

Uchwała Nr
Rady Gminy Czerwonak
z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kliny – część A”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kliny – część A” zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r.
2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 - stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1: 2000 i zatytułowany: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kliny – część A”;
 - 2) załącznik nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 - stanowiący 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.

§ 2

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały mowa jest o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) **głównej połaci dachowej** – należy przez to rozumieć przeważającą powierzchnię dachu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na której mają być sytuowane ściany budynków, z dopuszczeniem odstępstw na długości ściany nie większej niż 25%;
- 5) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) **pieszo-jezdni** - należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi tych budynków na powierzchnię terenu;
- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM**;
- 3) teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **1R, 2R**;
- 6) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-Z, KD-D**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW**;
- 8) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami **1E, 2E i 3E**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) tablic i urządzeń reklamowych, z uwzględnieniem pkt 2 lit. b,
 - c) ogrodzeń pełnych,
 - d) ogrodzeń betonowych,
 - e) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem terenu **ZP**;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a,
 - b) szyldów, o powierzchni nie większej niż 2 m²,
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 3 m²,
 - e) ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie wyższej niż 1,8 m, z uwzględnieniem pkt 1 lit d,
 - f) obiektów małej architektury, w tym placów zabaw.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach **RM**, jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) w przypadku lokalizacji funkcji przedszkoli, żłobków, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, z wyłączeniem mikroinstalacji.

§ 6

W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych, na terenach dróg publicznych ustala się jednolite zagospodarowanie poszczególnych elementów pasów drogowych w zakresie oświetlenia, nawierzchni jezdni, chodników.

§ 7

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) lokalizację zabudowy w formie wolno stojącej;
- 3) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych, w tym bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
 - a) 15% działki budowlanej na terenie **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN**,
 - b) 20% działki budowlanej na terenach **8MN, 9MN, 10MN, 11MN**;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 45% działki budowlanej,
- 7) intensywność zabudowy:
 - a) nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 0,5 na terenie **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN**,
 - b) nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 0,6 na terenach **8MN, 9MN, 10MN, 11MN**;
- 8) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych nie większą niż 9 m,
 - b) pomocniczych nie większą niż 5 m;
- 9) geometrię dachów – strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30°- 40°;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż:
 - a) 2000 m² na terenie **1MN**,
 - b) 1200 m² na terenach **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN**, z uwzględnieniem pkt 11,
 - c) 2500 m² na terenie **2MN**;
- 11) na terenie **10MN** wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 10 lit. b powstałej w wyniku wydzielenia drogi wewnętrznej **8KDW**;
- 12) dopuszczenie:
 - a) przebudowy i rozbudowy istniejących budynków o wysokości innej niż ustalona w pkt 8, z możliwością zachowania ich wysokości,
 - b) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejących budynków zachowania istniejącej geometrii dachu;
- 13) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 18 pkt 6;
- 14) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 8

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1RM i 2RM** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,

- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
 - a) 40% na terenie **1RM**
 - b) 10% na terenie **2RM**;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż:
 - a) 35% na terenie **1RM**,
 - b) 50% na terenie **2RM**;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) na terenie **1RM** nie mniejszą niż 0 i nie większą niż 1,2;
 - b) na terenie **2RM** nie mniejszą niż 0 i nie większą niż 0,6;
- 5) wysokość budynków nie większą niż 9 m;
- 6) geometrię dachów - strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30°- 40°, z wyjątkiem budynków pomocniczych, inwentarskich, dla których dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 7) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 18 pkt 6;
- 8) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **US** ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji boisk sportowych, urządzeń sportowych, placów zabaw oraz wiat o wysokości nie większej niż 6 m;
- 3) dostęp do przyległych dróg publicznych.

§ 10

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **ZP** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących obiektów budowlanych, w tym obiektów małej architektury, oraz nagrobków, z dopuszczeniem ich renowacji;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej działki nie mniejszy niż 50%;
- 3) dostęp do drogi publicznej poprzez teren **US**.

