

**UCHWAŁA NR 255/XXVII/2020**  
**RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia 22 października 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Błękitnej” –  
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, 471, 1086) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia wstępne**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Błękitnej” – część A, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, 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) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

**§ 2.** Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie budynków i wiat, z zastrzeżeniem §4 pkt 2;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy zlokalizować ścianę zewnętrzną o długości równej co najmniej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, z zastrzeżeniem §4 pkt 2;
- 5) obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć naziemne, podziemne lub nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, teletechniczne, hydrotechniczne, a także ciągi komunikacyjne;
- 6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 40% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej służący zabezpieczeniu jej prawidłowego funkcjonowania, którego osią jest rzut poziomy osi linii elektroenergetycznej;
- 8) 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;

- 9) strefie ochronnej – należy przez to rozumieć strefę wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej, której granicą jest natężenie pola elektromagnetycznego o wartości przekraczającej poziom dopuszczalny przepisami odrębnymi;
- 10) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, porządkowej, turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacyjnej.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami MN/U;
- 3) teren lasu, oznaczony symbolem ZL;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 5) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami ZO;
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem WS;
- 7) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem K;
- 8) tereny publicznych dróg lokalnych, oznaczone symbolami KD-L;
- 9) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczone symbolami KD-D;
- 10) tereny publicznych dróg dla pieszych i rowerów, oznaczone symbolami KD-Dxr;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami KDW.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) elementy takie jak okapy, gzymsy, balkony, wykusze, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne, mogą być wysunięte poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m;
- 3) wymagania geometrii dachu określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;
- 4) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń o wysokości do 1,8 m;
- 5) wzdłuż dróg publicznych zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z betonowych płyt prefabrykowanych;
- 6) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń na terenach oznaczonych symbolami ZL, ZP, ZO, WS, KD-L, KD-D, KD-Dxr oraz KDW, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) na terenach oznaczonych symbolami ZP i ZO dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,5 m wyłącznie na potrzeby placów zabaw i siłowni plenerowych, z wyłączeniem ogrodzeń pełnych;
- 8) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem obiektów wskazanych w pkt 9;
- 9) dopuszcza się lokalizację szyldów oraz tablic informacyjnych o powierzchni do 2 m<sup>2</sup>;
- 10) ustalenia określone w pkt 4-9 obowiązują do momentu przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 12) ustala się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach bieli, beżu i szarości, przy czym ustalenie nie dotyczy elementów wykończeniowych wykonanych z metalu, drewna, szkła i ceramiki.

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

- 1) dopuszcza się scalanie i podział na działki z uwzględnieniem parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych;

- 2) nakazuje się aby kąt nachylenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego wynosił 90° z tolerancją 15° za wyjątkiem działek zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1MN, dla którego tolerancja wynosi 35°;
- 3) dopuszcza się scalanie i podział na działki o parametrach innych niż określone w punktach 1 i 2, na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się tereny przeznaczone do scalania i podziału nieruchomości oznaczone na rysunku planu.

**§ 6. W zakresie ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu:**

- 1) nakazuje się aby poziom emisji zanieczyszczeń o charakterze substancji i energii spełniał standardy emisyjne określone przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się rekultywację terenu po zakończeniu prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej;
- 3) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów, w przypadku lokalizacji obiektów, których użytkowanie powoduje powstawanie odpadów;
- 4) nakazuje się zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów MN i MN/U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:**

- 1) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, w granicach których nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

**§ 8. W zakresie obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej przyległej lub dostępnej za pośrednictwem drogi wewnętrznej lub przyległego terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się zapewnić:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodu osobowego na 1 lokal mieszkalny,
  - b) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,
  - c) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się dowolną formę miejsc do parkowania, pod warunkiem zachowania wymagań określonych przepisami odrębnymi.

**§ 9. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nowej oraz utrzymanie, rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem odprowadzania do szczelnych zbiorników bezodpływowych do momentu oddania do użytku kanalizacji sanitarnej;
- 4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem odprowadzania do gruntu lub powierzchniowo w teren, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej z dopuszczeniem zaopatrzenia ze źródeł indywidualnych;

- 6) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem zaopatrzenia z indywidualnych mikroinstalacji wykorzystujących energię słoneczną;
- 7) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł indywidualnych z dopuszczeniem zaopatrzenia z indywidualnych mikroinstalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, a także z dopuszczeniem zaopatrzenia z sieci ciepłowniczej;
- 8) ustala się zaopatrzenie w usługi teletechniczne z sieci teletechnicznej z dopuszczeniem zaopatrzenia ze źródeł indywidualnych.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami ZL, ZP, ZO, WS, K, KD-L, KD-D, KD-Dxr i KDW;
- 2) ustala się pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, dla których zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, a także ustala się minimalne wymiary w rzucie poziomym:
  - a) dla linii wysokiego napięcia 110 kV – po 11 m na każdą stronę od osi linii,
  - b) dla linii średniego napięcia 15 kV i 20 kV – po 7 m na każdą stronę od osi linii,
  - c) dla linii niskiego napięcia 0,4 kV – po 3,5 m na każdą stronę od osi linii;
- 3) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej odległości, o których mowa w pkt 2 przestają obowiązywać;
- 4) ustala się strefę ochronną wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, której wymiary oraz zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne.

**§ 11.** Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem lokalizacji obiektów niezbędnych na czas trwania prac budowlanych, pod warunkiem zachowania odległości określonych przepisami odrębnymi.

**§ 12.** Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) nie występują:
  - a) zewidencjonowane zabytki inne niż archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej,
  - b) tereny górnicze,
  - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - d) obszary osuwania się mas ziemnych,
  - e) krajobrazy priorytetowe.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 13.1.** Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN i 14MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się działalność usługową zlokalizowaną wyłącznie w parterze budynku;
- 3) dopuszcza się usługi w zakresie opieki zdrowotnej i weterynaryjnej, fryzjerstwa, kosmetyki, krawiectwa, szewstwa, edukacji, kultury, obsługi finansowej i prawnej, informatyki, łączności, administracji, projektowania lub turystyki;
- 4) dopuszcza się usługi handlu w lokalach o powierzchni do 30 m<sup>2</sup>.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) w granicach każdej działki dopuszcza się:
  - a) 1 budynek lub 1 segment mieszkalny,
  - b) 1 wolnostojący budynek pomocniczy o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>,
  - c) 1 wiatę o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>;
- 3) dla budynków pomocniczych i wiat dopuszcza się lokalizację na granicy działki, a obowiązujące linie zabudowy stanowią linie nieprzekraczalne;
- 4) ustala się powierzchnię zabudowy do 25% powierzchni działki, a dla działki ewidencyjnej nr 4/2 położonej w granicach terenu oznaczonego symbolem 8MN do 28,3% powierzchni działki;
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 60% powierzchni działki;
- 6) ustala się wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych i 9 m,
  - b) budynków pomocniczych i wiat do 5,5 m,
  - c) obiektów infrastruktury technicznej do 9 m, a dla terenów oznaczonych symbolami 8MN i 14MN do 15 m;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,5, a w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,7;
- 9) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego o pochyleniu połaci:
  - a) od 30° do 45° dla budynków mieszkalnych,
  - b) do 45° dla budynków pomocniczych i wiat;
- 10) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN i 3MN dopuszcza się zachowanie dotychczasowej konstrukcji dachu oraz dotychczasowego kąta pochylenia połaci w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynku;
- 11) dla budynków mieszkalnych z dachami dwuspadowymi nakazuje się ustawienie kalenicy dachu równoległe do przyległego pasa drogowego, w przypadku lokalizacji na działce, dla której wyznaczono obowiązującą linię zabudowy;
- 12) dla budynków pomocniczych nakazuje się pokrycie dachu materiałem w kolorze tożsamym jak w przypadku budynku mieszkalnego.

