

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Gminy Czerwonak z dnia ..... r.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego planu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania przedmiotowego terenu, zarówno w obszarze zurbanizowanym, jak i na terenach wolnych od zabudowy, a w szczególności umożliwienie zrównoważonego rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy jednoczesnym zachowaniu walorów przyrodniczych.

Do sporządzenia planu przystąpiono zgodnie z uchwałą Nr 424/XLVIII/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 15 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Błękitnej”. Po wydzieleniu części „A” obszar planu zajmuje powierzchnię ok. 26,5 ha.

Teren rozciąga się na północ od ul. Szkolnej w rejonie ul. Zakątek oraz ul. Błękitnej. Od zachodu teren graniczy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, od wschodu z terenem leśnym, a od północy z terenami zielonymi w dolinie bezimiennego cieku. W chwili obecnej teren jest zagospodarowany w umiarkowanym stopniu – ponad 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, które koncentrują się głównie w rejonie ulic Błękitnej i Lazurkowej. Pozostałe tereny pozostają wolne od zabudowy i są wykorzystywane rolniczo lub stanowią tereny zielone, tereny leśne lub nieużytki.

Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN i 14MN);
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U i 8MN/U);
- c) teren lasu (ZL);
- d) teren zieleni urządzonej (ZP);
- e) tereny zieleni naturalnej (1ZO i 2ZO);
- f) teren wód powierzchniowych śródlądowych (WS);
- g) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja (K);
- h) tereny publicznych dróg lokalnych (1KD-L i 2KD-L);
- i) tereny publicznych dróg dojazdowych (1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D i 7KD-D);
- j) tereny publicznych dróg dla pieszych i rowerów (1KD-Dxr, 2KD-Dxr, 3KD-Dxr, 4KD-Dxr, 5KD-Dxr, 6KD-Dxr, 7KD-Dxr, 8KD-Dxr i 9KD-Dxr);
- k) tereny dróg wewnętrznych (1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW).

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak. Teren planu przeznaczony został w studium w podobnych proporcjach na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową oraz tereny zieleni z funkcją rekreacji. Uzupełnienie stanowi obszar leśny położony przy wschodniej granicy planu. Ze względu na lokalne uwarunkowania i ograniczenia, a także racjonalność szczegółowego rozplanowania przewidzianych funkcji, założenia planu zachowują ideę założeń studium, dokonując pewnych relokacji pomiędzy terenami zielonymi i terenami przeznaczonymi pod zabudowę

Zapisy planu wykazują ponadto zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.). Analiza ta została przyjęta uchwałą Nr 518/LVI/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 18 października 2018 r. Należy również stwierdzić, że nie występuje konflikt pomiędzy ustaleniami przedmiotowego planu a zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące obszaru objętego planem zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Z kolei zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych [W OPRACOWANIU], realizacja ustaleń planu wywoła koszty dla budżetu gminy z tytułu budowy infrastruktury (uzbrojenie i drogi), a jednocześnie przyniesie dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia planu w znacznym stopniu kształtują nowe struktury oraz uzupełniają istniejącą zabudowę. Funkcje przewidziane w planie są wyznaczone i zlokalizowane w racjonalny sposób. Koncepcja zakłada harmonijne nawiązanie do istniejącej zabudowy mieszkaniowej w tym utrzymanie ważnych osi komunikacyjnych. Rozplanowanie nowej zabudowy jest klarowne oraz zapewnia efektywność obsługi. Przeznaczenie szerokiego pasa zieleni w części północnej pozwala na zachowanie właściwych proporcji terenów inwestycyjnych oraz wolnych od zabudowy.

Na zachowanie ładu przestrzennego wpływ mają również ustalenia takie jak: wyłączenie niektórych obszarów (tereny zieleni leśnej, naturalnej i urządzonej) z zabudowy, zakaz lokalizacji budynków poza liniami zabudowy na terenach inwestycyjnych, regulacje dotyczące zagospodarowania terenów zielonych i komunikacyjnych, a także ograniczenia w zakresie lokalizacji reklam oraz ogrodzeń.

- walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia planu będą miały istotny wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlega bardzo wiele elementów mających zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni m.in.: linie zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, ilość kondygnacji, geometria i pokrycie dachów, a także wysokość i materiał ogrodzeń. Dodatkowo na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji reklam.

