

Załącznik nr 4  
do uchwały nr III/17/2018  
Rady Miasta Czarnków  
z dnia 20 grudnia 2018 r.

## **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnków.**

Projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnków, zwany dalej „Studium” został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 19.09.2018 r. do 18.10.2018 r. w siedzibie Urzędu Miasta Czarnków, Plac Wolności 6, 64-700 Czarnków. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu Studium, tj. do dnia 09.11.2018 r. wpłynęły cztery uwagi.

Na podstawie art. 12 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2018 poz. 1945) Rada Miasta Czarnków rozstrzyga co następuje:

**1) Treść uwagi:** Pan Waldemar Kryjewski w dniu 01.10.2018r. wniósł uwagi dotyczące wprowadzenia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnków, zwanego dalej „Studium” następujących zmian:

- a) dla terenu dolnej części działki o nr ewid. 3005, której obecne przeznaczenie to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z możliwością prowadzenia działalności usługowej, zachować ten sam charakter przeznaczenia działki z dodaniem zapisu umożliwiającego wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym budynku wielorodzinnego do 3 kondygnacji nadziemnych,
- b) dla terenu górnej części działki o nr ewid. 3005 oraz całej działki o nr ewid. 3004 zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz wielorodzinną z możliwością świadczenia usług.

### **Rozstrzygnięcie:**

- 1) uwagę zawartą w lit. a uwzględnić częściowo, w zakresie zachowania przeznaczenia południowej części działki nr 3005 jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku Studium symbolem MN/U.

- 2) uwagę zawartą w lit. b uwzględnia się częściowo, w zakresie ustalenia przeznaczenia północnej części działki nr 3005 oraz całej działki o nr ewid. 3004 jako terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku Studium symbolem U.

**Uzasadnienie:**

W odniesieniu do uwagi zawartej w lit. a, nie uwzględnia się możliwości wprowadzenia w dolnej części działki o nr ewid. 3005 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym budynku wielorodzinnego do 3 kondygnacji nadziemnych. Z uwagi na kontynuację dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej działki, uznano iż wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może wprowadzić dysharmonię w przestrzeni oraz przyczynić się do konfliktów sąsiedzkich wywołanych nadmierną intensywnością zabudowy.

W odniesieniu do uwagi zawartej w lit. b, nie uwzględnia się możliwości wprowadzenia w górnej części działki o nr ewid. 3005 oraz na terenie całej działki o nr ewid. 3004 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Z uwagi na istniejącą rzeźbę terenu, charakteryzującą się znacznym spadkiem oraz utrudnioną dostępność komunikacyjną, i brak infrastruktury technicznej, wprowadzanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej nie jest uzasadnione.

**2) Treść uwagi:** Państwo Jadwiga i Roman Bytyń w dniu 23.10.2018r. wnieśli uwagę dotyczącą rozszerzenia w Studium funkcji, dla działki o nr ewid. 1402 polegającej na możliwości wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Aktualna funkcja określona w Studium to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa.

**Rozstrzygnięcie:** uwagi nie uwzględnia się w całości.

**Uzasadnienie:**

Gabaryty przedmiotowej działki są niewystarczające do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami pod względem konieczności zapewnienia standardów parkingowych. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowej działce, może wprowadzić dysharmonię w przestrzeni oraz przyczynić się do konfliktów sąsiedzkich wywołanych nadmierną intensywnością zabudowy.

**3) Treść uwagi:** Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Usługowo – Handlowe „HYGEA” Czesław Golik w dniu 08.11.2018r. wniósł uwagi do Studium polegające na:

- a) zmianie zagospodarowania przestrzennego działki o nr ewid. 305/1 położonej przy ul. Rybaki 32 na tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, tereny zabudowy usługowej (P/U),
- b) zmianie zagospodarowania przestrzennego działki o nr ewid. 1974/6 oraz 1974/1 położonych przy ul. Rolnej 8 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (MN/MW/U).

Uwaga uzasadniona jest zamiarem prowadzenia zróżnicowanej działalności, wychodząc naprzeciw potrzebom społeczeństwa miasta Czarnkowa i okolicznych miejscowości. Na chwilę obecną zgodnie z aktualnymi zapisami planu wnioskodawca nie może realizować swoich planów inwestycyjnych. Autor uwagi planuje intensywnie zagospodarować swoje nieruchomości, poprzez wybudowanie budynków mieszkalnych, handlowych oraz infrastruktury społecznej. Z uwagi na rosnące zainteresowanie terenami nadnoteckimi inwestor zamierza lepiej wykorzystać zarówno obiekty jak i tereny poprzez prowadzenie działalności rekreacyjnej i turystycznej.