#### 4. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej 600 m<sup>2</sup>, a dla terenów oznaczonych symbolami 2MN, 3MN, 4MN, 7MN i 14MN co najmniej 700 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki co najmniej 20 m dla zabudowy wolnostojącej oraz co najmniej 15 m dla zabudowy bliźniaczej;
- 3) minimalne szerokości frontu określone w pkt 2 nie dotyczą działek narożnych położonych przy skrzyżowaniach dróg, działek położonych na łukach i zakrętach dróg oraz działek przyległych do miejsc służących do zawracania zlokalizowanych na zakończeniach sięgaczy.

**§ 14. 1.** Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U i 8MN/U**.

#### 2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) dopuszcza się samodzielną lub wspólną lokalizację funkcji, o których mowa w pkt 1;
- 3) dopuszcza się usługi w zakresie opieki zdrowotnej i weterynaryjnej, fryzjerstwa, kosmetyki, krawiectwa, szewstwa, edukacji, kultury, obsługi finansowej i prawnej, informatyki, łączności, administracji, projektowania lub turystyki;

- 4) dopuszcza się usługi handlu w lokalach o powierzchni do 30 m<sup>2</sup>;
- 5) w przypadku działalności usługowej w budynku mieszkalnym nakazuje się lokalizować ją wyłącznie w parterze budynku.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) w granicach każdej działki dopuszcza się:
  - a) 1 budynek lub 1 segment mieszkalny lub usługowy,
  - b) 1 wolnostojący budynek pomocniczy o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>,
  - c) 1 wiatę o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>;
- 3) dla budynków pomocniczych i wiat dopuszcza się lokalizację na granicy działki, a obowiązujące linie zabudowy stanowią linie nieprzekraczalne;
- 4) ustala się powierzchnię zabudowy do 25% powierzchni działki;
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 60% powierzchni działki;
- 6) ustala się wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych i 9 m,
  - b) budynków pomocniczych i wiat do 5,5 m,
  - c) obiektów infrastruktury technicznej do 9 m, a dla terenów oznaczonych symbolami 5MN/U i 6MN/U do 15 m;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,5, a w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,7;
- 9) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego o pochyleniu połaci:
  - a) od 30° do 45° dla budynków mieszkalnych i usługowych,
  - b) do 45° dla budynków pomocniczych i wiat;
- 10) dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachami dwuspadowymi nakazuje się ustawienie kalenicy dachu równoległe do przyległego pasa drogowego, w przypadku lokalizacji na działce, dla której wyznaczono obowiązującą linię zabudowy;
- 11) dla budynków pomocniczych nakazuje się pokrycie dachu materiałem w kolorze tożsamym jak w przypadku budynku mieszkalnego lub usługowego.

4. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej 600 m<sup>2</sup>, a dla terenów oznaczonych symbolami 2MN/U i 8MN/U co najmniej 700 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki co najmniej 20 m dla zabudowy wolnostojącej oraz co najmniej 15 m dla zabudowy bliźniaczej;
- 3) minimalne szerokości frontu określone w pkt 2 nie dotyczą działek narożnych położonych przy skrzyżowaniach dróg, działek położonych na łukach i zakrętach dróg oraz działek przyległych do miejsc służących do zawracania zlokalizowanych na zakończeniach sięgaczy.

**§ 15.** Ustala się teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**, dla którego:

- 1) ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, których realizacja nie powoduje wyłączenia gruntów leśnych z produkcji;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 98% powierzchni terenu;
- 4) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 10 m.

**§ 16.** Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**, dla którego:

- 1) dopuszcza się lokalizację placu zabaw i siłowni plenerowej o nawierzchni naturalnej i powierzchni do 100 m<sup>2</sup> dla każdego z obiektów;
- 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych o szerokości do 2 m wraz z przyległymi miejscami odpoczynku o powierzchni do 10 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 95% powierzchni terenu;
- 4) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 10 m.

**§ 17.** Ustala się tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZO i 2ZO**, dla których:

- 1) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej na maksymalnie 20% powierzchni terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację placów zabaw i siłowni plenerowych o nawierzchni naturalnej i powierzchni do 50 m<sup>2</sup> dla każdego z obiektów, jednak nie więcej niż 1 obiekt w granicach każdego terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych o szerokości do 2 m wraz z przyległymi miejscami odpoczynku o powierzchni do 10 m<sup>2</sup>;
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 98% powierzchni terenu;
- 5) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 15 m.

**§ 18.** Ustala się teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**, dla którego:

- 1) ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się kanalizowania cieku wodnego;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 95% powierzchni terenu;
- 4) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 5 m.

**§ 19.** Ustala się teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**, dla którego ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 10 m.

**§ 20.** Ustala się tereny publicznych dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-L i 2KD-L**, dla których:

- 1) ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) nakazuje się lokalizację, co najmniej po jednej stronie jezdni:
  - a) chodnika lub ścieżki pieszo-rowerowej dla terenu oznaczonego symbolem 1KD-L,
  - b) ścieżki pieszo-rowerowej dla terenu oznaczonego symbolem 2KD-L;
- 4) nakazuje się lokalizację zieleni przyulicznej dla terenu oznaczonego symbolem 2KD-L;
- 5) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 10 m.

**§ 21.** Ustala się tereny publicznych dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D i 7KD-D**, dla których:

- 1) ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 10 m, a dla terenów oznaczonych symbolami 1KD-D i 2KD-D do 15 m oraz dla terenu oznaczonego symbolem 7KD-D do 20 m.