§ 11

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1R**, **2R** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania, z uwzględnieniem § 16 pkt 3;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych;
- 3) wysokość tuneli foliowych do 4,0 m;
- 4) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 12

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami **KD-Z**, **KD-D** ustala się:

- 1) dla terenu **KD-Z**:
 - a) lokalizację jezdni,

- b) dopuszczenie lokalizacji chodników, ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji wiat przystankowych komunikacji autobusowej,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 2) dla terenu **KD-D**:
- a) lokalizację jezdni,
 - b) dopuszczenie lokalizacji chodników, z dopuszczeniem ich zamiany na ścieżki pieszo-rowerowe,
 - c) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 13

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW** ustala się:

- 1) lokalizację pieszo-jezdni, z dopuszczeniem zamiany na jezdnię i co najmniej jednostronny chodnik;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ścieżki pieszo-rowerowej,
- 3) szerokość:
 - a) dla jezdni nie mniejszą niż 4,5 m,
 - b) dla pieszo-jezdni nie mniejszą niż 4,5 m,
 - c) dla chodnika nie mniejszą niż 1,5 m,
 - d) dla ścieżki pieszo-rowerowej nie mniejszą niż 3,0 m.

§ 14

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami **1E, 2E i 3E** ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy nie większą niż 4 m;
- 4) dowolną geometrię dachów;
- 5) dostęp do przyległych dróg publicznych.

§ 15

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

§ 16

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach **1R, 2R, US, ZP, KD-Z, KD-D, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW**;
- 2) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu przebiegu sieci infrastruktury technicznej,

w tym linii elektroenergetycznych;

- 3) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu przebiegu istniejących rurociągów naftowych DN 800 i DN 500, zgodnie ze strefą bezpieczeństwa, wskazaną na rysunku planu, wynoszącą 20 m od osi rurociągu DN 800 i 16 m od osi rurociągu DN 500, w których zakazuje się sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 5,0 m od osi rurociągów naftowych.

§ 17

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN**, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż:
 - a) 2000 m² na terenie **1MN**,
 - b) 1200 m² na terenach **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN**,
 - c) 2500 m² na terenie **2MN**.

§ 18

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się klasę drogi publicznej:
 - a) na terenie **KD-Z** – zbiorczą,
 - b) na terenie **KD-D** – dojazdową,
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 5) na terenach komunikacji dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego;
- 6) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 1RM, 2RM** w łącznej liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu użytkowego dodatkowe 2 miejsca postojowe.

§ 19

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się, z uwzględnieniem § 4 pkt 1 lit. a oraz § 5 pkt 4:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

§ 20

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 4, § 4 pkt 1 lit. b, c, d oraz § 4 pkt 2 lit. b, e, f obowiązują do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 21

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 30%.

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

§ 23

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

Uzasadnienie do projektu uchwały Rady Gminy Czerwonak

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kliny – część A”.

Plan opracowany został na podstawie uchwały nr 204/XXIII/2016 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kliny”. Plan został podzielony na trzy części, co jest zgodne z paragrafem trzecim uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp, który mówi, że opracowanie i uchwalanie planu może następować odrębnie dla poszczególnych fragmentów obszaru. Powierzchnia terenu objętego planem „Kliny – część A” wynosi około 131 ha. Obszar położony jest na terenie Gminy Czerwonak, w obrębie geodezyjnym Kliny, w rejonie ulic: Trakt, Poznańskiej i Brzozowej. Na omawianym obszarze znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren na którym zlokalizowanych jest kilka starych nagrobków oraz tereny użytkowane rolniczo. Do obszaru opracowania włączono dwie działki zabudowane przy ulicy Akacjowej, w obrębie geodezyjnym Mielno, o powierzchni 4500 m², dla których obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w Mielnie. Przedmiotowe tereny są cenne pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, z uwagi na położenie w granicach parku krajobrazowego „Puszcza Zielonka” oraz jego otuliny.

Z obszaru opracowania planu wyłączono teren trzech działek o nr ewid. 79/1, 79/2 oraz 79/3, znajdujących się przy ulicy Poznańskiej w Klinach. Dla ww. działek zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy, natomiast w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak są to tereny wyłączone z zabudowy.

