Projekt

z dnia 3 lutego 2021 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY CZERWONAK

z dnia ..... 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Czerwonak w Czerwonaku

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 i 1378), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Czerwonak w Czerwonaku, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, uchwalonego uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Czerwonak w Czerwonaku”, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż lub budynek garażowy z częścią gospodarczą;
2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
3) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
4) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, itp.;
5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, określającą dopuszczalną minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie nie mniej niż 60% zewnętrznej ściany budynku;
7) **ogrodzeniu ażurowym –** należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
8) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;

9) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętą przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;

10) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;

11) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN** i **24MN**;

2) tereny zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolami: **1U** i **2U**;

3) teren zabudowy usługowej – usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**;

4) teren zabudowy usługowej – usług rekreacji i turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**;

5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP** i **4ZP**;

6) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZO**;

7) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolami: **1ZI** i **2ZI**;

8) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1E, 2E** i **3E**;

9) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;

10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL** i **3KDL**;

11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD** i **9KDD**;

12) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych**,** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Kx, 2Kx, 3Kx, 4Kx, 5Kx, 6Kx** i **7Kx**;

13) tereny dróg wewnętrznych – pieszo-jezdni, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDWx, 2KDWx, 3KDWx, 4KDWx** i **5KDWx**.

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

1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;

2) dopuszcza się:

a) traktowanie obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy, w przypadku lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych,

b) lokalizację:

- budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub przy granicy działki budowlanej,
- urządzeń budowlanych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- obiektów małej architektury,
- ogrodzeń ażurowych,
- ogrodzeń pełnych o maksymalnej wysokości 1,60 m,
- szyldów o maksymalnej powierzchni 1 m^2 w układzie równoległym do elewacji, wyłącznie na poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, w sposób nieprzesłaniający elementów i detali architektonicznych,
- lokalizację urządzeń reklamowych w wiatach przystankowych,
- tablic informacyjnych;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) innych tablic i urządzeń reklamowych niż wymienione w pkt 2 lit. b),

b) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,

c) ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych oraz innych niż wymienione w pkt 2 lit. b).

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

1) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;

2) zakaz lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego,

b) obiektów usługowych w zakresie:

- tartaków i stolarni,
- hurtowni,
- magazynów o powierzchni użytkowej większej niż 300 m^2,
- zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych, materiałów sypkich albo części samochodowych,
- punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
- transportu ciężarowego lub wymagających obsługi transportem ciężarowym,
- garaży na pojazdy ciężarowe,
- stacji napraw i obsługi pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
- stacji paliw;

3) realizację nasadzeń zieleni o zróżnicowanej wysokości, w tym zieleni wysokiej, w formie pasów lub szpalerów, w wyznaczonej na rysunku planu strefie zieleni na terenie o innym przeznaczeniu;

4) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

a) na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN** i **24MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) na terenie **UO** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) na terenie **UT** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

5) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ustala się:

1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;

2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 1Kx, 2Kx, 3Kx, 4Kx, 5Kx, 6Kx** oraz **7Kx** zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 5MN, 6MN, 7MN, 10MN, 12MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN** i **24MN** ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej lub w zabudowie bliźniaczej;

2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

3) dopuszczenie lokalizacji:

   a) wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m^2 albo jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m^2 na działce budowlanej,

   b) kondygnacji podziemnej;

4) wysokość:

   a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

   b) budynku gospodarczo-garażowego oraz wiaty – nie więcej niż 4 m i 1 kondygnacja nadziemna;

5) geometrię dachów:

   a) dachy o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu od 30° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

   b) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 20° dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;

6) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;

7) dopuszczalną kolorystykę elewacji budynków realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, szarości, beżu, jasne odcienie żółci, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;

8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

9) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 45% powierzchni działki budowlanej;

10) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,9;

11) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m^2 z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;

12) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN, 4MN, 8MN, 9MN, 11MN, 13MN** i **19MN** ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;

2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

3) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;

4) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

5) geometrię dachów: dachy o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu od 30° do 45°;

6) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;

7) dopuszczalną kolorystykę elewacji budynków realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, szarości, beżu, jasne odcienie żółci, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;

8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

9) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 45% powierzchni działki budowlanej;

10) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 1,2;

11) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 180 m^2 z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;

12) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U** i **2U** ustala się:

1) lokalizację budynków usługowych;

2) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 300 m^2;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) kondygnacji podziemnej,

b) dojazdów i dojść;

4) wysokość budynku usługowego:

a) nie więcej niż 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna na terenie **1U**,

b) nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne na terenie **2U**;

5) geometrię dachów: dachy płaskie;

6) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, szarości, beżu, jasne odcienie żółci, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;

7) powierzchnię zabudowy nie większą niż:

a) 35% powierzchni działki budowlanej na terenie **1U**,

b) 37% powierzchni działki budowlanej na terenie **2U**;

8) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż:

a) 20% powierzchni działki budowlanej na terenie **1U**,

b) 35% powierzchni działki budowlanej na terenie **2U**;

9) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) od 0 do 0,7 na terenie **1U**,

b) 0 do 1,11 na terenie **2U**;

10) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:

a) 1000 m^2 na terenie **1U**,

b) 2000 m^2 na terenie **2U**,z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej;

11) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy usługowej – usług oświaty, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO,** ustala się:

1) lokalizację budynków przeznaczonych na potrzeby oświaty oraz związanych z nimi budynków i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) kondygnacji podziemnej,

b) dojazdów i dojść;

3) wysokość budynków - nie więcej niż 13 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;

4) dowolną geometrię dachu;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;

6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;

7) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 1,4;

8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2 z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;

9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy usługowej – usług rekreacji i turystyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT** ustala się:

1) lokalizację budynków związanych z turystyką i rekreacją oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) domu spokojnej starości,

b) kondygnacji podziemnej,

c) dojazdów i dojść;

3) wysokość budynków - nie więcej niż 11 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

4) dowolną geometrię dachu;

5) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, szarości, beżu, jasne odcienie żółci, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;

6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;

8) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,6;

9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m^2 z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej;

10) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP** i **4ZP** ustala się:

1) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;

2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 70%;

3) lokalizację ciągu pieszo – rowerowego, wskazanego na rysunku planu na terenach: **3ZP i 4ZP**;

4) dopuszcza się lokalizację:

a) boisk i urządzeń sportowych,

b) placów gier i zabaw,

c) obiektów małej architektury,

d) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;

5) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zieleni nieurządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZO** ustala się:

1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów;

2) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszo-rowerowych;

3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 95%;

4) lokalizację ciągu pieszo – rowerowego wskazanego na rysunku planu;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZI** i **2ZI** ustala się:

1) nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, w tym zimozielonej, kształtowane jako pasy;

2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 90%;

3) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1E, 2E** i **3E** ustala się:

1) lokalizację obiektów i sieci elektroenergetycznych;

2) wysokość stacji transformatorowych nie większą niż 3,5 m;

3) dowolną geometrię dachu;

4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej nie mniejszy niż 10%;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:

1) klasę zbiorczą drogi;

2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;

3) dopuszczenie usytuowania innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL** i **3KDL** ustala się:

1) klasę lokalną drogi;

2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;

3) dopuszczenie usytuowania innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD** i **9KDD** ustala się:

1) klasę dojazdową drogi;

2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;

3) dopuszczenie usytuowania innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Kx, 2Kx, 3Kx, 4Kx, 5Kx, 6Kx** i **7Kx** ustala się lokalizację ciągu pieszo-rowerowego lub ciągu pieszego.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg wewnętrznych – pieszo-jezdni, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDWx, 2KDWx, 3KDWx, 4KDWx** i **5KDWx** ustala się:

1) lokalizację pieszo-jezdni;

2) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej.

§ 22. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa wskazuje się położenie w granicach koncesji „Szamotuły – Poznań Północ" na poszukiwanie, rozpoznawanie oraz wydobywanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego nr 3/2019/Ł z dnia 12 kwietnia 2019 roku – ważna do 12 kwietnia 2029 roku.

§ 23. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:

a) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,

b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°,

c) minimalna szerokość frontu działki – 5 m.