**§ 22.** Ustala się tereny publicznych dróg dla pieszych i rowerów oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-Dxr, 2KD-Dxr, 3KD-Dxr, 4KD-Dxr, 5KD-Dxr, 6KD-Dxr, 7KD-Dxr, 8KD-Dxr i 9KD-Dxr**, dla których:

- 1) ustala się szerokość drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 20% powierzchni działki;

- 3) nakazuje się stosowanie nawierzchni przepuszczalnej;
- 4) dopuszcza się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 9 m, a dla terenu oznaczonego symbolem 4KD-Dxr do 15 m.

**§ 23.** Ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW**, dla których:

- 1) dopuszcza się lokalizację jezdni, ciągów rowerowych lub pieszo-rowerowych, chodników, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia oraz pozostałych elementów wyposażenia ulic;
- 2) ustala się szerokość drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) nakazuje się utrzymanie nawierzchni gruntowej na terenie 5KDW;
- 4) dopuszcza się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 10 m, a dla terenu oznaczonego symbolem 2KDW do 15 m.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 24.** Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 30%.

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

**§ 26.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, za wyjątkiem ustaleń dotyczących terenów oznaczonych symbolami: 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 8MN/U, 2ZO, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 6KD-Dxr, 7KD-Dxr, 8KD-Dxr, 9KD-Dxr oraz 5KDW, dla których uchwała wchodzi w życie dnia 30 kwietnia 2021 r.

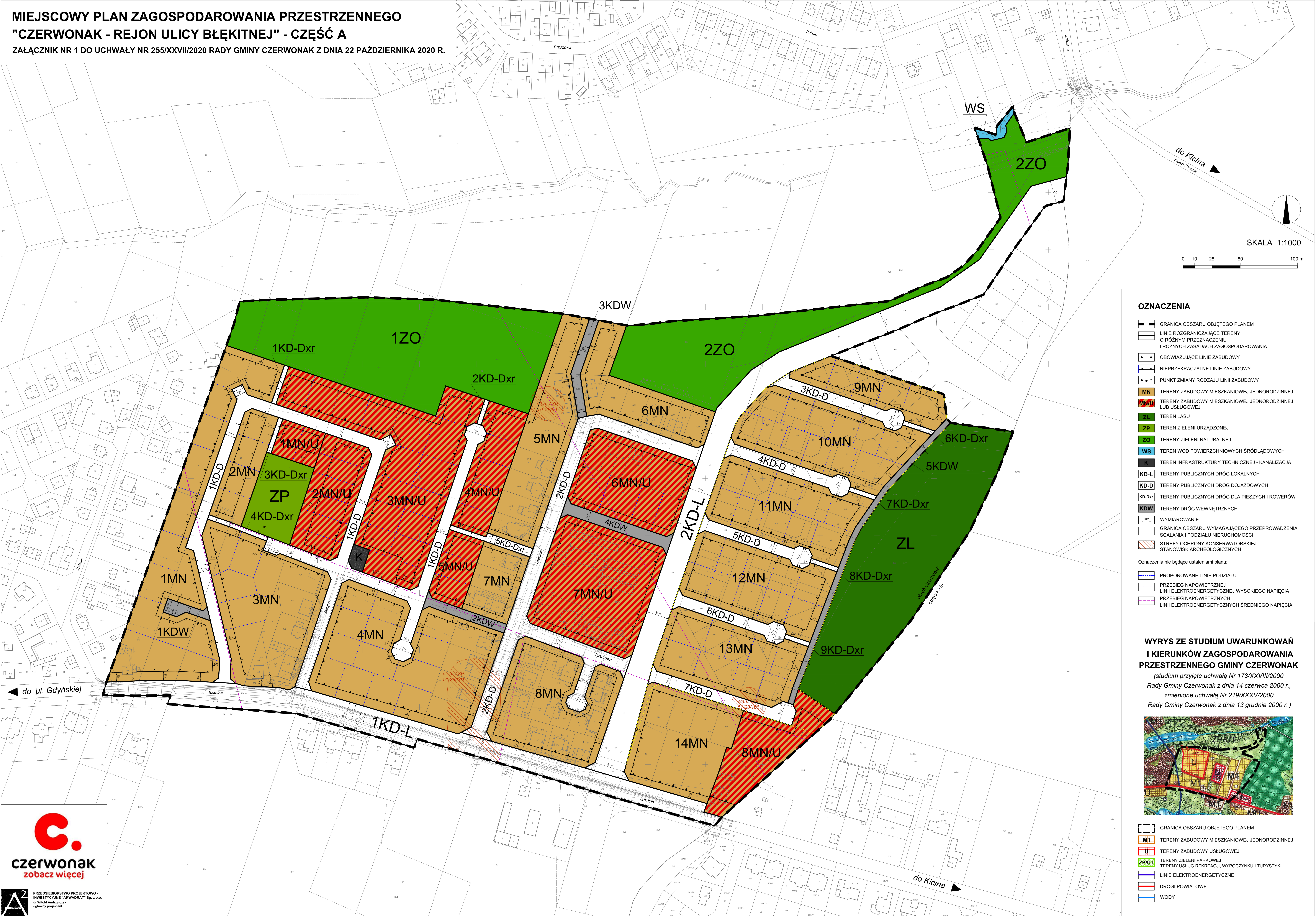
Przewodniczący Rady Gminy  
Czerwonak

**Wojciech Skrzekut**

/podpisano elektronicznie/



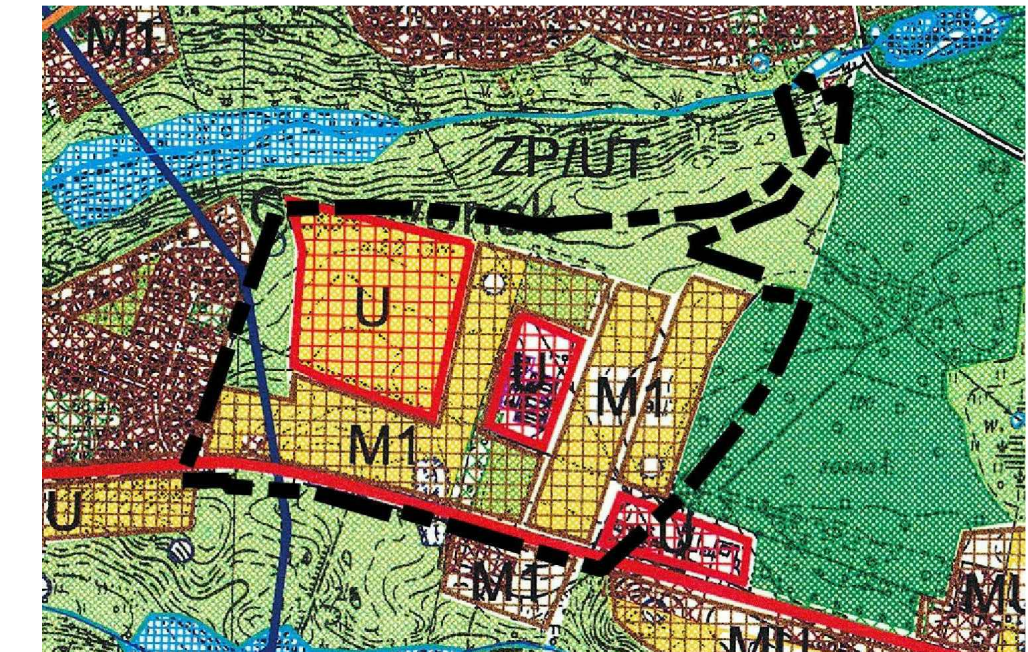
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
"CZERWONAK - REJON ULICY BŁĘKITNEJ" - CZĘŚĆ A  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 255/XXVII/2020 RADY GMINY CZERWONAK Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2020 R.



OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZECIEKALNE LINIE ZABUDOWY
- PUNKT ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- ZL TEREN LASU
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZO TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- K TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
- KD-L TERENY PUBLICZNYCH DRÓG LOKALNYCH
- KD-D TERENY PUBLICZNYCH DRÓG DOJAZDOWYCH
- KD-Dxr TERENY PUBLICZNYCH DRÓG DLA PIESZYCH I ROWERÓW
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- WYMIAROWANIE
- GRANICA OBSZARU WYMAGAJĄCEGO PRZEPROWADZENIA SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- Oznaczenia nie będące ustaleniami planu:
  - PROPONOWANE LINIE PODZIAŁU
  - PRZEBIEG NAPIĘTOWOŚCI
  - PRZEBIEG NAPIĘTOWOŚCI WYSOKIEGO NAPIĘCIA
  - PRZEBIEG NAPIĘTOWOŚCI ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERWONAK  
(studium przyjęte uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienione uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r.)



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- M1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZP/UT TERENY ZIELENI PARKOWEJ
- TERENY USŁUG REKREACJI, WYPOCZYNKU I TURYSTYKI
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE
- DROGI POWIATOWE
- WODY





**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Błękitnej” – 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, 471, 1086) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**

**1.1 Treść uwagi:** Sprzeciw wobec wyznaczenia na części działki terenów zieleni (1ZO). Sugestia zamiany terenów zieleni na tereny pod zabudowę (MN lub MN/U), ewentualnie wykupienie przez gminę części działki przeznaczonej pod zielen lub zamiana na działkę budowlaną.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Wyznaczenie terenów zieleni naturalnej w zaproponowanym wymiarze na działce nr 42 oraz działkach sąsiednich jest uzasadnione, gdyż wynika to z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, które w tym obszarze przewiduje lokalizację „zieleni parkowej” oraz „terenów usług rekreacji, wypoczynku i turystyki”. Zgodnie z przepisami art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Ponadto wyznaczenie na tym obszarze terenów zieleni naturalnej z zakazem zabudowy posiada głęboki sens ekologiczny, krajobrazowy, funkcjonalny, urbanistyczny i społeczny. Tereny te znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie dolinki cieku wodnego. Obszar ten porośnięty drzewami i krzewami pełni istotną rolę środowiskową, stanowiąc lokalny korytarz ekologiczny, ostoję dla fauny, regulator mikroklimatu oraz miejsce naturalnej retencji wód. Jednakowo ważne są zarówno trudniej dostępne, zarośnięte tereny samego obniżenia, jak i położony wyżej, wypłaszczony fragment, stanowiący pas przejściowy pomiędzy dolinką a przyszłą zabudową. To ta przestrzeń jest i pozostanie najbardziej wartościowa krajobrazowo oraz najbardziej przyjazna dla użytkowników, stanowiąc doskonale zaplecze rekreacyjne dla rozwijającego się osiedla mieszkaniowego. Przyjęte założenia wynikają z zaleceń ekofizjograficznych, dobrych praktyk urbanistycznych, zwłaszcza zaś kształtowania ładu przestrzennego oraz konieczności zachowania właściwych proporcji pomiędzy terenami inwestycyjnymi i wolnymi od zabudowy.

Co więcej potrzeba zachowania przedmiotowych terenów w niezmienionym kształcie, tj. utrzymania zieleni naturalnej, była wielokrotnie artykułowana przez społeczność lokalną. Argumenty te wybrzmiały w procedurze sporządzania niniejszego planu miejscowego, na etapie składania wniosków do planu, na etapie konsultacji oraz podczas dyskusji publicznej w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Należy również podkreślić, że zapisy projektu planu miejscowego umożliwiają efektywne zagospodarowanie inwestycyjne większej części działki nr 42 (wydzielenie co najmniej 8 działek budowlanych), której wydłużony kształt oraz trudne warunki (zróżnicowanie terenu, przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia) pozwala jedynie na uzyskanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu od frontu działki przy ul. Szkolnej (dla zaledwie 1 budynku). Przedłożona koncepcja jest rozwiązaniem bardzo korzystnym dla właścicieli przedmiotowej działki, jak również dla właścicieli pozostałych nieruchomości w granicach obszaru objętego opracowaniem planu. Stanowi bowiem ona kompromis pomiędzy interesami wszystkich zainteresowanych stron tj. indywidualnymi właścicielami, społecznością zamieszkującą przedmiotowy teren oraz gminą Czerwonak.

**1.2 Treść uwagi:** Przekształcenie drogi wewnętrznej (1KDW) w drogę publiczną dojazdową (1KD-D).

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Wyznaczenie drogi wewnętrznej 1KDW wynika z ograniczonych możliwości budżetowych gminy w zakresie realizacji układu komunikacyjnego. Umożliwienie efektywnej obsługi komunikacyjnej działek w zachodniej części planu wymaga od samorządu m.in. poprowadzenia publicznej drogi obwodowej, którą jest 1KD-D. Koszty budowy dróg są wysokie, stąd prywatni właściciele, których

działki zyskają na wartości w wyniku uchwalenia planu miejscowego, mogą partycypować w realizacji mniej strategicznych fragmentów układu drogowego, takich jak przedmiotowy krótki „sięgacz”.

## **§ 2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**

**Treść uwagi:** Sprzeciw wobec wyznaczenia na części działki terenów zieleni (IZO). Sugestia wykupu przez gminę tej części (i utworzenie terenu ZP) lub zamiana na działkę budowlaną (w granicach terenu IMN).

