

**Uchwała nr 173/XXVIII/2000  
Rady Gminy Czerwonak  
z dnia 14 czerwca 2000 r.**

**w sprawie: uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak.**

Na podstawie art.6 ust.6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139), Rada Gminy Czerwonak uchwala studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zwane dalej studium.

**Rozdział I  
Przepisy ogólne**

§ 1. Niniejsza uchwała obowiązuje w granicach administracyjnych gminy Czerwonak.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek studium, zatytułowany „Czerwonak, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” opracowany w skali 1 : 10 000, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) część opisowa zawierająca wyniki analiz i studiów określających uwarunkowania rozwoju i kierunki zagospodarowania przestrzennego, zatytułowana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak – część opisowa”, stanowiąca załącznik nr 2.

**Rozdział 2  
Uwarunkowania rozwoju**

§ 3. Całokształt czynników charakteryzujących specyfikę i rozwój gminy zostały przebadane i opisane w części zatytułowanej „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak - część opisowa”, która jest integralną częścią opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak.

§ 4. Niniejsza uchwała wskazuje te czynniki z całokształtu uwarunkowań, które determinują rozwój w sposób aktywizujący lub opóźniający jego tempo.

§ 5. W działaniach na rzecz rozwoju przestrzennego gminy wykorzystywać należy następujące czynniki aktywizujące jej rozwój:

- 1/ bliskość Poznania jako konsumenta oferowanych terenów mieszkaniowych, odbiorcy produkowanych „na sprzedaż” dóbr, użytkownika bazy turystycznej,
- 2/ walory przyrodniczo - krajobrazowe gminy, a w szczególności cenne przyrodniczo tereny chronione parku krajobrazowego Puszczy Zielonki, Doliny Warty, zespoły przyrodniczo-

- krajobrazowe, użytki ekologiczne, obszary wód otwartych i kompleksy leśno - łąkowe,
- 3/ położenie na przecięciu szlaków komunikacyjnych,
- 4/ stan i potencjał produkcji rolnej i leśnej,
- 5/ istniejący potencjał gospodarczy, w tym rzemiosła i drobnej wytwórczości ,
- 6/ sytuację demograficzną gminy, aspiracje i dążenia lokalnej społeczności,
- 7/ teren i korzyści miejsca,
- 8/ zainwestowanie infrastrukturalne.

§ 6. Systematycznie podejmować należy działania na rzecz likwidowania głównych barier rozwoju, tj.:

- 1/ degradacji środowiska przyrodniczego ze szczególnym naciskiem na ochronę przed zabudową miejsc cennych przyrodniczo,
- 2/ utrudnień komunikacyjnych na obszarze gminy,
- 3/ degradacji i deformacji krajobrazu kulturowego (niekorzystny wizerunek przestrzenny jednostek osadniczych),
- 4/ zanieczyszczenia wód i powietrza poprzez rozwijanie systemów infrastruktury technicznej oraz opracowywanie i restrykcyjną realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 5/ niedorozwój infrastruktury technicznej.

§ 7. Działania na rzecz rozwoju przestrzennego gminy Czerwonak muszą uwzględniać:

- 1/ dotychczasowy stan zainwestowania i zagospodarowania gminy,
- 2/ naturalne tendencje rozwojowe i tradycje,
- 3/ wartości i predyspozycje środowiska przyrodniczego,
- 4/ uwarunkowania zewnętrzne oraz wewnętrzne: społeczne, przyrodnicze, infrastrukturalne i inne.

### Rozdział 3

#### Cele zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy.

§ 8. **Wizją** stanu gminy Czerwonak, jaki powinna ona osiągnąć w wyniku zrównoważonego rozwoju przestrzennego jest:

**„Gmina nowoczesna, o dynamicznym rozwoju społeczno-gospodarczym, dążąca do zapewnienia swym mieszkańcom europejskich standardów życia, realizująca cele z poszanowaniem wartości środowiska życia jej mieszkańców w tym środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego”.**

§ 9. Dla realizacji tak określonej wizji gminy przyjmuje się następujące cele strategiczne:

- 1/ Rozwój przestrzenny jednostek osadniczych,

Cele operacyjne:

- wypełnianie istniejących struktur urbanistycznych (zabudowa plombowa),
- tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na realizację urządzeń infrastruktury

technicznej,

- 2/ Wyznaczenie nowych terenów rozwojowych dla wiodących funkcji, stymulujących rozwój gospodarczy gminy,

Cele operacyjne:

- tworzenie systemu gospodarczej promocji gminy,
- tworzenie coraz bardziej atrakcyjnych warunków inwestowania w strefach aktywności gospodarczej,
- likwidowanie uciążliwości dla środowiska – nacisk na rozwój jakościowy,

- 3/ Poprawa warunków życia mieszkańców gminy, a w szczególności uzyskanie optymalnych warunków socjalnych, kulturalnych i zdrowotnych,

Cele operacyjne:

- właściwe wyposażanie jednostek osadniczych w obiekty usługowe z zachowaniem odpowiednich stref dojazdów i dojazdów,
- rozwijanie lokalnej bazy miejsc pracy,
- organizowanie i udostępnienie miejsc wypoczynku,
- działanie na rzecz czystości środowiska,
- rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w szczególności gazyfikacja gminy, oraz odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków,

- 4/ Wyzwolenie działań indywidualnych i grupowych na rzecz rozwoju rodziny, osiedla, sołectwa i gminy,

- 5/ Materialne, organizacyjne, techniczne i ekonomiczne wspieranie inicjatyw na rzecz wykorzystania lokalnych zasobów,

- 6/ Ochrona unikatowych i charakterystycznych cech naturalnych środowiska przyrodniczego,

Cele operacyjne:

- ochrona Puszczy Zielonki i Doliny Warty jako całości i w częściach położonych na terenie gminy Czerwonak,
- wyznaczanie terenów proponowanych do objęcia ochroną,
- utrzymanie i rewitalizacja pomników przyrody i parków podworskich i innych osobliwości przyrodniczych,

- 7/ Dążenie do stanu równowagi ekologicznej,

Cele operacyjne:

- minimalizacja skutków zaistniałych zmian w rzeźbie terenu (rekultywowanie wyrobisk po eksploatacji surowców, umacnianie skarp, zatrzymywanie procesu degradacji skarp),
- doprowadzenie stanu wód otwartych do normatywnych (planowanych) klas czystości,
- przeciwdziałanie postępującym procesom erozyjnym i zapobieganie dalszej degradacji gleb
- wzmacnianie środowiskotwórczej roli szaty roślinnej,

- wzbogacanie fauny,
- zachowanie bioróżnorodności,

8/ Odtworzenie utraconych walorów środowiska przyrodniczego, ochrona i umacnianie stanu środowiska naturalnego i kulturowego

Cele operacyjne:

- tworzenie komputerowej bazy danych o środowisku przyrodniczym i kulturowym, umożliwiającej poznanie słabych stron i zagrożeń oraz monitorowanie jego stanu,
- przygotowanie szczegółowego programu ochrony i umacniania stanu środowiska kulturowego i przyrodniczego w oparciu o opracowania specjalistyczne.

