

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY GMINY CZERWONAK**

**z dnia .....**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Promnice - rejon ulicy Górnej i Średniej"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017, poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 332/XXXVIII/2017 z dnia 22 czerwca 2017 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Promnice - rejon ulicy Górnej i Średniej" - Rada Gminy Czerwonak uchwala, co następuje:

**Rozdział I**

**Przepisy Ogólne**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Promnice - rejon ulicy Górnej i Średniej", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czerwonak, zwany dalej „planem”.
2. Integralną część uchwały stanowią:
  - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  - 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

## § 2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budynku gospodarczo – garażowym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo gospodarczo-garażowy;
- 2) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 3) „dachu stromym” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym niż 12°, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu;
- 4) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.);
- 5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku;
- 6) „obowiązującej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, przy której należy sytuować co najmniej 50% długości ściany frontowej budynku. W pozostałej części dopuszcza się cofnięcie ściany frontowej w stosunku do obowiązującej linii zabudowy na odległość nie większą niż 5,00 m lub wysunięcie takich elementów jak: wykusze, balkony, tarasy, galerie, loggie, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy - na odległość nie większą niż 1,5 m oraz okapy, gzymsy - na odległość nie większą niż 0,8 m, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 7) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 8) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Czerwonak;
- 11) „zabudowie” – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 3**

Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowym i cyfrowym;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej;
- 6) stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków;
- 7) parametry i wymiary dróg na rysunku planu należy odczytywać poprzez odniesienie do osi linii rozgraniczających tych dróg.

#### **§ 4**

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN – 2MN**;
- 2) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI**;
- 3) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW - 4KDW**.

## § 5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:
  - a) sytuowanie zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w planie;
  - b) stosowanie materiałów do pokrycia dachów stromych budynków, w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, z wyłączeniem przypadków sytuowania na dachach paneli słonecznych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację szyldów wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym powierzchnia szyldu nie może przekraczać 1,0 m<sup>2</sup>;
  - b) lokalizację tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 2 m;
  - c) lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) zakazuje się:
  - a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;
  - b) lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
  - d) lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 1,50 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej;
  - e) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
  - f) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych;
  - g) stosowania materiałów z blachy falistej jako elementów elewacyjnych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie tych materiałów wyłącznie do tworzenia detali architektonicznych;
  - h) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z blachy;
  - i) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości.

## § 6

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
  - a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) segregację, gromadzenie i dalsze zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Czerwonak oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi przeprowadzenie rekultywacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) lokalizację strefy zieleni izolacyjnej złożonej z drzew i krzewów, o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - f) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
  - g) zachowanie, poprzez stosowanie dostępnych środków technicznych i technologicznych, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - h) stosowanie systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych w planie.

## § 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wyznacza się obszar stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków pod nr AZP 49-28/78, w granicach którego nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz uzyskanie pozwolenia właściwego

konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

## § 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

## § 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN – 2MN**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczo - garażowego;
- b) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących lub bliźniaczych;
- c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
  - nie mniej niż 0,1% i nie więcej niż 30% dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
  - nie mniej niż 0,1% i nie więcej niż 40% dla zabudowy w układzie bliźniaczym;
- d) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo - garażowego nie większą niż 40 m<sup>2</sup>;
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - nie mniej niż 40% powierzchni działki dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
  - nie mniej niż 30% powierzchni działki dla zabudowy w układzie bliźniaczym;
- f) wysokość zabudowy nie większą niż:
  - dla budynków mieszkalnych: 7,50 m w przypadku dachu płaskiego lub 10,00 m w przypadku dachu stromego;

- dla budynków gospodarczo - garażowych: 3,50 m w przypadku dachu płaskiego lub 6,00 m w przypadku dachu stromeego;
  - g) geometrię dachów:
    - dla budynków mieszkalnych: płaskie lub strome – dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 30° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów i ganków) przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem;
    - dla budynków gospodarczo - garażowych: płaskie lub strome - dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem;
  - h) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla budynków gospodarczo - garażowych oraz dla budynków mieszkalnych realizowanych na działkach powstałych z podziału działek nr geod. 4/2 i 6, nie posiadających bezpośredniego dostępu z dróg wyznaczonych w planie obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
  - i) obsługę komunikacyjną terenów bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub poprzez dojścia i dojazdy wyłącznie dla działek powstałych z podziału działek nr geod. 4/2 i 6;
  - j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu oraz dodatkowo 1 miejsca postojowego w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu usługowego;
- 2) dopuszcza się:
- a) wydzielanie nowych działek o powierzchni nie mniejszej niż 650 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie wolnostojącym oraz o powierzchni nie mniejszej niż 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie bliźniaczym, z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki lub przepompowni ścieków, które winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg i dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub

powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

- b) lokalizację budynków gospodarczo - garażowych w odległości 1,50 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
- d) lokalizację elementów technicznych budynków, takich jak kominy, anteny - nie wyżej niż 3,00 m powyżej najwyższego punktu dachu;
- e) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;
- f) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego z możliwością przeznaczenia na usługi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZI** ustala się:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zieleni izolacyjnej;
  - b) dostęp do terenu z przyległych terenów;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
  - b) wykorzystanie terenu jako powierzchni biologicznie czynnej dla przyległych działek na terenach 1MN i 2MN w przypadku dokonania wtórnych podziałów terenu i przyporządkowania wydzielonych części do tych działek.