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Wyznaczenie terenów zieleni naturalnej w zaproponowanym wymiarze na działce nr 42 oraz działkach sąsiednich jest uzasadnione, gdyż wynika to z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, które w tym obszarze przewiduje lokalizację „zieleni parkowej” oraz „terenów usług rekreacji, wypoczynku i turystyki”. Zgodnie z przepisami art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Ponadto wyznaczenie na tym obszarze terenów zieleni naturalnej z zakazem zabudowy posiada głęboki sens ekologiczny, krajobrazowy, funkcjonalny, urbanistyczny i społeczny. Tereny te znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie dolinki cieku wodnego. Obszar ten porośnięty drzewami i krzewami pełni istotną rolę środowiskową, stanowiąc lokalny korytarz ekologiczny, ostoję dla fauny, regulator mikroklimatu oraz miejsce naturalnej retencji wód. Jednakowo ważne są zarówno trudniej dostępne, zarośnięte tereny samego obniżenia, jak i położony wyżej, wypłaszczony fragment, stanowiący pas przejściowy pomiędzy dolinką a przyszłą zabudową. To ta przestrzeń jest i pozostanie najbardziej wartościowa krajobrazowo oraz najbardziej przyjazna dla użytkowników, stanowiąc doskonale zaplecze rekreacyjne dla rozwijającego się osiedla mieszkaniowego. Przyjęte założenia wynikają z zaleceń ekofizjograficznych, dobrych praktyk urbanistycznych, zwłaszcza zaś kształtowania ładu przestrzennego oraz konieczności zachowania właściwych proporcji pomiędzy terenami inwestycyjnymi i wolnymi od zabudowy.

Co więcej potrzeba zachowania przedmiotowych terenów w niezmienionym kształcie, tj. utrzymania zieleni naturalnej, była wielokrotnie artykułowana przez społeczność lokalną. Argumenty te wybrzmiały w procedurze sporządzania niniejszego planu miejscowego, na etapie składania wniosków do planu, na etapie konsultacji oraz podczas dyskusji publicznej w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Należy również podkreślić, że zapisy projektu planu miejscowego umożliwiają efektywne zagospodarowanie inwestycyjne większej części działki nr 42 (wydzielenie co najmniej 8 działek budowlanych), której wydłużony kształt oraz trudne warunki (zróżnicowanie terenu, przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia) pozwala jedynie na uzyskanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu od frontu działki przy ul. Szkolnej (dla zaledwie 1 budynku). Przedłożona koncepcja jest rozwiązaniem bardzo korzystnym dla właścicieli przedmiotowej działki, jak również dla właścicieli pozostałych nieruchomości w granicach obszaru objętego opracowaniem planu. Stanowi bowiem ona kompromis pomiędzy interesami wszystkich zainteresowanych stron tj. indywidualnymi właścicielami, społecznością zamieszkującą przedmiotowy teren oraz gminą Czerwonak.

## **§ 3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**

**Treść uwagi:** Sprzeciw wobec wyznaczenia na części działki terenów zieleni (IZO). Sugestia wykupu przez gminę tej części (i utworzenie terenu ZP) lub zamiana na działkę budowlaną (w granicach terenu IMN).

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Wyznaczenie terenów zieleni naturalnej w zaproponowanym wymiarze na działce nr 42 oraz działkach sąsiednich jest uzasadnione, gdyż wynika to z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, które w tym obszarze przewiduje lokalizację „zieleni parkowej” oraz „terenów usług rekreacji, wypoczynku i turystyki”. Zgodnie z przepisami art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Ponadto wyznaczenie na tym obszarze terenów zieleni naturalnej z zakazem zabudowy posiada głęboki sens ekologiczny, krajobrazowy, funkcjonalny, urbanistyczny i społeczny. Tereny te znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie dolinki cieku wodnego. Obszar ten porośnięty drzewami i krzewami pełni istotną rolę środowiskową, stanowiąc lokalny korytarz ekologiczny, ostoję dla fauny, regulator

mikroklimatu oraz miejsce naturalnej retencji wód. Jednakowo ważne są zarówno trudniej dostępne, zarośnięte tereny samego obniżenia, jak i położony wyżej, wypłaszczony fragment, stanowiący pas przejściowy pomiędzy dolinką a przyszłą zabudową. To ta przestrzeń jest i pozostanie najbardziej wartościowa krajobrazowo oraz najbardziej przyjazna dla użytkowników, stanowiąc doskonałe zaplecze rekreacyjne dla rozwijającego się osiedla mieszkaniowego. Przyjęte założenia wynikają z zaleceń ekofizjograficznych, dobrych praktyk urbanistycznych, zwłaszcza zaś kształtowania ładu przestrzennego oraz konieczności zachowania właściwych proporcji pomiędzy terenami inwestycyjnymi i wolnymi od zabudowy.

Co więcej potrzeba zachowania przedmiotowych terenów w niezmienionym kształcie, tj. utrzymania zieleni naturalnej, była wielokrotnie artykułowana przez społeczność lokalną. Argumenty te wybrzmiały w procedurze sporządzania niniejszego planu miejscowego, na etapie składania wniosków do planu, na etapie konsultacji oraz podczas dyskusji publicznej w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Należy również podkreślić, że zapisy projektu planu miejscowego umożliwiają efektywne zagospodarowanie inwestycyjne większej części działki nr 42 (wydzielenie co najmniej 8 działek budowlanych), której wydłużony kształt oraz trudne warunki (zróżnicowanie terenu, przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia) pozwala jedynie na uzyskanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu od frontu działki przy ul. Szkolnej (dla zaledwie 1 budynku). Przedłożona koncepcja jest rozwiązaniem bardzo korzystnym dla właścicieli przedmiotowej działki, jak również dla właścicieli pozostałych nieruchomości w granicach obszaru objętego opracowaniem planu. Stanowi bowiem ona kompromis pomiędzy interesami wszystkich zainteresowanych stron tj. indywidualnymi właścicielami, społecznością zamieszkującą przedmiotowy teren oraz gminą Czerwonak.

#### **§ 4. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**

**Treść uwagi:** Sprzeciw wobec wyznaczenia na części działki terenów zieleni (IZO). Sugestia wykupu przez gminę tej części (i utworzenie terenu ZP) lub zamiana na działkę budowlaną (w granicach terenu IMN).

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Wyznaczenie terenów zieleni naturalnej w zaproponowanym wymiarze na działce nr 42 oraz działkach sąsiednich jest uzasadnione, gdyż wynika to z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, które w tym obszarze przewiduje lokalizację „zieleni parkowej” oraz „terenów usług rekreacji, wypoczynku i turystyki”. Zgodnie z przepisami art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Ponadto wyznaczenie na tym obszarze terenów zieleni naturalnej z zakazem zabudowy posiada głęboki sens ekologiczny, krajobrazowy, funkcjonalny, urbanistyczny i społeczny. Tereny te znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie dolinki cieku wodnego. Obszar ten porośnięty drzewami i krzewami pełni istotną rolę środowiskową, stanowiąc lokalny korytarz ekologiczny, ostoję dla fauny, regulator mikroklimatu oraz miejsce naturalnej retencji wód. Jednakowo ważne są zarówno trudniej dostępne, zarośnięte tereny samego obniżenia, jak i położony wyżej, wypłaszczony fragment, stanowiący pas przejściowy pomiędzy dolinką a przyszłą zabudową. To ta przestrzeń jest i pozostanie najbardziej wartościowa krajobrazowo oraz najbardziej przyjazna dla użytkowników, stanowiąc doskonałe zaplecze rekreacyjne dla rozwijającego się osiedla mieszkaniowego. Przyjęte założenia wynikają z zaleceń ekofizjograficznych, dobrych praktyk urbanistycznych, zwłaszcza zaś kształtowania ładu przestrzennego oraz konieczności zachowania właściwych proporcji pomiędzy terenami inwestycyjnymi i wolnymi od zabudowy.