Decyzja o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu dla niniejszego terenu została podjęta w celu ochrony obszaru położonego w granicach parku krajobrazowego „Puszcza Zielonka” i jego otuliny przed intensywnym rozwojem zabudowy. Miejscowy plan jest narzędziem, które jednoznacznie określa przeznaczenie terenu, tj. wyznacza tereny wyłączone z zabudowy – tereny użytkowane rolniczo, a także tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określa parametry budynków i zasady lokalizacji zabudowy na tym terenie. Co więcej plan miejscowy określa zasady obsługi komunikacyjnej tego obszaru. Reasumując opracowany dokument pozwoli na kompleksową ochronę tego terenu przed niekontrolowaną zabudową.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego Uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 219/XXXV/2000 z dnia 13 grudnia 2000 roku. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem następujące kierunki rozwoju:

- M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- ZC – tereny cmentarzy,
- a także tereny rolnicze.

W zapisach Studium miejscowość Klina określa się jako ośrodek umiarkowanego rozwoju, gdzie funkcją wiodącą jest rolnictwo, natomiast funkcją uzupełniającą – turystyka. Przewiduje się umiarkowany rozwój przestrzenny wsi z możliwością realizacji nowej zabudowy w granicach terenów rozwojowych jednostki.

Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w wyznaczonej w Studium strefie parku krajobrazowego „Puszcza Zielonka”, w której gospodarowanie w przestrzeni powinno dotyczyć m.in. podejmowania działań hamujących procesy niszczące ekosystemy, utrzymywania racjonalnego gospodarowania w odniesieniu do określonych obszarów otwartych, a także podejmowania specjalnych rygorów w stosunku do uciążliwych elementów zagospodarowania lub użytkowania.

W związku z powyższym określenie przeznaczenia obszaru proponowanego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jako terenów wyłączonych z zabudowy – terenów użytkowanych rolniczo, a także terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w obowiązującym dokumencie Studium.

W związku z celem przystąpienia do planu oraz w kontekście zapisów Studium, w planie wyznaczono przede wszystkim tereny wyłączone z zabudowy: rolnicze oznaczone symbolem R, a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i zagrodowej w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych RM. Utrzymano również obecne funkcje: terenu sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem US oraz wskazano teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP, na którym znajduje się kilka starych nagrobków. W planie określono jeszcze tereny dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-Z, KD-D i wewnętrznych KDW, a także tereny infrastruktury – elektroenergetyki E.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonej uchwałą Nr 415/XLIX/2014 Rady Gminy Czerwonak z dnia 21 sierpnia 2014 roku, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W podsumowaniu analizy mowa o uzyskaniu wysokiego standardu przestrzeni w gminie wymagającego długoletniego procesu i spójnych działań prowadzących do realizacji zadań polityki przestrzennej. Kierunek tejże polityki powinien być odzwierciedlony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a następnie kontynuowany w uchwalanych miejscowych planach. Niezwykle ważne jest zatem, aby te dokumenty planistyczne były aktualne i odpowiadały na dynamicznie zmieniającą się sytuację polityczną i inwestycyjną gminy, tworząc w ten sposób gminę przyjazną potencjalnym inwestorom i mieszkańcom. Jasny i klarowny kierunek rozwoju gminy zapisany, w podstawowych dokumentach planistycznych, daje poczucie komfortu i pewności inwestorom, którzy wiedzą gdzie inwestują, oraz mieszkańcom, którzy wiedzą w jakiej okolicy żyją. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych zawarty ww. analizie wskazuje jako priorytetowe sporządzanie opracowań planistycznych dla obszarów, na których konieczna jest ochrona terenów cennych przyrodniczo i wyłączonych z zabudowy w Studium. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, dopuszcza zabudowę zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, które to głównie zlokalizowane są wzdłuż ul. Trakt, Poznańskiej i po południowej stronie ul. Brzozowej. Nowe zagospodarowanie realizowane ma być w harmonijny sposób, poprzez dopasowanie nowych budynków gabarytami do istniejącej zabudowy. Lokalizacja nowej zabudowy będzie wymagała rozbudowy układu komunikacyjnego, przede wszystkim opartego o drogi wewnętrzne.

