



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 3 czerwca 2020 r.

Poz. 4591

UCHWAŁA NR 211/XXII/2020 RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 21 maja 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala 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. Ilekroć 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) tereny 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, 3E i 4E.

§ 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 lokalizowanych na terenie 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 nie większą niż:
 - a) 15% powierzchni działki budowlanej na terenie 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN,
 - b) 20% powierzchni działki budowlanej na terenach 8MN, 9MN, 10MN, 11MN;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 45% działki budowlanej,
- 7) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 0 i nie większą niż 0,5 na terenie 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN,
 - b) minimalną 0 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 nie większą niż:
 - a) 40% powierzchni działki budowlanej na terenie 1RM
 - b) 10% powierzchni działki budowlanej na terenie 2RM;

- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:
 - a) 35% powierzchni działki budowlanej na terenie 1RM,
 - b) 50% powierzchni działki budowlanej na terenie 2RM;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 0 i nie większą niż 1,2 na terenie 1RM;
 - b) minimalną 0 i nie większą niż 0,6 na terenie 2RM;
- 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 nie mniejszy niż 50% powierzchni działki;
- 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, 3E i 4E ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy 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 stopni do 110 stopni;
- 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 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 5, § 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.

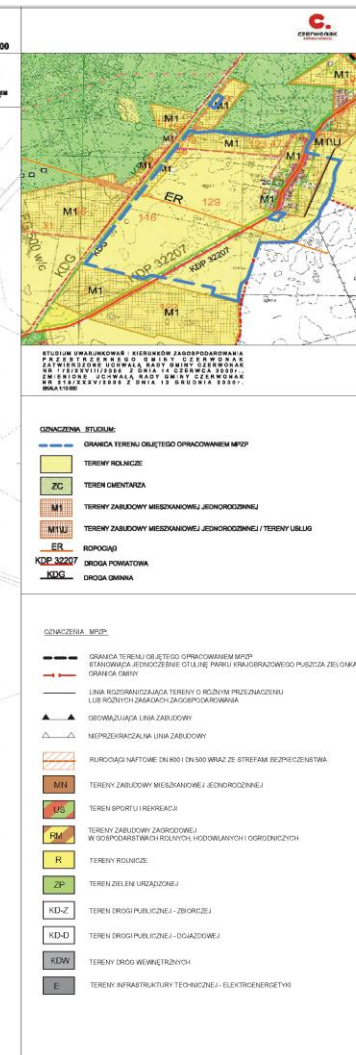
§ 21. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 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.

Przewodniczący
Rady Gminy Czerwonak
(-) Wojciech Skrzekut

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "KLINY" - CZĘŚĆ A	
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 111/2008/SEZYSTY GMINY CZERNICÓW Z DNIA 21 MARCA 2008	SKALA 1: 2000 



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr 211/XXII/2020
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 21 maja 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kliny” – część A

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

Treść uwagi: wniosek o przesunięcie obowiązującej linii zabudowy z 6 m na 15 m na całej długości ulicy Trakt, aż do Brzozowej (tak jak jest to w wydanym pozwoleniu na budowę dla działki 32/5).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona w części

Uzasadnienie: Uwaga uwzględniona w zakresie dotyczącym zmiany linii zabudowy z obowiązującej na nieprzekraczalną na działce nr 32/5. Ma to na celu umożliwienie realizacji zabudowy na powyższej działce zgodnie z wydaną decyzją o pozwoleniu na budowę, a także jej ewentualną późniejszą rozbudowę. Natomiast na pozostałym odcinku wzdłuż ul. Trakt pozostawiono obowiązującą linię zabudowy w odległości 6 m. Z uwagi na fakt, iż ul. Trakt jest drogą o szczególnym charakterze historycznym założono wykształcenie uporządkowanej linii zabudowy. Dodatkowo zauważyć należy, iż jej lokalizacja w odległości 6 m, a nie 15 m od ulicy Trakt pozwoli na wydzielenie dwóch działek budowlanych.

