

ZAŁĄCZNIK NR 2
do uchwały Nr VI/48/2011
Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie
z dnia 18 kwietnia 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic: Łąkowej, Brackiej i Śliwkowej w Murowanej Goślinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Miejska w Murowanej Goślinie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Łąkowej, Brackiej i Śliwkowej w Murowanej Goślinie:

Uwaga wniesiona przez: MW Matuszak, Woźniak sp.j., ul. Nowowiejskiego 22/3, 61-731 Poznań

Treść uwagi: Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 11 oraz art. 18 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), działając w imieniu Spółki MW Matuszak Woźniak sp.j. z siedzibą w Poznaniu, właścicielem działki nr ewid. 837/2 zlokalizowanej przy ul. Łąkowej i oznaczonej w na rysunku symbolem 1 U, składamy uwagę do ww. projektu planu.

Po zapoznaniu się z projektem planu nie zgadzamy się na zaproponowane ograniczenia w zakresie charakteru prowadzonej działalności usługowej, na terenie będącym naszą własnością, wyłącznie do zabudowy usługowej w zakresie usług gastronomii, sportu lub rekreacji, hoteli, budynków biurowych oraz boisk i kortów tenisowych.

Na terenie działki nr ewid. 837/2 w dniu 28 listopada 2008 r. wydana została decyzja o warunkach zabudowy (nr 47/2008 – załącznik nr 1) umożliwiającą lokalizację budynku handlowego o powierzchni sprzedaży do 700 m² wraz z parkingiem i infrastrukturą techniczną.

Ustalenia tej decyzji nie znalazły jednak kontynuacji w zaprezentowanym projekcie co godzi w nasz interes prawny i narusza zasadę praw nabytych. Projekt decyzji był wielokrotnie uzgadniany z władzami gminy, szczególnie iż realizacja obiektu wymagać będzie przebudowy skrzyżowania drogi nr 196 z ul. Łąkową (zgodnie z pismem z dnia 9 lipca

2009 r. – załącznik nr 2), co z pewnością spowoduje korzystne zmiany w układzie komunikacyjnymi Murowanej Gośliny.

Ponadto zgodnie z zapisami pkt. 2.3.1 Tomu II Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem U, dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej obsługującej funkcję mieszkaniową, a w tym: podstawowe obiekty handlu – z wyłączeniem obiektów wielkopowierzchniowych (budynki handlowo-usługowe, centra handlowe, domy towarowe, samodzielne sklepy i butiki, apteki, hale używane do targów, aukcji i wystaw, targowiska pod dachem), stacje paliw, stacje obsługi samochodów, hotele, motele, gospody, pensjonaty, schroniska, domki kempingowe, restauracje i bary, drobne nieuciążliwe rzemiosło, budynki wykorzystywane jako miejsce pracy dla działalności biura, sekretariatu lub innych o charakterze administracyjnym (np.: budynki banków, urzędów pocztowych, budynki centrów konferencyjnych), budynki o charakterze edukacyjnym (budynki niepublicznych szkół wyższych, placówki i laboratoria prowadzące nieuciążliwą działalność badawczą), stacje meteorologiczne i hydrologiczne, budynki obserwatoriów, budynki instytucji ochrony zdrowia świadczące usługi zakwaterowania, z opieką lekarską i pielęgniarską dla ludzi starszych, niepełnosprawnych, domy pomocy społecznej, niepubliczna ochrona zdrowia, prywatne gabinety weterynaryjne, kliniki weterynaryjne, kina, sale koncertowe, teatry, domy kultury, muzea, biblioteki, itp.

W związku z powyższym nie zrozumiałe jest ograniczenie dopuszczalnych działalności na terenie oznaczonym symbolem 1U, zważywszy na fakt, iż teren ten m.in. ze względu położenie przy drodze wojewódzkiej nr 196 jest predysponowany do lokalizacji działalności handlowej. Ponadto obecnie w sąsiedztwie analizowanego obszaru nie występuje zabudowa, dla której tego typu obiekt stanowiłby źródło konfliktów.

Reasumując wnosimy o umożliwienie realizacji na terenie będącym naszą własnością zabudowy o charakterze handlowo – usługowym. Jednocześnie zwracamy uwagę na fakt, iż rozmowy oraz procedura w zakresie wydania kolejnej decyzji o warunkach zabudowy dla obiektu handlowego jest na ukończeniu. W związku z tym wnioskujemy o zapisanie parametrów zabudowy zgodnych z aktualnymi ustaleniami i faktycznymi zamierzeniami inwestycyjnymi, o których Urząd Miasta i Gminy był informowany na bieżąco.