Podkreślić również należy, iż zabudowa zagrodowa wyznaczona w planie jest odpowiedzią na wnioski właścicieli działek, którzy chcieliby utrzymać rolniczy charakter swoich nieruchomości. Jej gabaryty również nawiązują do istniejącej już zabudowy o podobnym przeznaczeniu.

Na terenie objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków jak i znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, a także nie ma stanowisk archeologicznych.

Na obszarze objętym planem występują za to cenne zasoby przyrodnicze, objęte prawną ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody tzn. obszar planu położony jest w granicach otuliny parku krajobrazowego „Puszcza Zielonka”.

W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne i leśne, dla których należałoby uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne.

Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez szeroko rozumiane dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej. Oznacza to, iż

poza zakazem lokalizacji nowej sieci napowietrznej możliwa będzie do realizacji każda z sieci, w tym w szczególności sieci szerokopasmowych, a także możliwa do zapewnienia potrzeba odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, umożliwiając w ten sposób rozwój infrastruktury technicznej. Ponadto w trakcie procedury projekt planu zostanie przedłożony gestorom sieci, w tym Gminnemu Przedsiębiorstwu Wodociągowemu w Koziegłowach, w celu wyrażenia stanowiska co do zapisów planu. Dodatkowo zaznaczyć należy, iż przez środek planu przebiegają ropociągi DN 800 i DN 500, dla których wyznaczono strefy bezpieczeństwa.

Na obszarze objętym planem nie wystąpiły natomiast szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie składania wniosków do projektu planu przez właściwe organy wojskowe, a także w zakresie ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do jego sporządzenia, w ustawowym terminie w lipcu 2016 r. zebrane zostały wnioski do planu. Wypowiedziały się zarówno instytucje zawiadomione o terminie zbierania wniosków, jak i osoby fizyczne.

Mając na uwadze fakt, iż obszar jest zróżnicowany funkcjonalnie oraz częściowo położony w obszarze chronionym przyrodniczo, postanowiono wyjść poza ustawowe ramy konsultowania dokumentu planistycznego i przeprowadzić poszerzone konsultacje społeczne. Gmina Czerwonak dołączyła do finansowanego ze środków unijnych projektu pod tytułem „Przestrzeń dla partycypacji”. Projekt realizowany był przez Pracownię Badań i Innowacji Społecznych „Stocznia” wraz z Fundacją Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych, Fundacją Napraw Sobie Miasto, Pracownią Zrównoważonego Rozwoju i Związkiem Miast Polskich.

Dlatego też zanim projekt planu został skierowany przez Wójta do ustawowego etapu opiniowania i uzgadniania zdecydowano o jego upublicznieniu i przedyskutowaniu zawartych w nim rozwiązań.

Celem przeprowadzenia konsultacji społecznych było aktywne włączenie zainteresowanych osób w proces planistyczny i wspólne wypracowanie akceptowanych społecznie wytycznych do projektu planu. Ponadto, celem konsultacji było:

- zwiększenie świadomości mieszkańców w zakresie procesu planistycznego, a także przekazanie możliwie w jak najprzystępniejszej formie zasad i procedur dotyczących sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- ograniczenie potencjalnych konfliktów społecznych,
- skrócenie procedury uchwalania planu poprzez zidentyfikowanie obszarów problemowych na wczesnym etapie sporządzania dokumentu i skuteczne ich rozwiązanie za pomocą wybranych metod konsultacji,
- umacnianie roli społeczności lokalnych poprzez jej aktywne zaangażowanie w procesy zarządzania Gminą.

Założono, iż ww. cele zostaną zrealizowane poprzez poznanie i zebranie opinii interesariuszy na temat zagospodarowania terenu i jego obsługi komunikacyjnej, poinformowanie o uwarunkowaniach planistycznych wynikających z obowiązującego dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak oraz uświadomienie ograniczeń rozwoju obszaru związanych z położeniem w granicach Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka i jego otuliny oraz związanych z planowanym przebiegiem Północno-Wschodniej Obwodnicy Aglomeracji Poznańskiej.