## Rozdział 4

### Polityka przestrzenna.

- § 10. Polityka przestrzenna zmierzać będzie do zagwarantowania zrównoważonego, proekologicznego rozwoju, wszystkich elementów struktury przestrzennej gminy.
- § 11. Polityka przestrzenna odnosić się będzie do pięciu podstawowych płaszczyzn zrównoważonego rozwoju, tworzących główne elementy struktury przestrzennej gminy:
- środowiska mieszkaniowego,
  - bazy miejsc pracy,
  - wypoczynku i rekreacji,
  - środowiska przyrodniczego,
  - układu komunikacyjnego.
- § 12. Polityka przestrzenna zmierzać będzie w kierunku podnoszenia dobrobytu w gminie poprzez przygotowanie, oprócz terenów zabudowy na potrzeby własne, również oferty terenów usług, mieszkań i działalności gospodarczej „na sprzedaż”. Należy dążyć do poprawy dostępności realnej, przestrzennej i czasowej placówek usługowych.
- § 13. Schemat gospodarowania w gminie i programy podejmowanych działań na rzecz rozwoju przestrzennego w jego warstwie przyrodniczej, krajobrazowej, ludzkiej i technicznej będą zorientowane na rozwój pro środowiskowy (ekorozwój), a polegać będą na organizacji przestrzeni życiowej mieszkańców gminy, a szczególnie na prawidłowym gospodarowaniu ziemią, energią, powietrzem, wodą, substancją budowlaną oraz obiegiem zasobów materiałowych, jak również prawidłowym kształtowaniu krajobrazu: rehabilitacji obszarów zdegradowanych i zaniedbanych, podnoszeniu estetyki jednostek osadniczych, oraz zachowania szczególnie wysokich wymogów estetycznych dla przekształceń krajobrazu terenów urbanizowanych.
- § 14. Zrównoważony rozwój gminy będzie podążać w kierunku zmian jakościowych w przestrzeni gminy w strefie objętej ochroną oraz zmian jakościowo - ilościowych w strefie rolniczej i zurbanizowanej.
- § 15. Celem prowadzonej gospodarki przestrzennej w gminie powinna być:
- a) ochrona przed wszelkiego rodzaju działaniami i agresją, zapewniająca biologiczny rozwój społeczeństwa,

- b) stworzenie warunków racjonalnego gospodarowania w danej jednostce terytorialnej,
- c) dążenie do możliwie wysokiego i małowyciecznego się na danym terenie poziomu życia.

- § 16. Polityka przestrzenna określona w Studium stanowi wytyczne koordynacyjne dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów nie posiadających opracowanego planu miejscowego.
- § 17. Proces realizacji polityki przestrzennej powinien być na bieżąco monitorowany.
- § 18. W przypadku wystąpienia istotnych okoliczności będących w sprzeczności z zapisem Studium należy dokonać jego zmiany.
- § 19. Zapis Studium stanowi generalne dyspozycje dotyczące zagospodarowania przestrzeni i określa dominujące funkcje terenów, a zatem istnieje możliwość wprowadzania funkcji komplementarnych oraz innych pod warunkiem ich wzajemnej niekolizyjności.
- § 20. Należy rozwijać bazę danych o gminie w Geograficznym Systemie Informacji (GIS).

## Rozdział 5

### Rozwój demograficzny

- § 21. Prognoza demograficzna opracowana w oparciu o występujące trendy zakłada dla gminy stopniowy wzrost ilości mieszkańców do poziomu : w 2015 roku - ok. 25000 mieszkańców,
- § 22. W strukturze wieku ludności nastąpi :
- wzrost liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym ( wiek rozrodczości osiągną roczniki wyżu demograficznego z lat 1976 - 1985), głównie w grupie 0-4 i 5-9 lat,
  - niewielki wzrost liczby ludności w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym

## Rozdział 6

### Funkcje gminy i jednostek osadniczych. Struktura osiedleńcza gminy.

- § 23. Podstawowymi funkcjami gminy są:
- 1/ ochrona, utrzymanie i rozwój potencjału przyrodniczego,
  - 2/ różnorodna, lecz ograniczona w uciążliwości, działalność gospodarcza,
  - 3/ rozwój usług, zarówno na poziomie podstawowym jak i obsługi Poznania,
  - 4/ mieszkalnictwo, również jako oferta deweloperska ,
  - 5/ częściowe zaspokajanie potrzeb w zakresie turystyki i wypoczynku dla mieszkańców aglomeracji poznańskiej (usługi lokalne i ponadlokalne),
  - 6/ nowoczesne rolnictwo z dużym udziałem rolnictwa ekologicznego.

§ 24. Przyjęte funkcje gminy są kontynuacją funkcji dotychczasowych z tym, że ulegają przewartościowaniu i znacznej aktywizacji z uwagi na uwzględnienie czynników determinujących ich rozwój oraz ukierunkowaniu na zrównoważony rozwój struktury przestrzennej gminy i ochronę krajobrazu.

§ 25. Obecny system osadniczy gminy zostaje utrwalony w następujący sposób:

1. Podstawowymi jednostkami osadniczymi gminy są:

- 1) Czerwonak jako ośrodek gminny,
- 2) Annowo,
- 3) Bolechowo,
- 4) Bolechowo Osiedle,
- 5) Bolechówko,
- 6) Dębogóra,
- 7) Kicin,
- 8) Kliny,
- 9) Koziegłowy
- 10) Ludwikowo,
- 11) Mielno,
- 12) Miękowo,
- 13) Owińska,
- 14) Potasze,
- 15) Promnice,
- 16) Szlachęcin,
- 17) Trzaskowo,

§ 26. Uznaje się wszystkie wsie za rozwojowe i proponuje następującą systematykę jednostek osadniczych pod kątem wzrostu i rozwoju jakościowego:

- 1/ **ośrodek dynamicznego rozwoju** tj. ośrodek o silnych tendencjach wzrostowych w oparciu o dotychczasowy potencjał społeczno - gospodarczy, którego rozwój wymaga wprowadzenia znacznych przekształceń krajobrazu i aktywnych działań na rzecz ochrony środowiska,
- 2/ **ośrodek potencjalnych szans** - ośrodek z predyspozycjami rozwojowymi w oparciu o nieodkryte dla określonych funkcji walory środowiska przyrodniczego i położenia geograficznego, którego rozwój związany jest ze znacznymi przekształceniami krajobrazu, ochroną, wzmacnianiem i wzbogacaniem środowiska przyrodniczego,
- 3/ **ośrodek umiarkowanego rozwoju** - ośrodek rozwijający się na miarę swojego zaplecza społeczno - gospodarczego i predyspozycji przyrodniczych i krajobrazowych,
- 4/ **ośrodek elementarnego rozwoju** - ośrodek, w którym rozwój polega nie na wzroście przestrzennym, ale na rehabilitacji przestrzeni, na podnoszeniu standardów estetycznych i technicznych zabudowy oraz wzbogacaniu krajobrazu.

§ 27. Przyjmuje się poniższą strukturę funkcjonalną sieci osadniczej gminy Czerwonak, w której zmianie i uzupełnieniu podlegają dotychczasowe główne funkcje poszczególnych wsiach:

**jednostki osadnicze - sołectwa:**

**ośrodki dynamicznego rozwoju:**

**Koziegłowy – funkcja wiodąca: mieszkaniowa**

Funkcja uzupełniająca: usługowo – przemysłowa

**Czerwonak** – funkcja wiodąca: mieszkalnictwo, usługi, administracja

Funkcja uzupełniająca: przemysłowa

**Owińska** - funkcja wiodąca: wypoczynek, rekreacja, nieszkalnictwo

Funkcja uzupełniająca: usługi, działalność gospodarcza

**Bolechowo**, - funkcja wiodąca: działalność gospodarcza

**Bolechowo Osiedle** Funkcja uzupełniająca: mieszkalnictwo, usługi

#### **Ośrodki potencjalnych szans:**

**Kicin** – funkcja wiodąca: mieszkalnictwo, rolnictwo

Funkcja uzupełniająca: turystyka

**Potasze** – funkcja wiodąca: mieszkalnictwo

Funkcja uzupełniająca: rolnicza, wypoczynkowa (letniskowa)