W związku z tym wnioskujemy o uwzględnienie uwag do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Łąkowej, Brackiej i Śliwkowej w Murowanej Goślinie i rozszerzenie dopuszczalnych działalności zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami. Akceptacja wymienionych uwag jest niezbędna dla realizacji planowanej inwestycji, natomiast ich nie uwzględnienie ugodzi w nasz interes prawny, nie pozwalając tym samym na zrealizowanie inwestycji, zapewniającej nowe miejsca pracy dla mieszkańców Murowanej Gośliny.

Pragniemy zauważyć, iż planowana i bliska realizacji inwestycja (albowiem na jej przeszkodzie stanąć może wyłącznie uchwalenie przez Radę Gminy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w prezentowanym kształcie) w postaci sklepu dyskontowego sieci Netto (przy pomyślnym biegu wydarzeń sklep mógłby rozpocząć działalność w miesiącu październiku - listopadzie bieżącego roku) wzbogaci Gminę o nowy, estetyczny i wpisujący się w krajobraz obiekt handlowy, przesłaniający od strony wjazdu z Poznania, pamiętającą lata 70-te i wymagającą co najmniej remontu zabudowę, a także pozwoli znaleźć zatrudnienie 18 bezrobotnym mieszkańcom gminy Murowana Goślina, co istotnie – bo aż o 6% – zmniejszy ogólną liczbę osób bezrobotnych w gminie Murowana Goślina, która według oficjalnych danych GUS na 31.12.2009 roku wynosiła 310 osób.

Realizacja przedmiotowej inwestycji zapewni Gminie także wymierne korzyści ekonomiczne w postaci:

- dodatkowych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości w wysokości ok. 26.220 zł rocznie (262.200 zł w skali 10 najbliższych lat),
- pokrycia przez inwestora kosztów przebudowy układu drogowego w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji, to jest skrzyżowanie ulic Poznańskiej, Łąkowej i Brackiej (poprzez poszerzenie ul. Poznańskiej na tym odcinku, utworzenie lewoskrętów oraz stworzenie bezpiecznych przejść dla pieszych poprzez utworzenie wysepek) oraz ulicy Łąkowej w granicach inwestycji, to jest w zakresie uprzednio już zaakceptowanym przez ówczesne a de facto i obecne władze Gminy – o wartości ok. 300.000 do 350.000 zł,
- uszczuplenia wydatków na zasiłki dla osób bezrobotnych – które znajdą zatrudnienie – w skali 1 roku nawet o kwotę 192.240 zł (które to wydatki w pośredni sposób obciążają również Gminę).

Nieuwzględnienie zgłoszonych przez nas uwag i de facto uniemożliwienie realizacji przedmiotowej inwestycji stanowić będzie zatem przejaw niegospodarności władarzy Gminy. Pragniemy również zwrócić uwagę, iż nieuwzględnienie uwag i pozostawienie wyłożonego do zaopiniowania projektu „planu” w niezmienionym kształcie spowoduje, iż stanowiąca własność Spółki działka nr ewid. 837/2, leżąca o zbiegu ulic Łąkowej i Poznańskiej pozostanie przez długie lata niezagospodarowanym, nie przynoszącym chluby gminie Murowana Goślina kawałkiem gruntu w sercu Miasta.

Prosimy zatem o uwzględnienie zgłoszonych przez nas uwag w imię obopólnego, naszego i Gminy Murowana Goślina, interesu.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy ulicy Łąkowej, na obrzeżach doliny rzeki Goślinki i w sąsiedztwie planowanego do odtworzenia Jeziora Raduszyńskiego.

Ze względu na usytuowanie ww. doliny pomiędzy historycznym centrum Murowanej Gośliny a osiedlem Zielone Wzgórza, omawiany obszar po odtworzeniu jeziora stanie się jednym z głównych terenów rekreacyjnych dla mieszkańców miasta. Stąd też obrzeża doliny, położone wzdłuż przylegających do niej ulic, predysponowane są do lokalizacji zabudowy w zakresie sportu, rekreacji i gastronomii, a także hotelarstwa – i takie rozwiązanie przyjęto dla przedmiotowej nieruchomości w sporządzonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Warto nadmienić, iż w tym zakresie sporządzony plan jest kontynuacją uchwalonego w 2010 roku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Długiej, obejmującego tereny po południowej stronie doliny (uchwała Nr XLIV/451/2010 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 25 października 2010 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 31 grudnia 2010 r. Nr 274, poz. 5463).