§ 2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: wnoszę o dodanie do paragrafu piątego punktów 5 i 6 o następującym brzmieniu:

Pkt 5: zakaz lokalizacji obiektów innych niż domy mieszkalne, w tym krzewów i drzew - szczególnie zimo-zielonych zacierających sąsiednie działki budowlane więcej niż 5 m od ich granic bez pisemnej zgody właścicieli;

Pkt 6: zakaz spalania paliw stałych (w tym drewna) do celów grzewczych i rekreacyjnych, z wyjątkiem w już istniejących instalacjach (lub bez wyjątku).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazano jakie elementy powinien określać plan miejscowy. W powyższym katalogu nie znajdują się zapisy pozwalające planem miejscowym zakazywania lokalizacji drzew czy krzewów. Wprowadzenie wnioskowanego zakazu byłoby ingerencją wykraczającą poza władztwo planistyczne gminy i nadmiernie ograniczające prawo własności.

Natomiast kwestie spalania paliw stałych należą do kompetencji Sejmiku Wielkopolskiego i zostały uregulowane w „Programie ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej w zakresie pyłu PM₁₀, PM_{2,5} oraz B(a)P” przyjętym uchwałą nr XXXIII/853/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 24 lipca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2017 r. poz. 5320), oraz w uchwale nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2017 r. poz. 8807) przede wszystkim poprzez zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe. Stąd nie powiela się powyższych zapisów w planach miejscowych.

§ 3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

3.1 Treść uwagi: wniosek o wprowadzenie w paragrafie 17 pkt 4 możliwości podziału działek 26/35, 26/36 na trzy samodzielne działki budowlane każda, z pominięciem punktów 1,2,3 i §7 pkt 10b (*w projekcie planu ustalono powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 1200 m² na terenach 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN*).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Minimalna powierzchnia działki budowlanej wynika z rozporządzenia nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. W § 7 ww. rozporządzenia wprowadzono ustalenia kierunkowe do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych. W otulinie Parku w strefie, w której znajduje się obszar projektu planu, wprowadzono zapis, iż na nowych terenach ujętych w studiach pod zabudowę należy utrzymywać średnią wielkość działek 2000 m² oraz minimalną powierzchnię działek – 1200 m². Wyjątek co do wielkości powierzchni działki budowlanej na terenie 10MN uzyskano jedynie w przypadku, gdy wydzielona zostanie działka drogowa wskazana w projekcie planu, a pozostała część działki nie będzie spełniać kryterium powierzchniowego.

Stąd ze względu na obecne parametry działkę nr 26/36 będzie można podzielić na trzy działki budowlane, każda po 1200 m², natomiast działka nr 26/35 będzie mogła zostać podzielona na dwie działki budowlane.

3.2 Treść uwagi: wniosek o zmniejszenie szerokości drogi wewnętrznej 5KDW do 9 m.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona w części

Uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej pomniejszenia terenu 5KDW tak, aby działka nr 26/36 mogła zostać podzielona na trzy działki budowlane, każda po 1200 m².

3.3 Treść uwagi: wniosek o wprowadzenie dodatkowego wjazdu na działkę 26/36 zgodnie z załącznikiem graficznym.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W planie miejscowym wyznacza się tereny komunikacji – drogi publiczne i drogi wewnętrzne oraz określa się dostępność terenów budowlanych do tych dróg. Natomiast plan miejscowy nie wypowiada się co do lokalizacji zjazdów. Zjazd z drogi gminnej w ul. Brzozowej bezpośrednio do działek nr 26/35 i 26/36 z uwagi na ukształtowanie terenu oraz dużą różnicę terenu względem wysokości ul. Brzozowej nie jest możliwy. Planowana jest droga wewnętrzna z dwoma zjazdami z drogi publicznej. Lokalizacja zjazdów planowana będzie w miejscach o najdogodniejszych warunkach terenowych.