§ 24. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym zastosowanie przepisów odrębnych w określonych na rysunku planu pasach technologicznych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych WN i SN – do czasu przebudowy tych linii na linię kablowe;

2) na terenie oznaczonej na rysunku planu strefy sanitarnej od cmentarza o szerokości 50 m i 150 m obowiązują ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów, określone w przepisach odrębnych.

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

1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;

2) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej, w tym jezdni z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowo-ulicznej;

3) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie nieruchomości na której będzie lokalizowana inwestycja w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,

b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem lit. c, lit. d i lit. e,

c) 1 stanowisko postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług na terenie **UO**,

d) 1 stanowisko postojowe na 350 m^2 powierzchni użytkowej usług na terenie **2U**,

e) 1 stanowisko postojowe na każdy pokój hotelowy;

4) zapewnienie minimum 10 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej na terenach: **UO, 2U, UT**;

5) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;

2) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej, jako kablowych, podziemnych;

6) lokalizację stacji transformatorowych na terenach **1E, 2E, 3E** oraz dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych na innych terenach;

7) w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej na innych terenach niż o symbolach **1E, 2E, 3E**:

a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m^2,

b) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%,

c) wysokość nie większą niż 4 m,

d) dowolną geometrię dachu,

e) dla usytuowania stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.

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

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

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

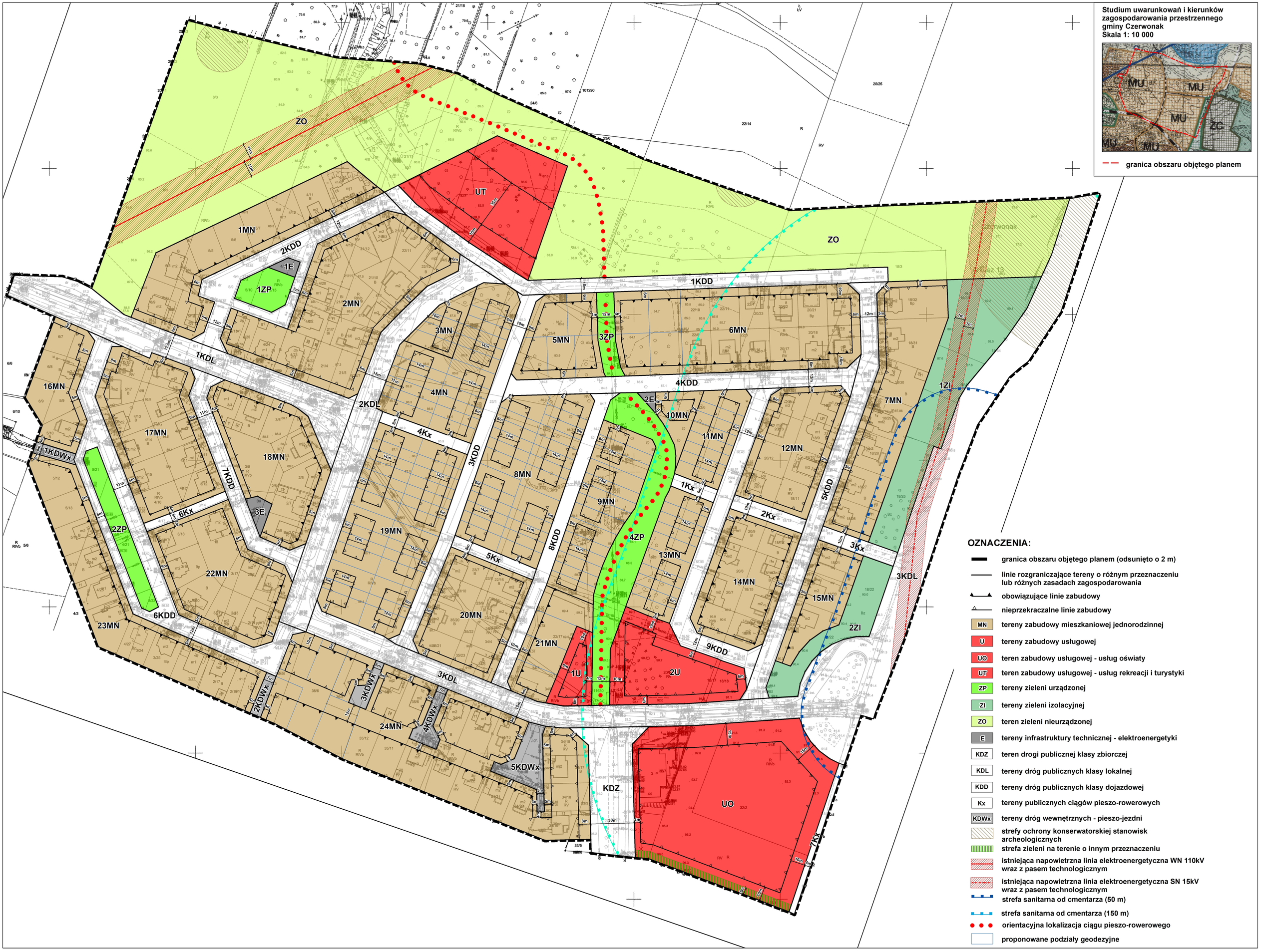
§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Czerwonak w Czerwonaku