Odnosząc się do zastrzeżeń zgłoszonych przez spółkę wnoszącą uwagę należy wyjaśnić, iż wymieniony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy szeroki katalog rodzajów zabudowy na terenach usług (w tym obiekty handlowe) nie jest zbiorem obiektów, które obowiązkowo muszą być dopuszczone na każdym terenie czy na każdej działce usługowej w granicach Gminy. Wymienione rodzaje zabudowy obejmują bowiem obiekty, które mogą być dopuszczone na poszczególnych terenach. Każdorazowo natomiast, podczas sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla konkretnego terenu, trzeba przeanalizować uwarunkowania istniejące na tym terenie i w jego otoczeniu – i po takiej analizie może się okazać zasadne ograniczanie bądź wskazanie określonych rodzajów zabudowy usługowej.

Tak też uczyniono w przypadku przedmiotowej nieruchomości – a efektem analizy stało się, uzasadnione opisywanym powyżej położeniem w dolinie rzeki Goślinki w pobliżu przyszłego zbiornika wodnego, wskazanie dla tej nieruchomości zabudowy usługowej w zakresie sportu, rekreacji i gastronomii, a także hotelarstwa. Powyższa analiza dotyczyła również położenia terenu w układzie komunikacyjnym miasta. Spółka wnosząca uwagę wskazuje bowiem obecnie, iż przedmiotowa nieruchomość położona jest przy drodze wojewódzkiej nr 196, co, zdaniem spółki, predysponuje ją do lokalizacji obiektu handlowego. Stanowisko spółki pomija jednak istotny fakt, jakim jest realizowana już budowa obwodnicy miasta, po ukończeniu której obecna ulica Poznańska stanie się drogą gminną, obsługującą komunikację wewnątrz miasta. Tym samym główną przesłanką w zagospodarowaniu przedmiotowej nieruchomości będzie jej położenie w dolinie Goślinki pomiędzy centrum miasta a Zielonymi Wzgórzami.

Co więcej, mając świadomość nieodległego powstania obwodnicy, w ramach długofalowej polityki przestrzennej Gmina przewidziała już wyznaczenie terenów pod lokalizację dużych obiektów handlowych przy nowej trasie, na jej skrzyżowaniu z drogą wojewódzką nr 187, prowadzącą w kierunku Obornik i przyszłej drogi ekspresowej S-11. Znalazło to swoje odzwierciedlenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

(uchwała Nr XXXIII/321/2009 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 28 września 2009 r.), a obecnie przystąpiono do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów (uchwała Nr V/26/2011 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 28 lutego 2011 r.). Nie ma zatem uzasadnienia, aby na nieruchomości przy ulicach Łąkowej i Poznańskiej rezygnować z funkcji rekreacyjnej, a dopuszczać lokalizację dużego pawilonu handlowego.

Odnosząc się do pozostałych zastrzeżeń spółki wnoszącej uwagę, mających charakter ekonomiczny, należy wyjaśnić, iż przyjęte dla przedmiotowej nieruchomości ustalenia planu umożliwiają, przy wskazanej funkcji sportu, rekreacji, gastronomii lub hotelarstwa, lokalizację zabudowy kubaturowej, a tym samym wpłyną zarówno na wzrost podatku od nieruchomości, jak i na powstanie nowych miejsc pracy.

W odniesieniu do wydanej decyzji o warunkach zabudowy, przytoczonej jako argument spółki wnoszącej uwagę, należy stwierdzić, iż nie ma obowiązku uwzględniania wszystkich wydanych decyzji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Co więcej, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza wprost, iż jeśli ustalenia planu będą inne niż w decyzji o warunkach zabudowy, to wówczas organ, który ją wydał, stwierdza jej wygaśnięcie – gdyż to plan jest podstawowym dokumentem określającym sposób zagospodarowania nieruchomości i możliwości jej zabudowy.

Odnosząc się do przebudowy układu komunikacyjnego, do której zobowiązywała inwestora obiektu handlowego wydana decyzja o warunkach zabudowy, należy wyjaśnić, iż spółka wnosząca uwagę w tym właśnie zakresie zaskarżyła wydaną decyzję. Można zatem mieć poważne wątpliwości, czy inwestor obiektu handlowego jest faktycznie skłonny sfinansować przebudowę skrzyżowanie ulic Poznańskiej i Łąkowej – a to właśnie ta inwestycja, niezbędna w przypadku lokalizacji dużego pawilonu handlowego, została podniesiona jako argument spółki za dopuszczeniem na przedmiotowej działce lokalizacji pawilonu handlowego zamiast funkcji rekreacyjnej – tj. pawilon w zamian za sfinansowanie przebudowy skrzyżowania.

Reasumując, ze względu na istniejące i przyszłe uwarunkowania przestrzenne, przyrodnicze i komunikacyjne, przedmiotowa nieruchomość predysponowana jest do zagospodarowania przede wszystkim na cele sportu, rekreacji, gastronomii i hotelarstwa, co znajduje swoje odzwierciedlenie w sporządzonym projekcie planu.