§ 4. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: wniosek o wprowadzenie wjazdów na działki 26/35 i 26/36 zgodnie z załącznikami graficznymi do uwagi.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W planie miejscowym wyznacza się tereny komunikacji – drogi publiczne i drogi wewnętrzne oraz określa się dostępność terenów budowlanych do tych dróg. Natomiast plan miejscowy nie wypowiada się co do lokalizacji zjazdów. Zjazd z drogi gminnej w ul. Brzozowej bezpośrednio do działek nr 26/35 i 26/36 z uwagi na ukształtowanie terenu oraz dużą różnicę terenu względem wysokości ul. Brzozowej nie jest możliwy. Planowana jest droga wewnętrzna z dwoma zjazdami z drogi publicznej. Lokalizacja zjazdów planowana będzie w miejscach o najdogodniejszych warunkach terenowych.

§ 5. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

5.1 Treść uwagi: wniosek o dopuszczenie zabudowy siedliskowej na działce 79/4, obręb Kliny.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Obszar obejmujący ww. działkę w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak znajduje się na terenie o kierunku przeznaczenia rolniczego. W związku z powyższym sporządzając projekt planu przeznaczono działkę na tereny rolnicze, bez możliwości zabudowy. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Jednym z celów, dla których przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu dla przedmiotowego obszaru było jednoznaczne określenie terenów, które mają posiadać funkcje budowlane, a także stworzenie warunków formalno-prawnych dla ochrony niezabudowanych terenów znajdujących się w granicach otuliny parku krajobrazowego Puszcza Zielonka, jako przestrzeni o wysokich walorach przyrodniczych

i krajobrazowych. Wobec powyższego tereny wyłączone z zabudowy wskazane w planie pełnią bardzo ważną funkcję swoistych ciągów terenów wyłączonych z zabudowy, które łączą sąsiednie formy ochrony przyrody.

Zgodnie z rozporządzeniem nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka na terenie otuliny parku, w granicach której znajduje się projekt planu, wyznaczono strefę F ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem, w której wyróżniono podstrefę F2 – obejmującą obszary w strefie ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem w otulinie parku. W § 7 ww. rozporządzenia wprowadzono ustalenia kierunkowe do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych, m.in. poprzez: dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru terenów strefy, nie zmienianie w sposób trwały konfiguracji terenu, pozostawianie otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę na fakt, iż w sąsiedztwie przedmiotowych nieruchomości znajdują się tereny niezagospodarowane, niezabudowane, a w projekcie planu wskazywane pod zabudowę zagrodową. Oznacza to, iż najpierw należałoby zagospodarować zabudową tereny już pod te funkcje wskazywane, a chronić przed rozproszoną zabudową zwarte obszary rolnicze. Zwrócić uwagę należy także na fakt, iż właściciele nieruchomości wnioskujący o zabudowę siedliskową posiadają w sąsiedztwie, na terenie projektu planu działki, które są przeznaczone pod zabudowę zagrodową, na których możliwa jest realizacja takiej zabudowy.

Istotny jest również fakt, iż w rejonie przedmiotowej działki planowane jest przeprowadzenie drogi publicznej tzw. „obejścia” miejscowości Kliny. W toku procedury planistycznej ustalono, że bez uprzednio sporządzonych szczegółowych koncepcji dotyczących ww. korytarza drogowego, nie ma uzasadnienia dla wprowadzania do projektu planu powyższej propozycji. Niemniej jednak w planie wyznaczono w tym rejonie tereny rolnicze, w celu zachowania niezabudowanego pasa terenu, na którym będzie możliwa realizacja drogi w przyszłości.

5.2 Treść uwagi: wniosek o przeznaczenie działki nr 82/1, obręb Kliny pod ogólnodostępną działkę drogową.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) gruntami rolnymi, w myśl ustawy są grunty pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych. Ponieważ obszar obejmujący ww. działkę w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak znajduje się na terenie o kierunku przeznaczenia rolniczego, sporządzając projekt planu przeznaczono ww. działkę na tereny rolnicze. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Dlatego też nie było konieczności wydzielania ww. działki jako działki drogowej.