#### **Ośrodki umiarkowanego rozwoju:**

**Bolechówko** – funkcja wiodąca: rolnicza,

Funkcja uzupełniająca: agroturystyka, rekreacja,

**Promnice** – funkcja wiodąca: mieszkalnictwo, rolnictwo

**Szlachęcin** – funkcja wiodąca: rolnictwo

**Miękowo** – funkcja wiodąca: mieszkalnictwo, rolnictwo

**Mielno** - funkcja wiodąca: rolnictwo

Funkcja uzupełniająca: turystyka

**Dębogóra** - funkcja wiodąca: rolnictwo

Funkcja uzupełniająca: turystyka

**Kliny** - funkcja wiodąca: rolnictwo

Funkcja uzupełniająca: turystyka

#### **Ośrodki elementarnego rozwoju:**

**Annowo** – funkcja wiodąca: rolnicza

**Trzaskowo** – funkcja wiodąca: rolnicza

**Ludwikowo** – funkcja wiodąca: leśnictwo

- § 28. Zasięgi przestrzenne wzrostu poszczególnych wsi – obszary zurbanizowane, oraz zasięgi przestrzenne rozwoju funkcji poza skupioną zabudową wsi określa rysunek studium – załącznik nr 1.
- § 29. W obszarze poza zasięgami przestrzennymi wzrostu jednostek osadniczych, w przypadku szczególnie uzasadnionym z punktu widzenia rozwoju gminy oraz - o ile nie jest to jednoznacznie wykluczone dalszymi ustaleniami nin. uchwały, lub przepisami szczególnymi - mogą rozwijać się różne niekubaturowe formy turystyki, rekreacji i wypoczynku oraz można lokalizować siedliska rolnicze.

## Rozdział 7

### Strefy funkcjonalno - krajobrazowe.

- § 30. Na podstawie:
- zastanego stanu środowiska przyrodniczego,
  - jakości środowiska przyrodniczego, krajobrazu i środowiska kulturowego,
  - stopnia zabudowy obszarów,
- ustala się podział przestrzeni gminy na następujące strefy funkcjonalno – krajobrazowe:
- 1/ Strefa parku krajobrazowego Puszczy Zielonki,
  - 2/ Strefa upraw polowych,
  - 3/ Strefa zurbanizowana,
- § 31. W strefie parku krajobrazowego Puszczy Zielonki, objętej ochroną (park krajobrazowy, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe) gospodarowanie w przestrzeni przebiegać będzie zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniach i uchwałach o ich powołaniu a szczególnie zmierzać będzie w kierunku zahamowania degradacyjnych procesów w przestrzeni i środowisku przyrodniczym.
- § 32. W strefie upraw polowych gospodarowanie w przestrzeni postępować będzie w kierunku:
- odnowy krajobrazu rolniczego na drodze:
  - właściwego kształtowania systemu zieleni,
  - ochrony, rekonstrukcji i wzbogacenia stosunków wodnych,
  - wprowadzania rolnictwa ekologicznego.
- § 33. W strefie zurbanizowanej kierunki zagospodarowania przestrzennego dotyczyć będą:
- 1/ przygotowania różnorodnej oferty:
    - a/ terenów usług i wypoczynku,
    - b/ terenów mieszkaniowych,
    - c/ terenów usług podstawowych i ponadpodstawowych,
    - d/ terenów działalności gospodarczej, w taki sposób, aby harmonijnie wpisywały się w krajobraz i nie były uciążliwe dla środowiska,
  - 2/ rozwoju jakościowego i przestrzennego Czerwonaka , Kozięglów oraz Kicina,
  - 3/ rozwoju jakościowego i umiarkowanego rozwoju przestrzennego wielofunkcyjnych jednostek osadniczych (wsi) o silniejszych trendach rozwojowych,
  - 4/ rozwoju jakościowego jednostek nie wykazujących tendencji wzrostowych (rozwój usług,



- wyposażenia w infrastrukturę, poprawa wizerunku wsi),  
5/ ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego.

## Rozdział 8

### Ochrona istniejących zasobów środowiska przyrodniczego

- § 34. Na podstawie przepisów szczególnych i przyjętej w niniejszym Studium polityki przestrzennej gminy obejmuje się ochroną:
- 1/ najbardziej wartościowe zasoby glebowe przed pochopnym przeznaczaniem ich na cele nierolnicze – kompleksy 2,3,4,5 i 8 rolniczej przydatności gleb,
  - 2/ powierzchnię ziemi przez ograniczenie przekształcenia rzeźby naturalnej, niszczenia skarp, niwelacji pagórków, konieczne rekultywacje nieczynnych wyrobisk i składowisk odpadów,
  - 3/ lasy i tereny zadrzewione poprzez prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej, zalesianie nieużytków i gleb najsłabszych,
  - 4/ wody powierzchniowe, bagna, mokradła, starorzecza przez wytypowanie obiektów do objęcia ochroną prawną w formie użytków ekologicznych,
  - 5/ kopaliny przed nadmierną i nieracjonalną eksploatacją,
  - 6/ zieleń wiejską, przydrożne szpalery, śródpolne i śródłukowe skupiska drzew.

## Rozdział 9

### Działania w zakresie poprawy funkcjonowania środowiska

- § 35. Dla poprawy walorów fizjonomicznych krajobrazu i jednocześnie poprawy jakości środowiska dla potrzeb produkcji rolnej, wymagane jest zwiększenie ilości zadrzewień na obszarze gminy. Na system zadrzewień ochronnych na terenach rolnych winny składać się zadrzewienia pełniące funkcje:
- 1/ przeciwwietrzne tzw. wiatrochrony, w oparciu przede wszystkim o sieć dróg publicznych, realizując nasadzenia wzdłuż bezdrzewnych odcinków dróg oraz w Pradolinie Warty należy dodatkowo wprowadzić wiatrochrony wzdłuż polnych dróg, po granicach własności, na kierunku północ-południe, północny zachód – południowy wschód,
  - 2/ zadrzewienia przeciwdziałające erozji wodnej gleb należy wprowadzić na terenach gruntów ornych w obrębie zbocza Pradoliny Warty, wzdłuż ulicy Gdyńskiej i dolinek mniejszych cieków – zadrzewienia należy lokalizować w strefie górnego załomu wysoczyzny, wykorzystując do tego celu obrzeże polnych dróg oraz granice własności o przebiegu w przybliżeniu prostopadłym,
  - 3/ śródpolne zarośla pełniące funkcje ostoi fauny drapieżnej (szczególnie ptactwa) dla eliminacji szkodników pól uprawnych (gryzoni i owadów) – należy wykorzystać szersze pobocza polnych dróg, strome miedze inne skrawki gruntów,
  - 4/ zadrzewienia o funkcji filtru biologicznego towarzyszące ciekom wodnym, jeziorom, stawom, oczkom, nasadzenia rzędowe także wzdłuż sieci rowów melioracyjnych,
  - 5/ zadrzewienia izolacyjno-ochronne wokół obiektów uciążliwych dla środowiska i otoczenia – należy wymagać w ramach ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i projektów budowlanych inwestycji projektu zazielenienia działki obiektu

i konsekwentnej realizacji tej zieleni, która łagodzi istnienie obiektu kubaturowego w krajobrazie, zwłaszcza w krajobrazie otwartym.