Ustalenia planu nie pozwalają na lokalizację obiektów budowlanych mogących istotnie negatywnie wpłynąć na krajobraz. Należy również pamiętać, że istniejący obecnie krajobraz przedstawia lokalnie podwyższone walory, które należy chronić, dlatego istotne miejsce zajmują zapisy służące ochronie istniejących obszarów zieleni. Ponadto dodatni wpływ na kształtowanie krajobrazu antropogenicznego powinno mieć zachowanie wysokich standardów zabudowy i zagospodarowania.

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. W granicach planu nie występują tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody. W planie przyjęto szereg innych założeń służących ochronie środowiska przyrodniczego, tj. nakazy w zakresie ograniczenia emisji zanieczyszczeń, nakazy z zakresu gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami, ustalenia w zakresie ochrony akustycznej, nakaz rekultywacji terenu, a także zapewnienie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Kluczowe znaczenie ma ochrona terenów zielonych (w większości wyłączonych z zabudowy) oraz wód powierzchniowych. Na terenie objętym planem występują również grunty leśne objęte ochroną.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustalenia planu uwzględniają kulturowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. Plan ustala strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych położonych w jego granicach. Ponadto zapisy planu regulują postępowanie względem zaewidencjonowanych oraz nowo odkrytych zabytków archeologicznych.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Ustalenia planu zawierają wspomniane wcześniej nakazy ograniczenia emisji zanieczyszczeń. Dodatkowo uwzględniono ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych. Ponadto ustala się, że wszystkie tereny oznaczone symbolami MN i MN/U, są objęte ochroną przed hałasem, pod względem akustycznym kwalifikując się odpowiednio jako tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, a dopuszczalne poziomy hałasu określają przepisy odrębne.

W przypadku lokalizacji obiektów użyteczności publicznej (np. na terenach MN/U) należy je dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być ustalona zgodnie z przepisami odrębnymi.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Istniejące zagospodarowanie mocno determinuje walory ekonomiczne przestrzeni. Ponieważ jednak obszar objęty planem nie był dotychczas objęty regulacjami planu miejscowego, należy założyć, że walory ekonomiczne przestrzeni wzrosną w związku z przyjęciem planu, zwłaszcza dla terenów nowo wyznaczonych pod zabudowę.

- prawo własności

Naruszenie prawa własności jest możliwe wyłącznie w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego i wyłącznie w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obiekty związane z obronnością. Instytucje uzgadniające projekt w tym aspekcie pozytywnie odniosły się do ustaleń planu miejscowego.

- potrzeby interesu publicznego

Część zapisów planu służy ściśle zabezpieczeniu interesu publicznego – należą do nich: regulacje w zakresie infrastruktury i komunikacji, zapisy konserwatorskie, zapisy w zakresie ochrony środowiska i przyrody, a także wyznaczenie terenów zieleni. Jednocześnie zapisy planu nie wpływają negatywnie na interes publiczny w pozostałym zakresie.

Ponadto podstawowe cele przedmiotowego planu czyli zabezpieczenie ładu przestrzennego oraz umożliwianie realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, również pośrednio służą szeroko pojętym potrzebom zabezpieczenia interesu publicznego.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację obiektów infrastruktury na całym obszarze objętym planem.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. **[PROCEDURA W TOKU]**

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. **[PROCEDURA W TOKU]**

- potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Analiza istniejących zasobów oraz ustalenia planu umożliwiają zapewnienie odpowiedniej jakości i ilości wody dla wszystkich terenów w granicach planu.

- występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu realizują zarówno potrzeby interesu publicznego, jak i potrzeby interesów prywatnych. Naruszenie interesów prywatnych dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku konieczności realizacji zadań stanowiących cel publiczny takich jak budowa dróg publicznych czy lokalizacja infrastruktury technicznej.

W trakcie trwania procedury planistycznej wpłynęło kilka wniosków ze strony społeczeństwa, z których jeden został odrzucony, ze względu na niezgodność z polityką przestrzenną gminy zawartą w ustaleniach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. **[PROCEDURA W TOKU]**

- zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ regulują obecne formy zagospodarowania oraz w sposób zaplanowany i zorganizowany umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy. Zasady kształtowania nowej zabudowy zostały wyczerpująco zawarte w zapisach ogólnych oraz szczegółowych części tekstowej oraz w regulacjach rysunkowych.