej.

8. Treść uwagi: Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 i 7 u.p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza walory ekonomiczne przestrzeni (pkt 6) oraz prawo własności (pkt 7). Ustawodawca w art. 15 ust. 1 u.p.z.p. w pkt od 1 do 12 materię podlegającą regulacji w planie miejscowym. Przepis ten określa obligatoryjne elementy planu, które Rada obowiązana jest w nim zawrzeć, jednak – jak wskazuje się w doktrynie i orzecznictwie – obowiązek ten nie ma charakteru bezwzględnego, w tym sensie, że powinien być dostosowany do warunków faktycznych panujących na obszarze objętym planem (por. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz; pod red. Z. Niewiadomskiego; Warszawa 2006, s. 253 – 254). O ile zatem w terenie zachodzą okoliczności faktyczne uzasadniające objęcie planem określonych w art. 15 ust. 1 elementów, rada nie może od tego obowiązku odstąpić, gdyż w przeciwnym wypadku naruszy ww. przepis. Zgodnie z § 4 pkt 2 i 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587) projekt planu miejscowego w zakresie ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, powinien uwzględniać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. Z kolei ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska

, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.) (ppkt a), obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego. Żadna norma prawna nie przewiduje natomiast „dowolnego” czy też „nieograniczonego” określania sposobu zagospodarowania nieruchomości – ani na gruncie prawa cywilnego ani na gruncie prawa administracyjnego. Przy tak sformułowanych podstawach (delegacjach) ustawowych, uchwalając plan miejscowy rada gminy winna kierować się zasadą praworządności i legalności. Oznacza to, że formułując postanowienia planu miejscowego rada nie może wykroczać poza unormowania ustawowe oraz ustanawiać nakazów bądź zakazów pozostających w sprzeczności z przepisami o hierarchicznie wyższej randze.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar planu

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Położenie przedmiotowego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i obszarów objętych formami ochrony przyrody (Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, obszar Natura 2000 Uroczyska Puszczy Zielonki) predestynuje go do ochrony przed dalszym rozwojem zabudowy. W celu zmniejszenia presji urbanistycznej na tereny cenne przyrodniczo zasadne jest ograniczenie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele budowlane, zwłaszcza po wschodniej stronie ulicy Czereśniowej.

Prawo własności nie oznacza prawa do zabudowy i to bez ograniczeń. Realizacja zabudowy jest możliwa na działkach sąsiadujących z obszarem opracowania, należących do tych samych właścicieli. Natomiast plan miejscowy ma na celu ograniczenie powstawania zabudowy na terenie do tego nie predystynowanym i nie wykrocza poza unormowanie ustawowe.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr 423/XLVIII/2018  
Rady Gminy Czerwonak  
z dnia 15 lutego 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) Rada Gminy Czerwonak rozstrzyga, co następuje:

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

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych.

4. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak.

5. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.

6. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:**

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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