Załącznik nr 1 do uchwały Nr ..... Rady Gminy Czerwonak z dnia ..... 2021 roku
Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. ..... z dnia ..... 2021 roku

SKALA 1: 1 000

0 10 20 40 metrów



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Czerwonak

z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Czerwonak w Czerwonaku

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

§ 1. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1. **Treść uwagi**: dla terenu 2ZP proszę dopisać nakaz realizacji placu zabaw oraz siłowni zewnętrznej, z uwagi na brak zapisów o zachowaniu placu zabaw na terenie 10MW. Uwagę argumentuję:

- osiedle Czerwonak nie dysponuje placem zabaw otwartym cały dzień (Orlik otwarty jest dopiero w godzinach popołudniowych),
- trzykrotne zwiększenie ilości mieszkańców na osiedlu (na podstawie planu Czerwonak) spowoduje zwiększenie ilości dzieci, a plac zabaw na Orliku nie zaspokoi zapotrzebowania na atrakcje dla dzieci. Dodatkowo wnioskuje dla terenu 2ZP dopuszczenie budowy 5 miejsc postojowych dla placu zabaw oraz postawienie ławeczek oraz śmietników.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z § 40 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie „odległość placów zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych od linii rozgraniczających ulicę (…) powinna wynosić co najmniej 10 m". W związku z powyższym, teren 2ZP stanowiący wąski pas zieleni, otoczony drogami nie może zostać przeznaczony ani pod plac zabaw ani pod siłownię zewnętrzną.

Najbardziej predestynowanym miejscem do lokalizacji ewentualnego placu zabaw i siłowni zewnętrznej jest teren 4ZP, na którym zarówno zapisy projektu planu jak i wspomniane rozporządzenie umożliwią tego typu inwestycje. Projekt planu dopuszcza lokalizację obiektów małej architektury na terenie 2ZP, tym samym możliwa jest realizacja ławeczek czy śmietników.

2. **Treść uwagi**: na terenie 6KDD, wyznaczyć odnogę od drogi głównej jako 8m, Aquanet Sp. z o.o. w Poznaniu prosi o wyznaczenie 8 metrowych pasów drogowych ze względu na strefowanie od infrastruktury.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Teren 6KDD został wyznaczony zgodnie z obecnymi granicami ewidencyjnymi oraz zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania. 6m część terenu KDD obsługuje tylko jedną stronę zabudowy, a w drodze zostały wybudowane wszystkie media: sieć gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacyjna oraz wodociągowa, dlatego wnioskowane poszerzenie do 8 metrów nie jest zasadne, tym bardziej, że infrastruktura techniczna może być lokalizowana również na terenie 2ZP.

