



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 3 listopada 2020 r.

Poz. 8172

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. Ilekcrc 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 m²;
- 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 m² 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 KD-W;
- 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 m².

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 m²,
 - c) 1 wiatę o powierzchni zabudowy do 50 m²;
 - 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 m², a dla terenów oznaczonych symbolami 2MN, 3MN, 4MN, 7MN i 14MN co najmniej 700 m²;
- 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 m²;
- 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 m²,
 - c) 1 wiatę o powierzchni zabudowy do 50 m²;
- 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 m², a dla terenów oznaczonych symbolami 2MN/U i 8MN/U co najmniej 700 m²;
- 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 m² 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 m²;
- 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 m² 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 m²;
- 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.

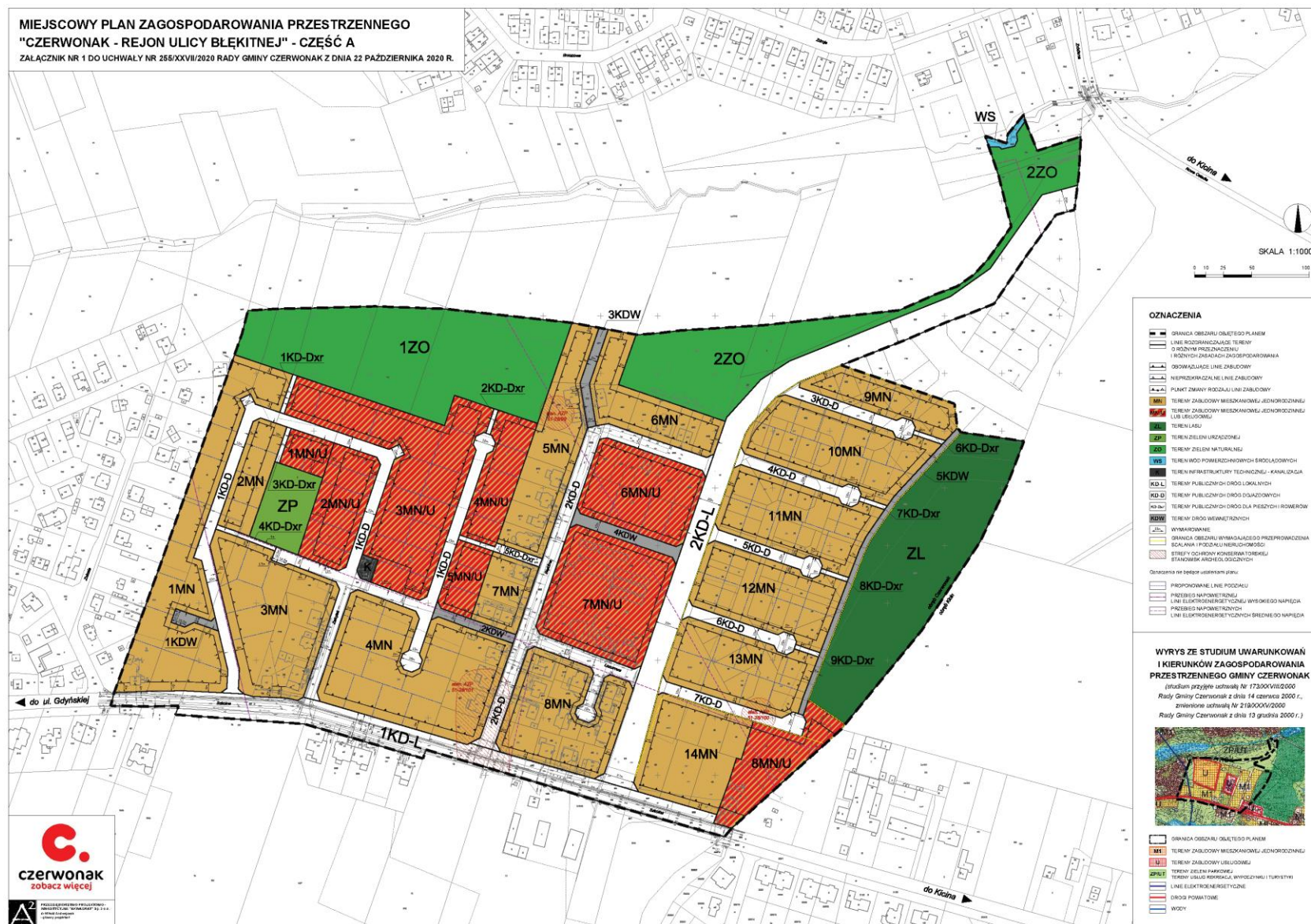
Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 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



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr 255/XXVII/2020 Rady Gminy Czerwonak
z dnia 22 października 2020 r.

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 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.

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

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wyznaczenie drogi wewnętrznej IKDW 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 IKD-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 (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, zarosnięte 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 (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 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 (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 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 (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 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.

§ 6. 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 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.

§ 7. 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 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 (zróznicowanie 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 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 (zróznicowanie 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 płąty 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 zieleń 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.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr 255/XXVII/2020
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 22 października 2020 r.

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.