#### **Rozstrzygnięcie:**

- 1) uwagę zawartą w lit. a, uwzględnia się częściowo, w zakresie zachowania przeznaczenia działki o nr ewid. 305/1 jako terenu usług turystyki UT, umożliwiającego prowadzenie działalności rekreacyjnej i turystycznej oraz działalności związanej z gospodarką wodną oraz urządzeniami wodnymi;
- 2) uwagę zawartą w lit. b, uwzględnia się częściowo, w zakresie zachowania przeznaczenia działek o nr ewid. 1974/6 oraz 1974/1 jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku Studium symbolem MN/U.

#### **Uzasadnienie:**

W odniesieniu do uwagi zawartej w lit. a, nie uwzględnia się możliwości wprowadzenia na terenie działki o nr ewid. 305/1 terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, terenów zabudowy usługowej (P/U), poza zabudową usługową związaną z turystyką, rekreacją oraz działalnością związaną z gospodarką wodną oraz urządzeniami wodnymi.

Ustalenia Studium podtrzymują dla przedmiotowego terenu ustalenia obowiązującego od 1998 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz rozszerzają przeznaczenie dla realizacji usług turystycznych, w których mieszczą się również usługi rekreacyjne. Proponowane wprowadzenie funkcji P/U wymaga strefowania, co prowadziłoby do zaburzenia ładu przestrzennego. Zapisy Studium ustalają iż, na etapie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu UT, należy przeznaczyć minimum 60% powierzchni terenu UT pod działalność związaną z gospodarką wodną oraz urządzeniami wodnymi, natomiast na pozostałych 40% powierzchni terenu dopuszcza się lokalizację innych usług turystyki;

W odniesieniu do uwagi zawartej w lit. b, nie uwzględnia się możliwości wprowadzenia na terenie działek o nr ewid. 1974/6 oraz 1974/1 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Z uwagi na kontynuację dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej działki, uznano iż wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może wprowadzić dysharmonię w przestrzeni oraz przyczynić się do konfliktów sąsiedzkich wywołanych nadmierną intensywnością zabudowy.

3) **Treść uwagi:** Pan Andrzej Romanowski, Pan Marek Romanowski, Pani Anna Romanowska w dniu 08.11.2018r. wnieśli uwagę dotyczącą:

- a) terenu A przy Marinie rzecznej i moście nad rzeką Noteć złożonego z działek o nr ewid. 314/2, 316/1, 316/2, 317, 318, 320, 321,
- b) terenu B przy moście nad rzeką Noteć i Łazienek Miejskich zawierającego działkę nr ewid. 882, w zakresie skorygowania zapisu oznaczenia graficznego w Studium w celu jednoznacznego zdefiniowania jego funkcji i znaczenia mając wątpliwości związane z jego interpretacją. Oznaczenia graficznego o kształcie czerwonych prostokątów i kwadratów ułożonych w linii nie ma w legendzie oznaczeń projektu Studium. Oznaczenie graficzne dla przedmiotowych terenów jest pod względem identyfikacji graficznej nieczytelne i niejednoznacznie zdefiniowane oraz daje możliwość równych interpretacji. Dla terenów, których dotyczy uwaga określenie funkcji i znaczenia poszczególnych oznaczeń jest niemożliwe, ze względu na nieczytelność załącznika graficznego.

**Rozstrzygnięcie:** uwagi nie uwzględnia się w całości.

**Uzasadnienie:** Wzdłuż brzegu Noteci wyznaczonych jest kilka stref, które nakładają się na siebie. Autorzy, składając uwagę sugerowali się rysunkiem wykonanym w znacznym powiększeniu, co wpłynęło na nieczytelność oznaczeń, na które zwracają uwagę w swoim piśmie. Ponad to czerwone prostokąty i kwadraty ułożone w linie nie stanowią odrębnego oznaczenia, stąd też nie zawarto ich w legendzie rysunku Studium. Są one czerwonym szrafem dotyczącym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej (MN/U) na terenie oznaczonym w uwadze jako teren A oraz zabudowy usługowej (U) na terenie oznaczonym w uwadze jako teren B, znajdującym się pod innymi granicami, w tym m.in. granicami terenów przyrodniczo chronionych czy stref obszarów zagrożonych powodzią.