W celu uzyskania jak najpełniejszej wiedzy od mieszkańców cały proces podzielono na trzy etapy/techniki konsultacji - spotkanie konsultacyjne, ankietę internetową i spacer badawczy.

Każda z ww. technik przewidywała działania informacyjne, aktywizujące, edukacyjne oraz służące zasięganiu opinii społeczności lokalnej na początkowym etapie procedury planistycznej. Wszyscy zainteresowani mogli włączyć się w proces konsultacji poprzez czynne uczestnictwo w ww. spotkaniach, wypełniając ankietę internetową, a także składając opinię do przedstawionego projektu planu miejscowego. Konsultacje odbyły się na obszarze objętym sporządzanym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Efektem konsultacji społecznych było przygotowanie projektu planu, jak najbardziej odpowiadającego opiniom mieszkańców. Ponieważ jak można było wywnioskować z przebiegu procesu konsultacyjnego, a także ze złożonych pism, najważniejszym problemem dla mieszkańców i właścicieli nieruchomości było nie rezerwowanie, w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kliny, terenu pod obwodnicę aglomeracji poznańskiej. Wójt gminy przychylił się do takiego rozwiązania, jednak ponieważ przebieg ww. drogi wskazywany jest w Planie Zagospodarowania Województwa, a projekt planu miejscowego powinien być zgodny z dokumentami wyższymi rangą, istnieje ryzyko nie otrzymania pozytywnych uzgodnień w tym zakresie. Dlatego też zdecydowano o podziale projektu planu na dwie części:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kliny – część A – obejmujący swoim zasięgiem zdecydowaną większość pierwotnego obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kliny – część B – obejmujący swoim zasięgiem północno – wschodnią część pierwotnego obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu.

W obu ww. projektach zrezygnowano z prowadzenia obwodnicy aglomeracji poznańskiej i wprowadzono przeznaczenie zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców/właścicieli nieruchomości, co jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak. Pozostawiono natomiast tzw. „obejście” miejscowości Kliny, którego celem nadrzędnym jest wyprowadzenie ruchu z miejscowości Kliny. Obniżono jednak klasę drogi z zakładanej drogi zbiorczej do drogi lokalnej, zmniejszono jej parametry i zaprojektowano ją tak, iż częściowo może przebiegać poza granicami gminy. Takie rozwiązanie odpowiada wynikom ankiety internetowej, w której większa część respondentów wyraziła pozytywną opinię dotyczącą przebiegu ww. drogi, a także jest efektem uzyskania aprobaty części mieszkańców uczestniczących w rozmowach podczas spaceru badawczego.

W toku przeprowadzania procedury opiniowania i uzgadniania projekt planu nie uzyskał pozytywnego uzgodnienia RDOŚ w zakresie braku zgodności zapisów planu z rozporządzeniem Nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 roku w sprawie Planu dla Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Z uwagi na fakt, iż nie ma możliwości uspoźnienia zapisów obu dokumentów, gdyż tereny wskazywane w Studium gminy Czerwonak pod zabudowę są wykluczone ustaleniami powyższego rozporządzenia, zdecydowano się na pomniejszenie zakresu objętego obecnym planem - przed etapem ponownego uzgodnienia z projektu planu „Kliny – część A” została wydzielona „część C”. I tak po przeprowadzeniu powtórnego uzgodnienia projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostanie wyłożony do publicznego wglądu. Odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami i w ustawowym terminie, tj.: 14 dni od zakończenia wyłożenia będzie można składać do planu uwagi.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wazono interes publiczny i interesy prywatne, a także brano pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W ramach procedury planistycznej sporządzona została: „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”. „Prognoza oddziaływania na środowisko” szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska. Prognoza skutków finansowych wykazuje potrzebę wykupu terenów pod realizację celów publicznych – dróg publicznych.

Po przeprowadzeniu całej procedury Wójt Gminy Czerwonak, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Gminy w Czerwonaku projekt uchwały wraz z załącznikami.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kliny – część A” pozwoli na racjonalne wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, zachowując tereny wyłączone z zabudowy.

Wejście w życie planu miejscowego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych zgodnie z planem.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.