## Rozdział 10 Ochrona krajobrazu

- § 36. Ochrona krajobrazu rolnego polegać będzie na dokonywaniu świadomych przekształceń zmierzających do wzbogacenia krajobrazu w system zadrzewień oraz restrukturyzacji istniejącej sieci wód płynących i zbiorników wodnych.
- § 37. 1. Ochrona krajobrazu polegać będzie ponadto na objęciu szczególną ochroną miejsc i terenów eksponowanych, panoram i punktów widokowych przed ingerencją elementów obcych w krajobrazie i dominacji obiektów kubaturowych i budowli inżynierskich. Ponadto należy rozważyć możliwość objęcia ochroną innych oprócz już istniejących cennych przyrodniczo terenów, takich jak: podmokłych łąk, torfowisk, terenów wzdłuż cieków wodnych.  
2. Tereny, o których mowa wyżej należy podkreślać właściwym dla nich zagospodarowaniem i udostępniać turystom poprzez kierowanie w te miejsca szlaków, tras pieszych i rowerowych.
- § 38. Uznaje się tereny parku krajobrazowego Puszczy Zielonki oraz obszar doliny Warty, stanowiącej główną oś i korytarz ekologiczny rangi krajowej i regionalnej za tereny stanowiące o przyrodniczej i krajobrazowej tożsamości gminy Czerwonak – wszelkie działania gospodarcze na tych obszarach muszą być podporządkowane celom ochrony przyrody.
- § 39. Zieleń na terenach urbanizowanych należy projektować w ten sposób, aby nastąpiło połączenie terenów otwartych z terenami zielonymi wewnątrz obszaru urbanizowanego poprzez tworzenie zielonych korytarzy i ciągów terenów wyłączonych z zabudowy, jak również wykorzystać należy wszystkie środowiskotwórcze tereny (drobne cieki, obniżenia, oczka wodne, łączki, bagienka i podmokłości) dla wprowadzenia zieleni w struktury zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej i usługowej.
- § 40. Ochroną obejmuje się drzewostan cmentarzy, parków wiejskich oraz większych skupisk zieleni, w tym okazałych zadrzewień przydrożnych (aleje) stanowiących obudowę utwardzonych dróg lokalnych – zieleni ta wymaga rewaloryzacji, uporządkowania, uregulowania spraw własnościowych i przebudowy.
- § 41. Ochrona krajobrazu wysoko zurbanizowanego polegać będzie na dokonywaniu świadomych przekształceń zmierzających do wzbogacenia krajobrazu tj.:
- korygowaniu elementów konfliktowych przez ich likwidację, przebudowę lub przysłanianie zielenią względnie w inny odpowiedni sposób,
  - kształtowaniu systemu zieleni, wprowadzaniu skwerów, odnawianiu zniszczonych i zaniedbanych obszarów zadrzewień.

- § 42. Tereny eksponowane, panoramy i punkty widokowe należy podkreślać właściwym dla nich zagospodarowaniem i udostępniać turystom poprzez kierowanie w te miejsca szlaków i tras pieszych i rowerowych.
- § 43. Dopuszcza się rozwój turystyki na obszarze Puszczy Zielonki pod warunkiem zachowania i nie pogarszania stanu środowiska naturalnego.
- § 44. Do zadań najwyższej rangi należy rehabilitacja przestrzeni zurbanizowanej i określenie nowych zasad jej przekształceń celem harmonijnego wpisywania w krajobraz różnorodnych form zabudowy.
- § 45. Do obszarów wymagających rehabilitacji w Studium zaliczono:
- tereny położone wzdłuż ulicy Gdynskiej w Czerwonaku i Koziegłowach,
  - plac centralny oraz zespół parkowo-pałacowy w Owińskach,
  - tereny przemysłowe w dolinie Warty,
  - historyczne zespoły dawnej zabudowy wiejskiej,
  - osiedla mieszkaniowe w Koziegłowach i Czerwonaku.
- § 46. W działaniach na rzecz ochrony krajobrazu należy dążyć do:
- porządkowania przebiegu napowietrznych linii energetycznych i likwidowania ich kolizji z zabudową,
  - prowadzenia wszelkiego nowo realizowanego uzbrojenia w formie sieci podziemnych sytuowanych w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
  - unikania trasowania przesyłowych linii infrastruktury technicznej i dróg przez tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej, terenów wypoczynku i rekreacji, terenów, na których znajdują się obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi,
  - nadawania kubaturowym i innym naziemnym urządzeniom infrastruktury technicznej form architektonicznych nie stanowiących dysonansu w krajobrazie zabudowanym,
  - ustalania tras uzbrojenia podziemnego z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, a w szczególności ochrony drzew.
- § 47. Postępującej urbanizacji towarzyszyć musi większa dbałość o ład przestrzenny i estetykę zabudowy, a plany miejscowe muszą wprowadzać zasady prawidłowej kompozycji miejsc stanowiących przestrzeń społeczne.

## Rozdział 11 Ochrona flory i fauny

- § 48. Ochronie podlegają:
- 1/ Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka
  - 2/ Pomniki przyrody, znajdujące się w rejestrze Wielkopolskiego Konserwatora Przyrody
  - 3/ parki podworskie
  - 4/ zabytkowe aleje
  - 5/ użytki ekologiczne.
- Postuluje się utworzenie rezerwatu przyrody „Dziewicza Góra”, „Świetliste Dąbrowy” i

„Jezioro Bolechowskie”.

- § 49. 1. Ochroną objęte będą jako ostoje ptaków wysepki i zarośla wierzbowe, brzegi jezior zajęte przez pasy roślinności wynurzonej, zarastające starorzecza i bagna.
2. Wyklucza się w tych rejonach:
- wycinkę zadrzewień,
  - eksploatację trzcinowisk,
  - płoszenie ptactwa,
  - nadmierną penetracją turystyczną.
3. Na urządzeniach przeciwpowodziowych obowiązują zasady gospodarowania określone przez zarządcę tych urządzeń.

## Rozdział 12 Ochrona powietrza

- § 50. Zakłady produkcyjne i obiekty energetyczne (kotłownie) muszą uregulować stany prawne w zakresie dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń, co będzie podlegać kontroli, a docelowo ustala się wymóg przechodzenia na paliwa bardziej ekologiczne jak gaz w tym płynny, oleje opałowe lekkie, energię elektryczną.
- § 51. Na wszystkich obszarach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę należy promować stosowanie źródeł energii odnawialnej, wprowadzając takie urządzenia jak; kolektory słoneczne, siłownie wiatrowe, pompy ciepłe i tym podobne.
- § 52. Tereny przeznaczane do zabudowy zorganizowanej mieszkaniowej, tereny zabudowy działalności gospodarczej, tereny zabudowy usług turystyki i wypoczynku całorocznego winny stosować dla celów grzewczych paliwa „czyste” niepowodujące emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych szkodliwych.

## Rozdział 13 Ochrona wód

- § 53. Należy podjąć działania na rzecz podniesienia klasy czystości wód powierzchniowych pozwalające na osiągnięcie parametrów zaplanowanych, także zabezpieczenie jakości wód podziemnych - konieczne sukcesywne kanalizowanie istniejących terenów zabudowanych, a powstawanie nowych obiektów musi być skorelowane z realizacją sieci i urządzeń oczyszczających.
- § 54. Należy podjąć działania na rzecz ograniczenia dopływu substancji biogenych i toksycznych do jezior i cieków poprzez utworzenie w strefie krawędziowej rynien i dolin naturalnej otuliny o wzmożonych wymaganiach w zakresie ochrony środowiska.
- § 55. Należy podjąć działania zmierzające do udrożnienia, oczyszczenia i rekonstrukcji systemów wód otwartych gminy.

- § 56. Należy zaniechać melioracji osuszających oraz technicznej regulacji cieków, polegającej na prostowaniu i skracaniu ich biegu.
- § 57. Wszelkie zamierzenia melioracyjne muszą podlegać szczególnej kontroli i być poddane ocenie ich wpływu na środowisko, a wynik powinien decydować o zaniechaniu lub realizacji inwestycji.
- § 58. Należy podjąć i promować działania na rzecz zwiększenia i retencji wód w terenach o znacznym spływie wód powierzchniowych.