§ 6. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: wniosek o przeznaczenie działki nr 89/26 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Obszar obejmujący ww. działkę w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, znajduje się na terenie o kierunku przeznaczenia rolniczego. Także sporządzając projekt planu przeznaczono działkę na tereny rolnicze, bez prawa zabudowy. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Jednym z celów, dla których przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu dla przedmiotowego obszaru było jednoznaczne określenie terenów, które mają posiadać funkcje budowlane, a także stworzenie warunków formalno-prawnych dla ochrony niezabudowanych terenów znajdujących się w granicach otuliny parku krajobrazowego Puszcza Zielonka, jako przestrzeni o wysokich walorach przyrodniczych

i krajobrazowych. Wobec powyższego tereny wyłączone z zabudowy wskazane w planie pełnią bardzo ważną funkcję swoistych ciągów terenów wyłączonych z zabudowy, które łączą sąsiednie formy ochrony przyrody.

Zgodnie z rozporządzeniem nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka na terenie otuliny parku, w granicach której znajduje się projekt planu, wyznaczono strefę F ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem, w której wyróżniono podstrefę F2 – obejmującą obszary w strefie ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem w otulinie parku. W § 7 ww. rozporządzenia wprowadzono ustalenia kierunkowe do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych, m.in. poprzez: dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru terenów strefy, nie zmienianie w sposób trwały konfiguracji terenu, pozostawianie otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych. Mając powyższe na uwadze a także zgodnie z kierunkami wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak tereny rolnicze zostały zachowane bez prawa wprowadzania zabudowy.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę na fakt, iż w sąsiedztwie przedmiotowych nieruchomości znajdują się tereny niezagospodarowane, pomimo iż w obowiązujących mpzp wskazane zostały pod zabudowę, w tym mieszkaniową jednorodzinną. Ta sama kwestia dotyczy również obszarów wskazanych pod zabudowę w obowiązującym Studium. Oznacza to, iż najpierw należałoby zagospodarować zabudową tereny już pod te funkcje wskazywane w dokumentach planistycznych, a chronić przed rozproszoną zabudową zwarte obszary rolnicze.

§ 7. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: wniosek o uwzględnienie możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 48 od strony istniejącego osiedla, w pasie o szerokości 100 m między ul. Trakt a Poznańską.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Obszar obejmujący ww. działkę w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak znajduje się na terenie o kierunku przeznaczenia rolniczego. Także sporządzając projekt planu przeznaczono działkę na tereny rolnicze, bez prawa zabudowy. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Jednym z celów, dla których przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu dla przedmiotowego obszaru było jednoznaczne określenie terenów, które mają posiadać funkcje budowlane, a także stworzenie warunków formalno-prawnych dla ochrony niezabudowanych terenów znajdujących się w granicach otuliny parku krajobrazowego Puszcza Zielonka, jako przestrzeni o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Wobec powyższego tereny wyłączone z zabudowy wskazane w planie pełnią bardzo ważną funkcję swoistych ciągów terenów wyłączonych z zabudowy, które łączą sąsiednie formy ochrony przyrody.

Zgodnie z rozporządzeniem nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka na terenie otuliny parku, w granicach której znajduje się projekt planu, wyznaczono strefę F ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem, w której wyróżniono podstrefę F2 – obejmującą obszary w strefie ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem w otulinie parku. W § 7 ww. rozporządzenia wprowadzono ustalenia kierunkowe do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych, m.in. poprzez: dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru terenów strefy, nie zmienianie w sposób trwały konfiguracji terenu, pozostawianie otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych. Mając powyższe na uwadze a także zgodnie z kierunkami wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak tereny rolnicze zostały zachowane bez prawa wprowadzania zabudowy.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę na fakt, iż w sąsiedztwie przedmiotowych nieruchomości znajdują się tereny niezagospodarowane, pomimo iż w obowiązujących mpzp wskazane zostały pod zabudowę, w tym mieszkaniową jednorodzinną. Ta sama kwestia dotyczy również obszarów wskazanych pod zabudowę w obowiązującym Studium. Oznacza to, iż najpierw należałoby zagospodarować zabudową tereny już pod te funkcje wskazywane w dokumentach planistycznych, a chronić przed rozproszoną zabudową zwarte obszary rolnicze. Powyższe rozumowanie jest także odpowiedzią na wymogi zawarte m.in. w art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w których ustalono w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
- na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
- na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

