

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY CZERWONAK**  
z dnia .....

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Szkolnej”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716, 1696, 1815) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696, 1815) Rada Gminy Czerwonak uchwala, co następuje:

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Szkolnej”, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czerwonak, uchwalonego 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. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Szkolnej”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czerwonak, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Ileć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) głównych połaciach dachu- należy przez to rozumieć dominującą część przekrycia dachu obejmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której lub stycznie do której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany nowego budynku;
- 7) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie więcej niż 40 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;

- 8) powierzchni całkowitej zabudowy- należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 9) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 10) słupie ogłoszeniowym – należy przez to rozumieć wolnostojące urządzenie reklamowe w kształcie walca;
- 11) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, tablicę z nazwą ulicy, numerem posesji, tablicę informującą o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablicę z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych oraz tablicę z informacją kierunkową lub turystyczną;
- 12) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN**;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 3) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZO, 2ZO**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych - dla pieszych i rowerów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDWxr, 2KDWxr**;
- 6) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
  - a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, przebudowę, bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
  - b) z zachowaniem przepisów odrębnych, przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy na danym terenie dopuszczenie sytuowania:
    - schodów zewnętrznych prowadzących na parter budynku lub do pomieszczeń podziemnych,
    - balkonów, tarasów, podjazdów,
    - ganków, zadaszeń, wykuszy o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku,
  - c) dopuszczenie traktowania obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy dla lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio w granicy działki;

- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych jednokondygnacyjnych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszczenie:
  - a) zachowania, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
  - b) zachowania dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie;
- 5) w zakresie dachów stromych:
  - a) pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, innym materiałem dachówkopodobnym lub blachą na rąbek stojący,
  - b) kolorystykę w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 6) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup>;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przęseł betonowych.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wprowadzonych w Uchwale Sejmiku Województwa Wielkopolskiego;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku na terenach **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych.

**§ 6.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) ogrodzenia ażurowe;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń:
  - a) o wysokości większej niż 1,85 m,
  - b) wykonanych z prefabrykatów betonowych, z wyłączeniem podmurówki do 0,5 m n. p. t.,
  - c) pełnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) nie więcej niż 2 szyldów na działce budowlanej:
    - w formie tablic albo urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup>, lokalizowanych na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu, albo
    - w formie liter przestrzennych lub neonów o wysokości nie większej niż 0,8 m, montowanych na budynkach,
  - b) urządzeń reklamowych w kształcie słupa ogłoszeniowego o wysokości do 4 m.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej, według rysunku planu, w których nakazuje się:

- 1) ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków pod nr AZP 51-28;
- 2) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu;

- 3) uzyskanie od właściwego miejscowo konserwatora zabytków pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
  - b) budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
  - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej,
  - b) wiat;
- 3) dachy strome dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 4) wysokość zabudowy dla:
  - a) budynków mieszkalnych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m do kalenicy, przy czym dopuszcza się wysokość do 12 m w przypadku działek budowlanych, na których różnica poziomów terenu wynosi więcej niż 2 m,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4 m dla dachu płaskiego oraz 5,5 m do kalenicy dachu stromego,
  - c) wiat – do 4 m;
- 5) powierzchnię:
  - a) zabudowy działki budowlanej do 30 %,
  - b) zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 60 m<sup>2</sup>,
  - c) wiat do 50 m<sup>2</sup>;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,9;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 9) z zastrzeżeniem § 17 pkt 2 minimalną liczbę miejsc parkingowych: 2 miejsca parkingowe na każdy lokal.

**§ 9.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **8MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego, wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
  - b) urządzeń budowlanych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 3) dachy strome dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:

- a) budynków mieszkalnych– do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m,
- b) wiat – do 4 m;
- 5) powierzchnię:
  - a) zabudowy działki budowlanej do 15 %,
  - b) wiat do 50 m<sup>2</sup>;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,6;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 9) z zastrzeżeniem § 17 pkt 2 minimalną liczbę miejsc parkingowych: 2 miejsca parkingowe na każdy lokal.

§ 10. w zakresie zasad zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **ZP** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią z dopuszczeniem zachowania, rozbudowy i przebudowy istniejącego rowu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) ciągów pieszych i rowerowych,
  - c) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - d) placów zabaw;
- 3) wysokość obiektów budowlanych do 6 m;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej.