#### Rozdział 14 Ochrona przed hałasem

- § 59 1. Komfort akustyczny w środowisku przyrodniczym i człowieka określają obowiązujące w tym zakresie przepisy.
2. Gmina podejmie działania na rzecz poprawy dotychczasowego komfortu akustycznego poprzez:
- właściwą, w stosunku do zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, lokalizację inwestycji uciążliwych,
  - odpowiednią organizację ruchu samochodowego, głównie tranzytowego,
  - dążenie do realizacji ekranów akustycznych w miejscach szczególnie na hałas narażonych.

#### Rozdział 15 Inne działania organizacyjne na rzecz ochrony środowiska

- § 60. Przygotowany zostanie szczegółowy program ochrony i wzbogacania środowiska, bazujący na specjalistycznych opracowaniach ekologów i przyrodników, w tym inwentaryzacji przyrodniczej, programie ochrony i kształtowania zieleni, programie małej retencji i rekonstrukcji stosunków wodnych i inne.
- § 61. Należy przyjąć zasadę urbanizacji terenów wyłącznie równoległą z rozwojem sieci infrastruktury technicznej, w odległości co najmniej 30 m od lasu z wykluczeniem enklaw i półenklaw o powierzchni poniżej 1 ha.
- § 62. Wspierać należy stosowanie rozwiązań indywidualnych oczyszczalni zagrodowych na terenach leżących poza systemem kanalizacji, na których ich stosowanie w świetle obowiązujących przepisów jest dopuszczalne.
- § 63. Należy opracować i wdrażać program racjonalnej gospodarki odpadami ze szczególnym uwzględnieniem segregacji odpadów i ich wtórnego wykorzystania.
- § 64. Podejmowane są i będą nadal działania na rzecz prowadzenia monitoringu zanieczyszczeń wód i powietrza.
- § 65. Kontynuowana będzie edukacja ekologiczna mieszkańców gminy, oraz stymulowane będą inicjatywy społeczne na rzecz działań proekologicznych.

- § 66. Realizowane będą bezwzględnie wymagania przepisów szczególnych dotyczące, ograniczenia zasięgu uciążliwego oddziaływania obiektów do granic działki budowlanej.
- § 67. Należy bezwzględnie przestrzegać nakazów i zakazów wynikających z Rozporządzenia nr 5/93 Wojewody Poznańskiego z dnia 20.09.1993 roku w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

## Rozdział 16 Eksploatacja surowców

- § 68. Obszary wskazane na rysunku Studium, załącznik nr 1, mogą podlegać eksploatacji kruszywa metodą odkrywkową pod warunkiem objęcia ich rekultywacją w miarę wyczerpywania złóż.

## Rozdział 17 Gospodarka rolna i leśna

- § 69. 1. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, położone poza określonymi na rysunku studium, załącznik nr 1, zasięgami rozwoju przestrzennego jednostek osadniczych i wskazanymi miejscami rozwoju funkcji aktywizujących gminę, należy wyłączyć z zabudowy.
2. Szczegółnej ochronie podlega rolnicza przestrzeń produkcyjna charakteryzująca się wysokimi klasami bonitacyjnymi gleb.
3. Koniecznym jest wzbogacanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej w zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne, przydrożne i przywodne.
- § 70. Na terenach upraw rolnych należy zahamować procesy degradacyjne gleb i krajobrazu rolniczego.
- § 71. Grunty rolne stanowiące enklawy i półenklawy w kompleksach leśnych, po ustaniu ich rolniczego użytkowania, powinny być kwalifikowane jako grunty do zalesień, co jest zgodne z założeniami polityki leśnej państwa w zakresie zwiększania lesistości kraju.
- § 72. Na terenie całej gminy należy preferować różnorodność ekologiczną ekosystemów zgodnych z uwarunkowaniami siedliskowymi i propagować należyte prowadzenie upraw i hodowli wzbogacających krajobraz. Propagować należy powstawanie rolniczych gospodarstw ekologicznych, które na terenie gminy mają predyspozycje do rozwoju.
- § 73. Ochronie, nie kolidującej z prowadzoną gospodarką leśną, podlegają wszystkie duże zespoły leśne na obszarze gminy, które stanowią niezbędne zaplecze środowiska przyrodniczego dla turystyki i rekreacji.
- § 74. W gospodarce leśnej dążyć należy do:
- maksymalnego zachowania istniejącego drzewostanu,
  - przebudowy monokultur leśnych w drzewostany wielogatunkowe

- dostosowane do siedliska, z dużym udziałem gatunków liściastych,
  - ograniczania zrębów zupełnych,
  - stałego utrzymywania terenów w stanie zadrzewionym,
  - powszechnej ochrony lasów,
  - trwałości utrzymania lasów,
  - ciągłości i zrównoważonego wykorzystania wszystkich funkcji lasów,
  - powiększania zasobów leśnych.
- § 75. Należy dążyć do zalesienia lub zadrzewienia gruntów zdegradowanych i nie użytkowanych rolniczo oraz gleb niskich klas bonitacyjnych (głównie klas VI i VIz) z wykorzystaniem szerszego wprowadzania drzewostanów wielogatunkowych.
- § 76. Studium uwzględnia ustalenia planów urządzenia lasu dotyczące granic powierzchni lasów, w tym ochronnych, a także zasad gospodarki leśnej.

## Rozdział 18

### Ochrona dóbr kultury materialnej

- § 77. Ochronie na zasadach określonych w ustawie o ochronie dóbr kultury i muzeach z 1961r. podlegają obiekty architektoniczne wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w ewidencji konserwatorskiej; ochronie podlega zarówno ich forma przestrzenna, jak i substancja materialna, a wszelkie działania w obrębie obiektów oraz w ich najbliższym otoczeniu powinny być uzgadniane lub opiniowane z Państwową Służbą Ochrony Zabytków.
- § 78. Ochronie polegającej na pielęgnacji i uzupełnianiu drzewostanu, zachowaniu układów alejek, podtrzymywaniu składu gatunkowego, podlegają historyczne układy zieleni.
- § 79. Ochronie archeologiczno - konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w ewidencji Państwowej Służby Ochrony Zabytków.

## Rozdział 19

### Turystyka i wypoczynek

- § 80. Należy dążyć do podnoszenia standardu i rewaloryzacji techniczno - estetycznej istniejących terenów i obiektów turystycznych oraz rekreacyjnych, a także do poszerzenia ich oferty programowej.
- § 81. Wszelka działalność turystyczna i wypoczynkowa musi być podporządkowana zachowaniu wartości środowiska przyrodniczego i historyczno - kulturowego, które są głównymi walorami turystycznymi gminy Czerwonak.
- § 82. Musi obowiązywać zasada, że im większe jest znaczenie danego obszaru dla zachowawczej ochrony przyrody, tym większe powinny być preferencje dla najmniej agresywnych form użytkowania.
- § 83. Wypoczynek i sport znaleźć się mogą tylko w obszarach ściśle określonych w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla jednostek osadniczych, w

pozostałych obszarach preferowana jest turystyka krajoznawcza.