Co więcej potrzeba zachowania przedmiotowych terenów w niezmienionym kształcie, tj. utrzymania zieleni naturalnej, była wielokrotnie artykułowana przez społeczność lokalną. Argumenty te wybrzmiały w procedurze sporządzania niniejszego planu miejscowego, na etapie składania wniosków do planu, na etapie konsultacji oraz podczas dyskusji publicznej w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Należy również podkreślić, że zapisy projektu planu miejscowego umożliwiają efektywne zagospodarowanie inwestycyjne większej części działki nr 42 (wydzielenie co najmniej 8 działek budowlanych), której wydłużony kształt oraz trudne warunki (zróżnicowanie terenu, przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia) pozwala jedynie na uzyskanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu od frontu działki przy ul. Szkolnej (dla zaledwie 1 budynku). Przedłożona koncepcja jest rozwiązaniem bardzo korzystnym dla właścicieli przedmiotowej działki, jak również dla

właścicieli pozostałych nieruchomości w granicach obszaru objętego opracowaniem planu. Stanowi bowiem ona kompromis pomiędzy interesami wszystkich zainteresowanych stron tj. indywidualnymi właścicielami, społecznością zamieszkującą przedmiotowy teren oraz gminą Czerwonak.

#### **§ 5. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**

**Treść uwagi:** Sprzeciw wobec wyznaczenia na części działki terenów zieleni (IZO). Sugestia wykupu przez gminę tej części (i utworzenie terenu ZP) lub zamiana na działkę budowlaną (w granicach terenu 1MN).

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Wyznaczenie terenów zieleni naturalnej w zaproponowanym wymiarze na działce nr 42 oraz działkach sąsiednich jest uzasadnione, gdyż wynika to z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, które w tym obszarze przewiduje lokalizację „zieleni parkowej” oraz „terenów usług rekreacji, wypoczynku i turystyki”. Zgodnie z przepisami art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Ponadto wyznaczenie na tym obszarze terenów zieleni naturalnej z zakazem zabudowy posiada głęboki sens ekologiczny, krajobrazowy, funkcjonalny, urbanistyczny i społeczny. Tereny te znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie dolinki cieku wodnego. Obszar ten porośnięty drzewami i krzewami pełni istotną rolę środowiskową, stanowiąc lokalny korytarz ekologiczny, ostoję dla fauny, regulator mikroklimatu oraz miejsce naturalnej retencji wód. Jednakowo ważne są zarówno trudniej dostępne, zarośnięte tereny samego obniżenia, jak i położony wyżej, wypłaszczony fragment, stanowiący pas przejściowy pomiędzy dolinką a przyszłą zabudową. To ta przestrzeń jest i pozostanie najbardziej wartościowa krajobrazowo oraz najbardziej przyjazna dla użytkowników, stanowiąc doskonale zaplecze rekreacyjne dla rozwijającego się osiedla mieszkaniowego. Przyjęte założenia wynikają z zaleceń ekofizjograficznych, dobrych praktyk urbanistycznych, zwłaszcza zaś kształtowania ładu przestrzennego oraz konieczności zachowania właściwych proporcji pomiędzy terenami inwestycyjnymi i wolnymi od zabudowy.

Co więcej potrzeba zachowania przedmiotowych terenów w niezmienionym kształcie, tj. utrzymania zieleni naturalnej, była wielokrotnie artykułowana przez społeczność lokalną. Argumenty te wybrzmiały w procedurze sporządzania niniejszego planu miejscowego, na etapie składania wniosków do planu, na etapie konsultacji oraz podczas dyskusji publicznej w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Należy również podkreślić, że zapisy projektu planu miejscowego umożliwiają efektywne zagospodarowanie inwestycyjne większej części działki nr 42 (wydzielenie co najmniej 8 działek budowlanych), której wydłużony kształt oraz trudne warunki (zróżnicowanie terenu, przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia) pozwala jedynie na uzyskanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu od frontu działki przy ul. Szkolnej (dla zaledwie 1 budynku). Przedłożona koncepcja jest rozwiązaniem bardzo korzystnym dla właścicieli przedmiotowej działki, jak również dla właścicieli pozostałych nieruchomości w granicach obszaru objętego opracowaniem planu. Stanowi bowiem ona kompromis pomiędzy interesami wszystkich zainteresowanych stron tj. indywidualnymi właścicielami, społecznością zamieszkującą przedmiotowy teren oraz gminą Czerwonak.

#### **§ 6. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**

**Treść uwagi:** Sprzeciw wobec wyznaczenia na części działki terenów zieleni (IZO). Sugestia wykupu przez gminę tej części (i utworzenie terenu ZP) lub zamiana na działkę budowlaną (w granicach terenu 1MN).

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Wyznaczenie terenów zieleni naturalnej w zaproponowanym wymiarze na działce nr 42 oraz działkach sąsiednich jest uzasadnione, gdyż wynika to z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, które w tym obszarze przewiduje lokalizację „zieleni parkowej” oraz „terenów usług rekreacji, wypoczynku i turystyki”. Zgodnie z przepisami art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Ponadto wyznaczenie na tym obszarze terenów zieleni naturalnej z zakazem zabudowy posiada głęboki sens ekologiczny, krajobrazowy, funkcjonalny, urbanistyczny i społeczny. Tereny te znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie dolinki cieku wodnego. Obszar ten porośnięty drzewami i krzewami pełni

istotną rolę środowiskową, stanowiąc lokalny korytarz ekologiczny, ostoję dla fauny, regulator mikroklimatu oraz miejsce naturalnej retencji wód. Jednakowo ważne są zarówno trudniej dostępne, zarośnięte tereny samego obniżenia, jak i położony wyżej, wypłaszczony fragment, stanowiący pas przejściowy pomiędzy dolinką a przyszłą zabudową. To ta przestrzeń jest i pozostanie najbardziej wartościowa krajobrazowo oraz najbardziej przyjazna dla użytkowników, stanowiąc doskonale zaplecze rekreacyjne dla rozwijającego się osiedla mieszkaniowego. Przyjęte założenia wynikają z zaleceń ekofizjograficznych, dobrych praktyk urbanistycznych, zwłaszcza zaś kształtowania ładu przestrzennego oraz konieczności zachowania właściwych proporcji pomiędzy terenami inwestycyjnymi i wolnymi od zabudowy.