§ 11. w zakresie zasad zagospodarowania terenów zieleni nieurządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZO, 2ZO** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) ciągów pieszych i rowerowych;
- 2) wysokość obiektów budowlanych do 3 m;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej.

§ 12. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej, w tym dopuszczenie wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;
- 2) dopuszczenie zachowania, rozbudowy i przebudowy istniejącego rowu na terenie 2KDW.

**§ 13.** Na terenach dróg wewnętrznych - dla pieszych i rowerów, oznaczonych symbolami: **1KDWxr, 2KDWxr** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację ciągów pieszych lub rowerów;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

**§ 14.** Na terenie infrastruktury technicznej, oznaczonego symbolem **IT** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 18;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zbiornika retencyjnego,
  - b) zieleni;
- 3) wysokość obiektów budowlanych do 12 m;
- 4) dachy płaskie;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0% powierzchni działki budowlanej.

**§ 15.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:
  - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 12 m,
  - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 60° - 120°.

**§ 16.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 30 m;
- 2) na terenach **MN** infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) budynków na terenach: **ZP, ZO, IT, KDW, KDWxr**.

**§ 17.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych do obszaru planu dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne oraz dojazdy;
- 2) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
  - a) lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej,
  - b) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 18.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym ustala się lokalizację nowo projektowanych

- elementów infrastruktury technicznej na terenach dróg wewnętrznych i na terenie **IT**, z dopuszczeniem ich lokalizacji na terenach o innym przeznaczeniu;
- 2) ustala się:
- a) wyposażenie terenów zabudowy w infrastrukturę techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami wiedzy technicznej,
  - d) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych,
  - e) dopuszczenie do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości,
  - f) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków na terenie **IT** lub na pozostałych terenach, oraz wydzielenia działki budowlanej dla przepompowni ścieków o powierzchni nie mniejszej niż 70 m<sup>2</sup>;
  - g) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej, jako kablowych, podziemnych,
  - h) lokalizację stacji transformatorowej na terenie **IT** oraz dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych na innych terenach,
  - i) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej dla stacji transformatorowej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup>,
  - j) w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej na innych terenach niż o symbolu **IT**:
    - minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0% powierzchni działki budowlanej,
    - wysokość nie większą niż 4 m,
    - dachy dowolne,
  - k) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.

**§ 19.** W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 20.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

## UZASADNIENIE

### **DO UCHWAŁY NR ...../...../2020 RADY GMINY CZERWONAK z dnia ..... 2020 r.**

#### **w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Szkolnej”**

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni 7,1 ha, położony we wsi Czerwonak przy ulicy Szkolnej w granicach określonych na rysunku planu. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zieleni urządzonej i zieleni nieurządzonej;
- 3) tereny dróg wewnętrznych;
- 4) teren infrastruktury technicznej.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju: tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowej z działalnością usługową – MU i tereny usług rekreacji, wypoczynku, turystyki – ZP/UT. Na terenie objętym planem miejscowym zaplanowano w studium przebieg drogi projektowanej.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, przyjętego 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.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Szkolnej” realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zachowana zostaje podstawowa funkcja osiedla, oraz skala i charakter zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o ulicę Szkolną, i wprowadza zabudowę w głąb terenu w kierunku południowym. Obsługę komunikacyjną nowo wyznaczonych terenów zapewnia układ dróg wewnętrznych.



Celem opracowania niniejszego planu jest ustalenie przeznaczenia terenu, określenie zasad zagospodarowania terenów, obsługi komunikacyjnej i wymaganej ilości miejsc parkingowych. Tereny wyznaczone w planie pod zabudowę stanowią uzupełnienie istniejącej tkanki zabudowy wsi Czerwonak. W planie utrzymano przeznaczenie i parametry zabudowy terenów sąsiednich. Plan nie wprowadza wyznaczonej w studium drogi publicznej przebiegającej przez obszar objęty planem. Władze gminy zdecydowały o odstąpieniu od realizacji wspomnianej drogi. Także w sąsiadującym z planem od południa miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Dolina Strugi Kicińskiej” w Czerwonaku uchwalonym uchwałą nr 300/XXXV/2017 z dnia 13 kwietnia 2017 r., nie uwzględniono przebiegu tej drogi. Zaplanowana w studium droga została bowiem zrealizowana w innym przebiegu na wschód od obszaru opracowania planu (w odległości ok. 380 m) jako ulica Łącznik, pomiędzy ul. Św. Wojciecha i ul. Szkolną.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 5 uchwały.