- § 84. W dalszych działaniach planistycznych należy rozwinąć:
- koncepcję turystyki alternatywnej: agro- i ekoturystyki,
  - koncepcję szlaków turystyki pieszej i rowerowej,
  - koncepcję szlaków wodnych uwzględniającą istniejące zbiorniki wodne.
- § 85. Wprowadzając nowe formy rozwiązań turystycznych należy rozważyć możliwość zastosowania typów architektonicznych obiektów obowiązujących w gminie, co stworzyłoby szansę na kształtowanie atrakcyjnego środowiska wizualnego gminy (pożądane dla zachowania regionalności zabudowy, tradycyjnych form architektury).
- § 86. Należy umożliwić przekształcanie zabudowy siedliskowej we wsiach o funkcjach turystyczno - wypoczynkowych na cele mieszkaniowe typu drugi dom lub całoroczny dom wypoczynkowy - we wsiach o funkcjach turystyczno -wypoczynkowych zaleca się rozwijać ośrodki jazdy konnej.
- § 87. Obiekty usług turystyki muszą zostać bezwarunkowo wyposażone w wodociąg lub własne ujęcie wody i kanalizację sanitarną.
- § 88. Wszystkie wsie o zachowanej historycznej strukturze przestrzennej i wysokich walorach krajobrazowych mogą pełnić rolę wsi agroturystycznych, a w szczególności wsie: Dębogóra, Trzaskowo, Annowo.
- § 89. Ekoturystyka przede wszystkim winna być rozwijana na obszarze Puszczy Zielonki oraz Doliny Warty.
- § 90. Należy rozwijać także tanie formy turystyki wraz z niezbędną infrastrukturą (pola biwakowe i karawaningowe) w szczególności we wsi Owińska,
- § 91. Proponuje się rozwijać wsie letniskowe, oferujące tzw. „drugie domy” w oparciu o układy przestrzenne wsi Kicin, Kliny, Potasze, Dębogóra, Promnice.

## Rozdział 20 Mieszkalnictwo

- § 92. W celu poprawy istniejących standardów zamieszkania rozwój mieszkalnictwa we wszelkich jego formach przyjmuje się za jeden z głównych kierunków rozwoju gminy Czerwonak.
- § 93. Na rysunku Studium, załącznik nr 1, określono ofertę terenów mieszkaniowych dla rozwoju budownictwa indywidualnego i zorganizowanego.
- § 94. Przewiduje się lokalizowanie na obszarze gminy zabudowy mieszkaniowej o różnorodnych formach organizacyjnych i architektonicznych, o zróżnicowanym stopniu intensywności, jak również o zróżnicowanych standardach powierzchniowych i wyposażenia technicznego), celem stworzenia bogatej oferty mieszkaniowej .
- § 95. Polityka mieszkaniowa prowadzona w gminie Czerwonak powinna zmierzać w kierunku:



- zapewnienia rozwoju mieszkalnictwa o średnim standardzie, na które jest największy popyt ,
  - realizacji budownictwa społeczno – komunalnego (rozwój tej formy mieszkalnictwa może się odbywać zarówno w ramach nowych terenów strategicznych, jak i plombowo w terenach już zainwestowanych, co w połączeniu z polityką inwestycyjną prowadzoną na terenach o wysokim stopniu zurbanizowania w zakresie modernizacji istniejących mieszkań komunalnych, poprawiającej standard tych mieszkań i ich otoczenia, może wnieść nowe jakości w istniejących zespołach mieszkaniowych),
  - poprawy warunków zamieszkania w rejonie Koziegłówek i Czerwonaka, które są atrakcyjne dla wielu grup ludności. Przedsięwzięcia rewaloryzacyjne nie mogą ograniczać się tylko do substancji mieszkaniowej, ale także uwzględnić otoczenie (uspokojenie ruchu, wprowadzenie zieleni wypoczynkowej) oraz wskazać działania umożliwiające wprowadzenie, nawet kosztem ilości mieszkań, wysokostandardowych usług.
- § 96. Mieszkalnictwo indywidualne w formie intensywnej rozwijać się będzie we wsiach: Kicin, Koziegłowy, Czerwonak. W pozostałych wsiach występować może zabudowa o niskiej intensywności i charakterze plombowym, wypełniająca obecny układ urbanistyczny wsi.
- § 97. Poza zasięgami obszarów rozwojowych jednostek osadniczych, określonych na rysunku Studium, załącznik nr 1, dopuszcza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych w obrębie albo w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących zagród lub drogą opracowania planu miejscowego w szczególnie uzasadnionych sytuacjach - pojedyncze budynki mieszkalne o charakterze rezydencjonalnym lub też o funkcji mieszkaniowo – usługowej na działkach o wielkości minimum 1 ha.
- § 98. Tereny budownictwa zorganizowanego.
- Popierać się będzie różnorodne formy budownictwa zorganizowanego na wszystkich terenach wskazanych na cele zabudowy mieszkaniowej, a przede wszystkim na terenach rozwojowych , predysponowanych na cele rozwoju, także budownictwa mieszkaniowego rezydencjonalnego.
- Obszary budownictwa zorganizowanego wyznacza się:
- 1/ na terenach rozwojowych Czerwonaka, Koziegłówek,
  - 2/ w Kicinie,
  - 3/ na wszystkich zwartych obszarach budownictwa mieszkaniowego pod warunkiem zachowania wymaganych wielkości działek.
- § 99. Program modernizacji winien objąć także stosunkowo młodszą zabudowę pochodzącą z lat 70-tych i 80-tych, w szczególności winien koncentrować się na działaniach termorenowacyjnych, wymianie i modernizacji wyposażenia technicznego i instalacji a także waloryzacji architektonicznej budynków.
- §100. Równoległe z realizacją zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić realizację kompleksowego programu obsługi ludności, szczególnie w zakresie usług oświaty, kultury, zdrowia, sportu, opieki społecznej.
- § 101. Jednostki mieszkaniowe należy również wyposażać w podstawowe urządzenia sportowe, np. boiska do gier małych, korty tenisowe oraz jazdy na deskorolkach i rolkach, itp. Tereny te nie muszą być związane z lokalnymi ośrodkami usługowymi, mogą występować w powiązaniu z szkołą podstawową lub gimnazjum.

- § 102. Wyklucza się możliwość zabudowy na gruntach nieleśnych stanowiących enklawy i pól enklawy o powierzchni mniejszej niż 1 ha wśród gruntów leśnych.

## **Rozdział 21**

### **Usługi**

- § 103. Jako jeden z głównych kierunków rozwojowych gminy Czerwonak przyjmuje się rozwój funkcji mieszkaniowej oraz innych funkcji o charakterze ponadlokalnym.
- § 104. Zakłada się zapewnienie równorzędnego dostępu do usług dla wszystkich mieszkańców gminy poprzez rozbudowę infrastruktury społecznej (rozwój usług oświaty, zdrowia, kultury) oraz stwarzanie sprzyjających warunków dla rozwoju usług komercyjnych (handel, gastronomia, drobne rzemiosło). Należy dążyć do poprawy realnej, czasowej i przestrzennej dostępności usług.
- § 105. Przewiduje się wprowadzenie zakazu lokalizowania usług generujących ruch oraz nie wykorzystujących w pełni walorów prestiżowej lokalizacji.
- § 106. Należy dążyć do wykształcenia w wybranych wsiach centralnie położonych ośrodków usługowych o wyważonej różnorodności branż. W szczególności dotyczy to wsi o przewidywanym dynamicznym rozwoju, oraz wsi o potencjalnych szansach na rozwój w oparciu o funkcję turystyczno – wypoczynkową.

## **Rozdział 22**

### **Działalność gospodarcza**

- § 107. 1/ Na terenie gminy Czerwonak można lokalizować tylko nieuciążliwe obiekty działalności gospodarczej.  
2/ W pojęciu niniejszej uchwały sformułowanie „nieuciążliwe obiekty” oznacza, że:  
a/ na terenie gminy nie mogą być lokalizowane obiekty szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi,  
b/ na terenach budownictwa mieszkaniowego, na terenach chronionych oraz w ich otulinie nie można lokalizować obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,  
c/ na pozostałych terenach uciążliwość obiektów mogących pogorszyć stan środowiska nie może przenikać na nieruchomości stanowiące własność osób trzecich,  
3/ Należy rozwijać przedsiębiorczość okołorolną i leśną.
- § 108. Strategiczne tereny rozwoju działalności gospodarczej wyznacza się w Bolechowie.
- § 109. Uciążliwość skoncentrowania funkcji działalności gospodarczej należy eliminować przy pomocy metod techniczno - technologicznych, w tym pełnego uzbrojenia terenów oraz metod estetyczno - ochronnych (zieleń).
- § 110. Na skoncentrowanych terenach działalności gospodarczej wyklucza się możliwość budowy obiektów mieszkalnych lub mieszkań innych niż budynki mieszkalne służbowe oraz dla właścicieli zakładów.