Co więcej potrzeba zachowania przedmiotowych terenów w niezmienionym kształcie, tj. utrzymania zieleni naturalnej, była wielokrotnie artykułowana przez społeczność lokalną. Argumenty te wybrzmiały w procedurze sporządzania niniejszego planu miejscowego, na etapie składania wniosków do planu, na etapie konsultacji oraz podczas dyskusji publicznej w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Należy również podkreślić, że zapisy projektu planu miejscowego umożliwiają efektywne zagospodarowanie inwestycyjne większej części działki nr 42 (wydzielenie co najmniej 8 działek budowlanych), której wydłużony kształt oraz trudne warunki (zróżnicowanie terenu, przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia) pozwala jedynie na uzyskanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu od frontu działki przy ul. Szkolnej (dla zaledwie 1 budynku). Przedłożona koncepcja jest rozwiązaniem bardzo korzystnym dla właścicieli przedmiotowej działki, jak również dla właścicieli pozostałych nieruchomości w granicach obszaru objętego opracowaniem planu. Stanowi bowiem ona kompromis pomiędzy interesami wszystkich zainteresowanych stron tj. indywidualnymi właścicielami, społecznością zamieszkującą przedmiotowy teren oraz gminą Czerwonak.

#### **§ 7. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**

**Treść uwagi:** Sprzeciw wobec wyznaczenia na części działki terenów zieleni (IZO). Sugestia wykupu przez gminę tej części (i utworzenie terenu ZP) lub zamiana na działkę budowlaną (w granicach terenu IMN).

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Wyznaczenie terenów zieleni naturalnej w zaproponowanym wymiarze na działce nr 42 oraz działkach sąsiednich jest uzasadnione, gdyż wynika to z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, które w tym obszarze przewiduje lokalizację „zieleni parkowej” oraz „terenów usług rekreacji, wypoczynku i turystyki”. Zgodnie z przepisami art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Ponadto wyznaczenie na tym obszarze terenów zieleni naturalnej z zakazem zabudowy posiada głęboki sens ekologiczny, krajobrazowy, funkcjonalny, urbanistyczny i społeczny. Tereny te znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie dolinki cieku wodnego. Obszar ten porośnięty drzewami i krzewami pełni istotną rolę środowiskową, stanowiąc lokalny korytarz ekologiczny, ostoję dla fauny, regulator mikroklimatu oraz miejsce naturalnej retencji wód. Jednakowo ważne są zarówno trudniej dostępne, zarośnięte tereny samego obniżenia, jak i położony wyżej, wypłaszczony fragment, stanowiący pas przejściowy pomiędzy dolinką a przyszłą zabudową. To ta przestrzeń jest i pozostanie najbardziej wartościowa krajobrazowo oraz najbardziej przyjazna dla użytkowników, stanowiąc doskonale zaplecze rekreacyjne dla rozwijającego się osiedla mieszkaniowego. Przyjęte założenia wynikają z zaleceń ekofizjograficznych, dobrych praktyk urbanistycznych, zwłaszcza zaś kształtowania ładu przestrzennego oraz konieczności zachowania właściwych proporcji pomiędzy terenami inwestycyjnymi i wolnymi od zabudowy.

Co więcej potrzeba zachowania przedmiotowych terenów w niezmienionym kształcie, tj. utrzymania zieleni naturalnej, była wielokrotnie artykułowana przez społeczność lokalną. Argumenty te wybrzmiały w procedurze sporządzania niniejszego planu miejscowego, na etapie składania wniosków do planu, na etapie konsultacji oraz podczas dyskusji publicznej w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Należy również podkreślić, że zapisy projektu planu miejscowego umożliwiają efektywne zagospodarowanie inwestycyjne większej części działki nr 42 (wydzielenie co najmniej 8 działek budowlanych), której wydłużony kształt oraz trudne warunki (zróżnicowanie terenu, przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia) pozwala jedynie na uzyskanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu od frontu działki przy ul. Szkolnej (dla zaledwie 1 budynku). Przedłożona

koncepcja jest rozwiązaniem bardzo korzystnym dla właścicieli przedmiotowej działki, jak również dla właścicieli pozostałych nieruchomości w granicach obszaru objętego opracowaniem planu. Stanowi bowiem ona kompromis pomiędzy interesami wszystkich zainteresowanych stron tj. indywidualnymi właścicielami, społecznością zamieszkującą przedmiotowy teren oraz gminą Czerwonak.

#### **§ 8. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Sprzeciw wobec wyznaczenia na części działki terenów zieleni (1ZO). Sugestia wykupu przez gminę tej części (i utworzenie terenu ZP) lub zamiana na działkę budowlaną (w granicach terenu 1MN).

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Wyznaczenie terenów zieleni naturalnej w zaproponowanym wymiarze na działce nr 42 oraz działkach sąsiednich jest uzasadnione, gdyż wynika to z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, które w tym obszarze przewiduje lokalizację „zieleni parkowej” oraz „terenów usług rekreacji, wypoczynku i turystyki”. Zgodnie z przepisami art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Ponadto wyznaczenie na tym obszarze terenów zieleni naturalnej z zakazem zabudowy posiada głęboki sens ekologiczny, krajobrazowy, funkcjonalny, urbanistyczny i społeczny. Tereny te znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie dolinki cieku wodnego. Obszar ten porośnięty drzewami i krzewami pełni istotną rolę środowiskową, stanowiąc lokalny korytarz ekologiczny, ostoję dla fauny, regulator mikroklimatu oraz miejsce naturalnej retencji wód. Jednakowo ważne są zarówno trudniej dostępne, zarośnięte tereny samego obniżenia, jak i położony wyżej, wypłaszczony fragment, stanowiący pas przejściowy pomiędzy dolinką a przyszłą zabudową. To ta przestrzeń jest i pozostanie najbardziej wartościowa krajobrazowo oraz najbardziej przyjazna dla użytkowników, stanowiąc doskonale zaplecze rekreacyjne dla rozwijającego się osiedla mieszkaniowego. Przyjęte założenia wynikają z zaleceń ekofizjograficznych, dobrych praktyk urbanistycznych, zwłaszcza zaś kształtowania ładu przestrzennego oraz konieczności zachowania właściwych proporcji pomiędzy terenami inwestycyjnymi i wolnymi od zabudowy.