W planie ustalono wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) dla istniejących zabytków archeologicznych, w tym archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej.

W planie nie ustalono:

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów kwalifikujących się jako przestrzenie publiczne;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, takie jak: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na ich nie występowanie w granicach opracowania planu.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy oraz powiązań i szerokości układu komunikacyjnego spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w tym zasad uniwersalnego projektowania (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze wzięcia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). W planie nie wyznaczono przestrzeni publicznej. Grunty prywatne i grunty gminne przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne oraz zieleni urządzoną. Zieleni urządzona wyznaczona w planie może stanowić zieleni publiczną, w szczególności ta wyznaczona na gruntach gminnych. Może ona także stanowić część niezabudowaną działek prywatnych i tworzyć całość z terenami wyznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w pasie drogowym ulicy Szkolnej i na innych terenach dróg wewnętrznych, także w granicach planu.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków oraz okres wyłożenia do publicznego wglądu przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej [www.bip.czerwonak.pl](http://www.bip.czerwonak.pl). Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Kontynuacja zagospodarowania terenów w granicach planu budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z układem komunikacyjnym, uzupełnianie niezabudowanych terenów w granicach wsi uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy), przy projektowanym charakterze zabudowy, nie pełni dominującego sposobu obsługi komunikacyjnej. Obszar obsługuje w większości indywidualna komunikacja samochodowa. Teren jest obsługiwany przez transport publiczny – linie autobusowe nr 312, 341, 342, 396 których trasa przebiega w ul. Gdyńskiej, a najbliższy przystanek zlokalizowany jest na zachód od obszaru opracowania w odległości 400-450 m. Autobusami tymi można dojechać do Poznania (Rondo Śródka) i Koziegłów (Szkoła). W odległości ok. 900 m od zachodniej granicy planu znajduje się dworzec Czerwonak na linii kolejowej nr 356, prowadzącej połączenia do stacji Poznań Wschód i Bydgoszcz Główna. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Ulica Szkolna, przylegająca do obszaru planu stanowi również główną oś powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy). Ulica ta jest przyjazna dla ruchu rowerowego z uwagi na występujące ograniczenie prędkości pojazdów na terenach zabudowanych.

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Jest kontynuacją zabudowy o takim samym przeznaczeniu zrealizowanym po stronie wschodniej, zachodniej i północnej od granicy planu.

Sporządzenie planu jest również zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Czerwonak, przyjętej uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 518/LVI/2018 z dnia 18 października 2018 r. W analizie wskazano, że należy sporządzić plany na tereny znajdujące się w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych. Zabudowa powinna być uzupełniana w obrębie istniejących miejscowości. Zgoda na nową zabudowę powinna być wydawana w obszarach najlepiej wyposażonych w infrastrukturę techniczną i media, z dobrym zapleczem komunikacyjnym. W związku z czym wskazano na konieczność sporządzenia planów miejscowych m.in. w Czerwonaku w celu jednoznacznego określenia możliwych funkcji i parametrów zabudowy.

W projekcie planu uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewany wpływ podatków od nieruchomości gruntowych i budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilnoprawnych, renty planistycznej a także wydatki na: wykup gruntu i niezbędne inwestycje gminne.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Gminy Czerwonak w dniu 23 sierpnia 2018 roku podjęła Uchwałę Nr 490/LIV/2018, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Szkolnej”.

Wójt Gminy Czerwonak przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

- 1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu Wójt Gminy ogłosił w prasie „.....” w dniu .....2019 r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy w Czerwonaku, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- 2) pismem z dnia 07.09.2019 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) pismem z dnia 07.09.2019 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko
- 4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 w trakcie sporządzania projektu planu;
- 5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 6) dnia 28.11.2019 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

- 7) w dniu ..... r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 8) w dniu ..... r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 9) w dniach od ..... r. do ..... r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, organami właściwymi do uzgadniania projektu planu, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg;
- 10) w dniach od ..... r. do ..... r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „.....” w dniu ..... r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy Czerwonak oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
- 11) w dniu ..... r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 12) zbierał uwagi do projektu do dnia ..... r.; w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Gminy Czerwonak o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Czerwonak miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.