§ 8. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: wniosek o przeznaczenie w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną działek nr 34/4, 36/2, 37/2.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Obszar obejmujący ww. działki w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak w przeważającej części znajduje się na terenie o kierunku przeznaczenia rolniczego, a w niewielkim zakresie (około 1800 m²) pod zabudowę mieszkaniową. Mając na uwadze powyższe sporządzając projekt planu przeznaczono działki głównie na tereny rolnicze, a także pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i fragment drogi wewnętrznej. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada gminy uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Jednym z celów, dla których przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu dla przedmiotowego obszaru było jednoznaczne określenie terenów, które mają posiadać funkcje budowlane, a także stworzenie warunków formalno-prawnych dla ochrony niezabudowanych terenów znajdujących się w granicach otuliny parku krajobrazowego Puszcza Zielonka, jako przestrzeni o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Wobec powyższego tereny wyłączone z zabudowy wskazane w planie pełnią bardzo ważną funkcję swoistych ciągów terenów wyłączonych z zabudowy, które łączą sąsiednie formy ochrony przyrody.

Zgodnie z rozporządzeniem nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka na terenie otuliny parku, w granicach której znajduje się projekt planu, wyznaczono strefę F ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem, w której wyróżniono podstrefę F2 – obejmującą obszary w strefie ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem w otulinie parku. W § 7 ww. rozporządzenia wprowadzono ustalenia kierunkowe do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych, m.in. poprzez: dążenie do zachowania rolniczego lub

rolniczo-leśnego charakteru terenów strefy, nie zmienianie w sposób trwały konfiguracji terenu, pozostawianie otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych. Mając powyższe na uwadze a także zgodnie z kierunkami wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak tereny rolnicze zostały zachowane bez prawa wprowadzania zabudowy.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę na fakt, iż w sąsiedztwie przedmiotowych nieruchomości znajdują się tereny niezagospodarowane, pomimo iż w obowiązujących mpzp wskazane zostały pod zabudowę, w tym mieszkaniową jednorodzinną. Ta sama kwestia dotyczy również obszarów wskazanych pod zabudowę w obowiązującym Studium. Oznacza to, iż najpierw należałoby zagospodarować zabudową tereny już pod te funkcje wskazywane w dokumentach planistycznych, a chronić przed rozproszoną zabudową zwarte obszary rolnicze. Powyższe rozumowanie jest także odpowiedzią na wymogi zawarte m.in. w art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w których ustalono w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
- na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
- na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione powyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

§ 9. Zgłaszający uwagę: Len Stowarzyszenie na rzecz zrównoważonego rozwoju Kicina i okolic

Treść uwagi: zachowanie niezmienionego charakteru ulicy Trakt, jako drogi polnej, szutrowej, z zachowaniem istniejącego zadrzewienia śródpolnego i krzewów.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: ulica Trakt znajduje się poza granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kliny” - część A, stąd nie może podlegać rozstrzygnięciu, gdyż nie dotyczy ustaleń zawartych w projekcie planu.

§ 10. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: wniosek o przeznaczenie działki 41/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach o powierzchni od 1000 m² do 1500 m² oraz brak akceptacji dla rozwiązań planistycznych na działce nr 41/1 tzn: wydzielenia drogi, dwóch dużych działek budowlanych i gruntów rolnych.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Obszar obejmujący ww. działkę w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak znajduje się na terenie o kierunku przeznaczenia rolniczego. Także sporządzając projekt planu przeznaczono działkę na tereny rolnicze, bez prawa zabudowy. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Jednym z celów, dla których przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu dla przedmiotowego obszaru było jednoznaczne określenie terenów, które mają posiadać funkcje budowlane, a także stworzenie

warunków formalno-prawnych dla ochrony niezabudowanych terenów znajdujących się w granicach otuliny parku krajobrazowego Puszcza Zielonka, jako przestrzeni o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Wobec powyższego tereny wyłączone z zabudowy wskazane w planie pełnią bardzo ważną funkcję swoistych ciągów terenów wyłączonych z zabudowy, które łączą sąsiednie formy ochrony przyrody.