## § 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowych kontenerowych lub słupowych;



- 2) obsługę komunikacyjną z drogi 2KDW.

## § 12

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się:

- 1) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia w ramach obszaru objętego planem udokumentowanego złoża kopalin „Złotoryjsko” (kruszywa naturalne), zgodnie z aktualnie obowiązującymi decyzjami administracyjnymi oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia w ramach obszaru objętego planem terenu i obszaru górniczego „Złotoryjsko”, zgodnie z aktualnie obowiązującymi decyzjami administracyjnymi oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 13

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych w § 9 pkt 2 lit. a, przebiegu granic prostopadłym lub zbliżonym do prostopadłego do dróg, z którymi te granice się łączą oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 20 m z wyłączeniem działek położonych na zakończeniach dróg wewnętrznych;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

## § 14

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami ZI, KDD, KDW;

- 2) zakaz lokalizacji zabudowy oraz sadzenia drzew i krzewów na trasach podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się wyłącznie w porozumieniu z właściwymi gestorami sieci;
- 5) obowiązek uzgodnienia z właściwym rzeczowo organem sprawującym nadzór nad działalnością służby ruchu lotniczego w Siłach Zbrojnych RP w zakresie lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m npt.

## § 15

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
  - a) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
  - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
  - d) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
  - e) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - f) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z alternatywnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;
  - h) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

- i) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b i pkt 3 lit. b;
  - j) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
  - k) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) wykonywanie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych bezodpływowych zbiorników;
  - c) lokalizację stacji transformatorowych;
  - d) lokalizację przepompowni ścieków;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych;
  - b) lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

## § 16

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) ustalenia § 5 pkt 2 lit. a i lit. c, § 5 pkt 3 lit. a, lit. c i lit. d, zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Rozdział III

### Przepisy Końcowe

## § 17

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości .....%.

§ 18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

§ 19

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

## UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Czerwonak

z dnia .....

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Promnice - rejon ulicy Górnej i Średniej".**

Uchwałą Nr 332/XXXVIII/2017 z dnia 22 czerwca 2017 r. Rada Gminy Czerwonak przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Promnice - rejon ulicy Górnej i Średniej".

W obszarze objętym ww. uchwałą obowiązywał w części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą Nr 186/XXXI/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 12 września 2000 r. oraz w części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Promnice Północ, zatwierdzony uchwałą Nr 377/LXII/02 Rady Gminy Czerwonak z dnia 21 sierpnia 2002 r., zmieniony uchwałą Nr 383/LIX/2006 Rady Gminy Czerwonak z dnia 17 sierpnia 2006 r. W obowiązujących planach miejscowych obszar przeznaczony był pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, zielen izolacyjną i tereny komunikacji.

Zasadność uchwalenia zmiany planu wynika z potrzeby dokonania regulacji terenowo - prawnych gruntów (dokonane dotychczas podziały nieruchomości w zakresie wydzielania dróg wewnętrznych po części nie odpowiadały przebiegowi tych dróg wyznaczonemu w planie), a także dostosowanie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do aktualnego stanu zagospodarowania terenu oraz aktualnych przepisów prawnych.

Po podjęciu przez Radę Gminy Czerwonak ww. uchwały 332/XXXVIII/2017 z dnia 22 czerwca 2017 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- uzyskano zgody na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;
- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- *wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;\**

- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;\*
- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu;\*

\* czynności wymagane do wykonania na dalszych etapach procedury sporządzenia planu, po uzyskaniu opinii i uzgodnień

#### Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak obszar planu wchodzi w skład terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem "M1". Uchwalenie planu stanowić będzie zatem realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy - w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie - pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach wyznaczonego obszaru stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków.

Uchwalenie zmiany planu umożliwi realizację funkcji mieszkaniowych oraz im towarzyszących - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe wynika m. in. z potrzeb właścicieli nieruchomości i wpłynie również na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej obszaru objętego planem.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (m. in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzebami interesu publicznego.

Obszar planu uzbrojony jest w sieć wodociągową z możliwością jej dalszej rozbudowy, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, w tym potrzeby właścicieli nieruchomości w zakresie zmiany zagospodarowania przedmiotowego obszaru, który – poprzez uszczegółowienie kierunków rozwoju funkcji mieszkaniowych i im towarzyszących – stanowić będzie naturalne uzupełnienie dla funkcji istniejących w najbliższej okolicy.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejącej drodze publicznej, w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

#### Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Wójt Gminy Czerwonak przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak. Uchwalenie planu jest zgodne z ustaleniami zawartymi w Uchwale nr 415/XLIX/2014 Rady Gminy Czerwonak z dnia 21 sierpnia 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie wskazuje się m. in. na konieczność częściowej aktualizacji dotychczas obowiązujących na przedmiotowym terenie planów miejscowych.

#### Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Z uwagi na brak zmian w przeznaczeniu terenów objętych zmianą planu w stosunku do planu obowiązującego prognozuje się brak wpływu ustaleń zmiany na finanse publiczne, w tym budżet gminy, zarówno w części przychodów jak i wydatków.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.