- § 111. Obiekty nieuciążliwej działalności gospodarczej z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej można lokalizować w zasięgach rozwoju przestrzennego poszczególnych jednostek osadniczych z wyłączeniem terenów mieszkalnictwa zorganizowanego, gdzie ewentualną możliwość lokalizowania działalności gospodarczej określają plany zagospodarowania przestrzennego oraz wsi letniskowych, w których można prowadzić wyłącznie działalność gospodarczą związaną z turystyką i wypoczynkiem.
- § 112. Poza zasięgami obszarów rozwojowych jednostek osadniczych, określonych na rysunku Studium, załącznik nr 1, dopuszcza się w dużej skali, intensywną zabudowę gospodarczą tworzącą zwarte zespoły, jedynie w miejscach wynikających z uprzedniej analizy uwarunkowań Studium i wyłącznie drogą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem spełnienia przepisów dotyczących ochrony środowiska i ograniczenia ingerencji w krajobraz poprzez właściwe zaplanowanie zazielenienia terenu.
- § 113. W obrębie zasięgów obszarów rozwojowych wsi o wysokich walorach krajobrazowych nie należy lokalizować wielkokubaturowych obiektów gospodarczych z wyjątkiem obszarów wyznaczonych dla funkcji działalności gospodarczej.
- § 114. Na terenach działalności gospodarczej należy wyznaczać drogi umożliwiające parkowanie w ich liniach rozgraniczających oraz wprowadzanie pasów zieleni.
- § 115. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla nowych obiektów działalności gospodarczej należy poprzedzić pełnym rozpoznaniem procesu technologicznego, w tym rodzaju urządzeń grzewczych, poboru wody i odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych, utylizacji odpadów, minimalizacji hałasu z uwzględnieniem konieczności zaprojektowania zieleni izolacyjnej.
- § 116. Każdy z projektowanych zakładów, który będzie produkował ścieki o parametrach innych niż bytowo - gospodarcze musi posiadać własne podczyszczalnię ścieków.
- § 117. Zaleca się wprowadzenie przez zakłady o produkcji wodochłonnej zamkniętego obiegu wody.
- § 118. Istniejące kotłownie na paliwo stałe powinny zostać zmodernizowane.

## Rozdział 23

### Zasady zagospodarowania obszarów rozwojowych jednostek osadniczych

- § 119. Gmina będzie dążyć do zagospodarowania obszarów rozwojowych wsi, przygotowując w pierwszej kolejności tereny najkorzystniej położone, najdogodniejsze do uzbrojenia i których zagospodarowanie przyniesie największe korzyści gospodarcze lub społeczne.
- § 120. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zastrzyć rygory urbanistyczne i architektoniczne celem porządkowania przestrzeni poprzez wprowadzenie

następujących zasad:

- 1/ działki budowlane powinny mieć powierzchnie o następujących wielkościach:
  - a/ poza obszarami wyznaczonymi na rysunku studium w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej - nie mniej niż 1 ha,
  - b/ na terenie wsi o elementarnym rozwoju i wsi położonych w sąsiedztwie najbardziej cennych przyrodniczo obszarów, oraz zwartych kompleksów leśnych - 0,5 ha,
  - c/ na terenach pozostałych wsi - 2 500 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem terenów wyznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (zorganizowaną),
  - d/ na terenach zabudowy mieszkaniowej (zorganizowanej) należy przyjmować minimalne wielkości działek o powierzchni 600 m<sup>2</sup> dla budynków wolnostojących, 400 m<sup>2</sup> dla budynków bliźniaczych i 200 m<sup>2</sup> dla budynków szeregowych,
  - e/ dla zabudowy mieszkaniowej o podwyższonych standardach (rezydencjonalnej) przewiduje się działki o wielkości 1500 – 2000 m<sup>2</sup>
- 2/ obiekty mieszkalne i usługowe na terenach wiejskich winny posiadać dachy strome, o symetrycznych połaciach dachowych i ich nachyleniu pod kątem 30 - 45 stopni,
- 3/ formy budynków i ich wysokości należy harmonijnie wkomponować w krajobraz oraz otoczenie,
- 4/ zabudowę wielorodzinną lokalizować na wydzielonych działkach, w układach przestrzennych, tworzących kwartały urbanistyczne.

- § 121. Na działkach budowlanych - niezależnie od przeznaczenia działki - zachować należy 50% powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie ekstensywnej, 30 % w zabudowie intensywnej z wyjątkiem usług lokalizowanych w centralnych częściach obszarów wysoko zurbanizowanych.
- § 122. Maksymalna wysokość budynków na wsi nie powinna przekraczać - dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), z wyjątkiem usług, które mogą być wyższe o jedną kondygnację.
- § 123. Wolne od zabudowy pozostawiać należy tereny zalewowe, pas gruntu bezpośrednio przyległego do kompleksów leśnych oraz ciągi zieleni krajobrazowej o szerokości minimum 30 m, a ponadto podchodzące wodą obniżenia terenu, skupiska zieleni w formie zadrzewień i zakrzewień. Zagospodarowanie terenu nie może zmieniać stosunków wodnych ekosystemu i zrównoważonego systemu regulacji w obrębie przyległego lasu lub grupy drzew.
- § 124. W miejscowych planach ustalać należy wymóg wprowadzania zieleni izolacyjnej, estetycznej i krajobrazowej na terenach działalności gospodarczej, usługowych i mieszkaniowych oraz przy trasach komunikacyjnych.
- § 125. Na terenach urbanizowanych odległości obiektów chronionych od obiektów uciążliwych muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami. W zagospodarowaniu przestrzennym terenów należy stosować rozwiązania ograniczające szkodliwy wpływ istniejących linii i stacji elektroenergetycznych, sieci gazowych i innych uciążliwych.
- § 126. Na terenach działalności gospodarczej i skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczać drogi umożliwiające w ich liniach rozgraniczających parkowanie pojazdów oraz wprowadzanie pasów zieleni.

- § 127. Dostępność do dróg ponadlokalnych powinna być ograniczona odpowiednio do klasy drogi.
- § 128. Obiekty budowlane powinny być wznoszone poza zasięgiem uciążliwości drogi (hałas, wibracja, zanieczyszczenie powietrza), określonej w przepisach o ochronie kształtowaniu środowiska względnie w zasięgu uciążliwości drogi pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość do poziomu określonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach.