Zgodnie z rozporządzeniem nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka na terenie otuliny parku, w granicach której znajduje się projekt planu, wyznaczono strefę F ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem, w której wyróżniono podstrefę F2 – obejmującą obszary w strefie ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem w otulinie parku. W § 7 ww. rozporządzenia wprowadzono ustalenia kierunkowe do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych, m.in. poprzez: dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru terenów strefy, nie zmienianie w sposób trwały konfiguracji terenu, pozostawianie otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych. Mając powyższe na uwadze a także zgodnie z kierunkami wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak tereny rolnicze zostały zachowane bez prawa wprowadzania zabudowy.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę na fakt, iż w sąsiedztwie przedmiotowych nieruchomości znajdują się tereny niezagospodarowane, pomimo iż w obowiązujących mpzp wskazane zostały pod zabudowę, w tym mieszkaniową jednorodzinną. Ta sama kwestia dotyczy również obszarów wskazanych pod zabudowę w obowiązującym Studium. Oznacza to, iż najpierw należałoby zagospodarować zabudową tereny już pod te funkcje wskazywane w dokumentach planistycznych, a chronić przed rozproszoną zabudową zwarte obszary rolnicze. Powyższe rozumowanie jest także odpowiedzią na wymogi zawarte m.in. w art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w których ustalono w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
- na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
- na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione powyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

§ 11. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

Treść uwagi: wniosek o przeznaczenie działek nr 45/1, 46, 47 na działki budowlane o powierzchni do 1500 m².

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Obszar obejmujący ww. działki w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak znajduje się na terenie o kierunku przeznaczenia rolniczego. Także sporządzając projekt planu przeznaczono działki na tereny rolnicze, bez prawa zabudowy.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada gminy uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Jednym z celów, dla których przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu dla przedmiotowego obszaru było jednoznaczne określenie terenów, które mają posiadać funkcje budowlane, a także stworzenie warunków formalno-prawnych dla ochrony niezabudowanych terenów znajdujących się w granicach otuliny parku krajobrazowego Puszcza Zielonka, jako przestrzeni o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Wobec powyższego tereny wyłączone z zabudowy wskazane w planie pełnią bardzo ważną funkcję swoistych ciągów terenów wyłączonych z zabudowy, które łączą sąsiednie formy ochrony przyrody.

Zgodnie z rozporządzeniem nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka na terenie otuliny parku, w granicach której znajduje się projekt planu, wyznaczono strefę F ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem, w której wyróżniono podstrefę F2 – obejmującą obszary w strefie ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem w otulinie parku. W § 7 ww. rozporządzenia wprowadzono ustalenia kierunkowe do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych, m.in. poprzez: dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru terenów strefy, nie zmienianie w sposób trwały konfiguracji terenu, pozostawianie otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych. Mając powyższe na uwadze a także zgodnie z kierunkami wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak tereny rolnicze zostały zachowane bez prawa wprowadzania zabudowy.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę na fakt, iż w sąsiedztwie przedmiotowych nieruchomości znajdują się tereny niezagospodarowane, pomimo iż w obowiązujących mpzp wskazane zostały pod zabudowę, w tym mieszkaniową jednorodzinną. Ta sama kwestia dotyczy również obszarów wskazanych pod zabudowę w obowiązującym Studium. Oznacza to, iż najpierw należałoby zagospodarować zabudową tereny już pod te funkcje wskazywane w dokumentach planistycznych, a chronić przed rozproszoną zabudową zwarte obszary rolnicze. Powyższe rozumowanie jest także odpowiedzią na wymogi zawarte m.in. w art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w których ustalono w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
- na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
- na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione powyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr 211/XXII/2020
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 21 maja 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kliny” – część A inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a także zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Czerwonak oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Finansowanie określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie mogło odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prawnego („PPP”), a także właścicieli nieruchomości.