Co więcej potrzeba zachowania przedmiotowych terenów w niezmienionym kształcie, tj. utrzymania zieleni naturalnej, była wielokrotnie artykułowana przez społeczność lokalną. Argumenty te wybrzmiały w procedurze sporządzania niniejszego planu miejscowego, na etapie składania wniosków do planu, na etapie konsultacji oraz podczas dyskusji publicznej w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Należy również podkreślić, że zapisy projektu planu miejscowego umożliwiają efektywne zagospodarowanie inwestycyjne większej części działki nr 42 (wydzielenie co najmniej 8 działek budowlanych), której wydłużony kształt oraz trudne warunki (zróżnicowanie terenu, przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia) pozwala jedynie na uzyskanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu od frontu działki przy ul. Szkolnej (dla zaledwie 1 budynku). Przedłożona koncepcja jest rozwiązaniem bardzo korzystnym dla właścicieli przedmiotowej działki, jak również dla właścicieli pozostałych nieruchomości w granicach obszaru objętego opracowaniem planu. Stanowi bowiem ona kompromis pomiędzy interesami wszystkich zainteresowanych stron tj. indywidualnymi właścicielami, społecznością zamieszkującą przedmiotowy teren oraz gminą Czerwonak.

#### **§ 9. Zgłaszający uwagę:** osoby fizyczne.

**Treść uwagi:** Poszerzenie terenu zieleni naturalnej 1ZO w kierunku południowym kosztem dwóch najbardziej na północ wysuniętych działek budowlanych (na terenach 3MN/U i 4MN/U) w celu zachowania zadrzewień oraz funkcji rekreacyjnej tego terenu.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Wyznaczenie terenów zieleni naturalnej w projekcie planu miejscowego zostało dokonane w oparciu o szereg analiz – przyrodniczych, urbanistycznych, własnościowych i ekonomicznych. W efekcie udało się uzyskać dobry kompromis pomiędzy interesami indywidualnych właścicieli, lokalnej społeczności oraz gminy Czerwonak, zachowując jednocześnie funkcje środowiskowe i walory krajobrazowe przedmiotowego terenu. Prawdą jest, że we wskazanym miejscu znajdują się liczne drzewa i krzewy. Podobne płaty znajdują się w wielu miejscach obszaru objętego planem, również w granicach terenów przewidzianych pod zabudowę. Nie jest możliwe zachowanie wszystkich grup roślinności w ramach

otwartych terenów zieleni naturalnej, jednak założenia projektowe zostały tak skonstruowane, aby jak najłatwiej było utrzymać istniejącą zielen w granicach prywatnych działek.

Ponadto we wskazanym miejscu szerokość pasa zieleni naturalnej od granic przyszłej zabudowy do linii skłonu sąsiedniej dolinki jest ciągle większa aniżeli w przypadku działek położonych w zachodniej części planu. Natomiast zabudowa, która powstała po stronie wschodniej jest wynikiem wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W obecnych uwarunkowaniach przestrzennych (istniejące sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej) i prawnych (brak planu miejscowego) nie było możliwości odmowy wydania takiej decyzji. W tym przypadku projekt planu wyłącznie sankcjonuje wydaną już decyzję. Natomiast jednym z najważniejszych celów wszczętej procedury, oprócz zabezpieczenia ładu przestrzennego na przedmiotowym obszarze, jest zachowanie cennych obszarów zieleni, pełniących istotne funkcje ekologiczne, krajobrazowe i rekreacyjne.



**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Błękitnej” – 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, 471, 1086) 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 ciepłej, 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.

**Uzasadnienie**  
**uchwały Rady Gminy Czerwonak**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy**  
**Błękitnej” – część A**

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 Lazurowej. 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 (kompensacji) pomiędzy terenami zielonymi i terenami przeznaczonymi pod zabudowę. Studium wyznacza podstawowy zarys i kierunki zagospodarowania gminy, a jego treść, jako aktu kreującego politykę przestrzenną gminy, powinna być formułowana w sposób bardziej ogólny, zaś doprecyzowanie i uszczegółowienie następuje m.in. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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 2020 r. poz. 293 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, realizacja ustaleń planu wywoła koszty dla budżetu gminy z tytułu budowy infrastruktury (uzbrojenie i drogi), lecz jednocześnie przyniesie wysokie dochody z tytułu podatku od nieruchomości, w związku z czym bilans ekonomiczny uchwalenia planu będzie dla gminy dodatni.

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. Właściwe uwzględnienie kwestii środowiskowych na terenie objętym planem zostało potwierdzone w prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

- 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.

W dniu 2 marca 2018 r. w prasie regionalnej, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czerwonak ukazało się ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, oraz o możliwości składania wniosków. Wnioski można było składać przez 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia/obwieszczenia. Ze strony społeczeństwa wpłynęły 3 wnioski dotyczące przedmiotowego planu. Rozstrzygnięcie wniosków nastąpiło w dniu 8 listopada 2018 r.

W dniu 6 lutego 2020 r. w prasie regionalnej, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czerwonak ukazało się ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko oraz o możliwości składania uwag do projektu.

Wyłożenie projektu planu miało miejsce w dniach od 13 lutego do 13 marca 2020 r., a do dnia 27 marca 2020 r. można było składać uwagi do projektu. W dniu 17 lutego 2020 r. w Urzędzie Gminy Czerwonak odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W dyskusji publicznej uczestniczyli przedstawiciele Urzędu Gminy Czerwonak, projektant planu, mieszkańcy oraz właściciele nieruchomości z terenu objętego planem.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu złożono 9 pism zawierających uwagi. Wszystkie

złożone uwagi zostały odrzucone co zostało potwierdzone w dniu 2 kwietnia 2020 r. w rozstrzygnięciu Wójta Gminy Czerwonak.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac.

- 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.

Z kolei na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożono 9 pism zawierających uwagi. Ze względu na zachowanie równowagi pomiędzy interesem publicznym oraz interesami prywatnymi (względy formalne, środowiskowe, ekonomiczne i kształtowanie ładu przestrzennego) wszystkie uwagi zostały odrzucone. Szczegółowe uzasadnienie odrzucenia uwag zostało przedstawione w załączniku nr 2 do uchwały.

- 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.

Ze względu na to, że uchwała wprowadza dla części terenów obowiązek scalenia i podziału nieruchomości, a obecnie równolegle toczy się postępowanie w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID), w oparciu o ustawę z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, zasadne było wyznaczenie dwóch różnych terminów wejścia w życie ustaleń przedmiotowego planu miejscowego. Dla części dotyczącej terenów, które mogą wchodzić swoim zasięgiem w obszar decyzji ZRID, oznaczonych symbolami: 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 8MN/U, 2ZO, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 6KD-Dxr, 7KD-Dxr, 8KD-Dxr, 9KD-Dxr oraz 5KDW, uchwała wchodzi w życie dnia 30 kwietnia 2021 r., a więc po terminie wydania przedmiotowej decyzji ZRID. W związku z powyższym nie wystąpi kolizja postępowania ZRID z zapisami planu wskazującymi na obligatoryjne obszary scaleń i podziałów nieruchomości.