## Rozdział 24 Komunikacja

- § 129. Głównym elementem rozwoju układu komunikacyjnego jest realizacja rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 196 w układzie drogi czteropasmowej (po dwa pasy w każdym kierunku) i obwodnicy drogowej wsi Owińska, Bolechowo.
- § 130. Ponadto należy realizować:
- 1/ udrożnienie ulicy Gdyńskiej,
  - 2/ uzupełnienia i modernizacje dróg stanowiących powiązania wewnętrzne w obrębie gminy,
  - 3/ należy podjąć działania do wybudowania dodatkowego połączenia z Poznaniem w obrębie Janikowa.
- § 131. Należy zapewnić obsługę wzrastającej dynamicznie motoryzacji poprzez rozbudowę sieci parkingów i urządzeń obsługi.
- § 132. Należy odstąpić od dalszej realizacji indywidualnych garaży murowanych (w układach szeregowych) jako zbyt terenochłonnych i mało estetycznych.
- § 133. Polityka parkingowa gminy winna zapewnić miejsca dla parkowania samochodów przy zachowaniu ochrony środowiska życia mieszkańców i środowiska przyrodniczego poprzez:
- 1/ lokalizacje nowych parkingów placowych,
  - 2/ należy dążyć, aby przy nowo realizowanych inwestycjach mieszkaniowych wielorodzinnych i usługowych lokalizować miejsca postojowe dla samochodów w części podziemnej budynków.
- § 134. Modernizacji podlegać będzie istniejący układ dróg gminnych i układ ulic lokalnych.
- § 135. Wskazana jest skoordynowana budowa ścieżek rowerowych na obszarze gminy zapewniających powiązania z sąsiednimi gminami i terenami turystycznymi – ich postulowany przebieg określa rysunek Studium.
- § 136. W zakresie komunikacji publicznej autobusowej przewiduje się dalszy rozwój linii lokalnych – gminnych i powiatowych oraz połączeń ponadlokalnych.
- § 137. Przewiduje się rozwój połączeń kolejowych, w ramach organizacji transportu publicznego w

- aglomeracji poznańskiej. Planuje się uruchomienie tramwaju szynowego na linii Poznań – Sława.
- § 138. Nie przewiduje się rozwoju transportu towarowego opartego na żegludze na Warcie.
- § 139. Postuluje się rozwój żeglugi dla obsługi ruchu turystycznego i prywatnych armatorów, dla których należy przygotować stosowną infrastrukturę (przystań) oraz podjąć działania organizacyjne w celu realizacji żeglugi turystycznej na Warcie (w porozumieniu z gminami przy niej położonymi).

## Rozdział 25

### Zasady rozwoju infrastruktury technicznej

- § 140. W zakresie zwodociągowania gminy przewiduje się działania modernizacyjne zwiększające niezawodność sieci, modernizację stacji wodociągowej oraz budowę sieci na nowych terenach budowlanych.
- § 141. Przewiduje się doprowadzenie sieci wodociągowej do Mielna oraz Dębogóry.
- § 142. Odprowadzenie ścieków odbywać się będzie poprzez:  
1/ istniejące oczyszczalnie mechaniczno-biologiczne ścieków,  
2/ w przyszłości wszystkie ścieki z terenu gminy odprowadzane będą do Centralnej Oczyszczalni Ścieków.
- § 143. 1. W pojedynczych siedliskach w zabudowie rozproszonej istnieje możliwość oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do gruntu pod warunkiem spełnienia wymogów § 8 ust. 1 rozporządzenia MOŚZN i L z dnia 5.XI.1991r. lub przepisu go zastępującego.  
2. W pozostałych przypadkach ścieki należy gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z wywożeniem ich do punktów zlewnych ścieków przy oczyszczalniach lub na kolektorach sanitarnych.
- § 144. Odprowadzanie wód deszczowych z dachów budynków mieszkalnych i zagrodowych na terenach zabudowy wiejskiej i ekstensywnej odbywać się będzie powierzchniowo do gruntu oraz pobliskich cieków.
- § 145. Wody opadowe z głównych ciągów komunikacyjnych, z terenów zabudowanych intensywnie oraz placów składowych i obiektów przemysłowych powinny być odprowadzane siecią kanalizacji deszczowej do pobliskich cieków powierzchniowych lub gruntu po ich oczyszczeniu.
- § 146. Obiekty dystrybucji paliw, myjni samochodowych, zakładów drobnej wytwórczości oraz tereny składowe, z których spływ wód deszczowych stanowi zagrożenie dla środowiska przyrodniczego, muszą być lokalizowane na terenach objętych siecią kanalizacji deszczowej lub muszą oczyszczać ścieki deszczowe we własnym zakresie.
- § 147. Mieszkańcy gminy i instytucje działające na terenie gminy będą mogły korzystać z gazu do celów gospodarczo - bytowych i grzewczych.

- § 148. Wykorzystanie gazu do celów technologicznych będzie wymagać dodatkowych uzgodnień z jego dysponentem.
- § 149. Zaleca się wykorzystywanie do celów ogrzewania paliw ekologicznych takich jak gaz, lekkie oleje opałowe, energia elektryczna.
- § 150. W planach miejscowych należy stosować rozwiązania ograniczające szkodliwy wpływ linii elektroenergetycznych, stacji elektroenergetycznych i sieci gazowych poprzez wydzielanie pasów terenów, w których nie mogą znaleźć się budynki podlegające ochronie.
- § 151. Bieżące potrzeby w zakresie rozwoju sieci telekomunikacyjnej będą na bieżąco zaspokajane poprzez rozbudowę sieci telefonicznej w miarę zabudowy nowych terenów.

## Rozdział 26


### Tereny wymagające opracowań planistycznych

- § 152. Opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy wykonać dla:
- 1/ terenów zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego,
  - 2/ terenów rozwoju przemysłu i rekreacji,
  - 2/ terenów wskazanych na cele realizacji zadań publicznych,
  - 3/ terenów, dla których należy opracować plany na podstawie przepisów szczególnych, a w tym tych, które wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, oraz na których wyznaczone zostaną drogi publiczne. Szczegółowego opracowania wymaga docelowa sieć dróg gminnych i uporządkowanie istniejących dróg.

## Rozdział 27

### Przepisy końcowe

- § 153. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY GMINY WIEŚNICA  
  
Maria Lisiecka

**Uzasadnienie**  
do Uchwały nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r  
Rady Gminy Czerwonak.

W dniu 10.06.1998 Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak.

**Studium stanowić ma podstawę długookresowej polityki przestrzennej na obszarze gminy.**

Zakres opracowania Studium określa art. 6 pkt. 4 i 6 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnia wymogi ustawy, a w szczególności - ze względu na specyfikę gminy:

- określa funkcje gminy i sposoby ich aktywizacji,
- porządkuje strukturę zagospodarowania w poszczególnych strefach funkcjonalnych,
- wskazuje sposób odnowy krajobrazu rolniczego i prowadzenia gospodarki rolnej,
- wskazuje sposób kształtowania zieleni,
- rozwiązuje zagadnienia infrastruktury technicznej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zostało opracowane w formie graficznej, opisowej i w formie komputerowej bazy danych.

Na całość opracowania składają się:

- 1) Uchwała Rady Gminy Czerwonak zawierająca treść ustaleń studium,
- 2) rysunek studium, zatytułowany „Czerwonak, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”, opracowany w skali 1 : 10 000, stanowiący załącznik nr 1,
- 3) część opisowa zawierająca wyniki analiz i studiów określających uwarunkowania rozwoju i kierunki zagospodarowania przestrzennego, zatytułowana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak – część opisowa”, stanowiąca załącznik nr 2.

Studium, mimo że podlega uchwaleniu przez Radę Gminy nie jest przepisem gminnym, a zatem nie stanowi podstawy prawnej do podejmowania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Opracowanie studium poprzedzone było wykonaniem szeregu analiz i studiów, których wynikiem były raporty relacjonowane przez autorów Studium.

Prace nad przygotowaniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy przebiegały w następującej kolejności:

- 1/ Po podjęciu uchwały przez Radę Gminy o potrzebie sporządzenia Studium, zawiadomiono zainteresowane organy administracji państwowej, instytucje i jednostki organizacyjne o przystąpieniu do sporządzenia Studium.
- 2/ Następnie wystąpiono do Wojewody Wielkopolskiego o określenie zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
- 3/ Po opracowaniu projektu Studium, został on przedłożony Zespołowi ds. sporządzania Studium na spotkaniach roboczych.
- 4/ Po opracowaniu ostatecznej wersji projektu został on udostępniony organom właściwym do jego uzgodnienia.

Studium uzyskało wymagane przepisami uzgodnienia zgodnie z art. 18 ust.2 pkt 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.