3. **Treść uwagi**: dla całego osiedla Czerwonak proszę o:

- wprowadzenie ogranizacji ruchu na drogach publicznych równorzędnego
- wprowadzenie zakazu parkowania na drodze publicznej poza wyznaczonymi miejscami,
- dla całego osiedla Czerwonak wprowadzienie zakazu montażu progów zwalniających,
- wprowadzenie zapisu do uchwały mpzp o zakazie parkowania na terenie dróg publiczych.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Organizacja ruchu nie stanowi przedmiotu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1. **Treść uwagi**: Proponowany przez autorów planu minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki jest, moim zdaniem zbyt wysoki. Jest on nietypowo wysoki w porównaniu do innych inwestycji o podobnym charakterze. Dodać tu należy, ze stosowany do niedawna zasięg wliczania do powierzni biologicznie czynnej np. miejsc parkingowych utwardzonych tzw. geograta lub przy pomocy innych tego typu rozwiązań jest nieskuteczny w świetle interpretacji przepisów przez Starostwo Powiatowe. Nie zgadzają się one z takim rozwiązaniem nawet przy zastosowaniu współczynnika korekcyjnego 0,5. Proponuje wnioskować do autorów planu o korektę tego zapisu. Wartość współczynnika powinna być w zupełności wystarczająca.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ustalony minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej jest optymalny i pozwala na zachowanie znacznego udziału terenu zieleni na przedmiotowym obszarze.

2. **Treść uwagi**: Sugeruję korektę przebiegu linii zabudowy w zachodniej części terenu 2U, tak by przebiegała ona nie 10m od granicy terenu a 6m – podobnie jak w przypadku pozostałych linii zabudowy. Umożliwi to przesunięcie budynku w kierunkou zachodnim a przez to uzyskanie korzystniejszego układu komunikacji na działce – kołowego i pieszego.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Korekta przebiegu linii zabudowy i umożliwienie przesunięcia budynku usługowego w kierunku zachodnim wpłynęłaby na zaburzenie osi widokowej utworzonej przez ulicę Jana Pawła II i projektowany teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 4ZP. Pod względem kompozycji urbanistycznej w celu pozostawienia większego otwarcia na ciąg pieszo-rowerowy w zieleni zasadne jest nie zmienianie wyznaczonej linii zabudowy.

3. **Treść uwagi**: Zapis par. 10 pkt 2 określający maksymalną powierzchnię sprzedaży jako 300 m^2 wymaga, moim zdaniem uściślenia, że chodzi o maksymalną powierzchnię jednego sklepu, restauracji itd. Zachodzi bowiem obawa, że zarządzający obiektem zechce wydzielić kilka przestrzeni w ramach budynku o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej normatyw.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Maksymalna powierzchnia sprzedaży określona w projekcie planu stanowi celowe ograniczenie powierzchni sprzedaży na terenie 2U. Ograniczenie to związane jest z sąsiedztwem zabudowy jednorodzinnej i ma na celu wykluczenie ewentualnych uciążliwości jakie mogłyby powodować usługi handlu o większej powierzchni sprzedaży (hałas związany z dostawami i rozładunkiem, intensywnym ruchem samochodowym). Powierzchnia sprzedaży została zdefiniowania w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stanowi „tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.)”. W związku z powyższym restauracja nie stanowi powierzchni sprzedaży.

§ 3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: brak zgody na lokalizację strefy zieleni nieurządzonej oraz strefy zieleni izolacyjnej na terenie mojej działki nr 18/35. Proponowane tereny (zaznaczone na mapie w załączniku nr 1) powinny zostać przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną. Takie rozwiązanie wpisuje się w istniejący już na tym terenie układ zabudowy oraz dostęp do dróg dojazdowych. Proponowanie strefy zieleni na wyżej wymienionej działce jest w tej sytuacji działaniem na szkodę właściciela, bezprawne i bezpodstawnie ograniczającym jego prawa i plany dotyczące zagospodarowania własnego terenu. Co więcej, taka decyzja nie ma żadnej logicznej podstawy. Dlaczego tego typu teren nie musiał powstać w miejscu, w którym znajduje się kompleks sportowy Orlik? Jeśli problemem w sąsiedztwie cmentarza nie jest boisko, to tym bardziej, pod absolutnie żadnym względem, nie byłaby nim zabudowa jednorodzinna, umiejscowiona zresztą w pobliżu innych domów.

Dodatkowo, w przypadku wydzielenia strefy sanitarnej cmentarza w obrębie działki 18/35 wnoszę o wydzielenie odpowiedniego fragmentu działki oraz przedstawienie opcji wykupu przez Gminę.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczy tylko części działki nr 18/35, pozostały fragment znajduje się poza granicami projektu planu.

Fragment działki procedowany w projekcie planu miejscowego, położony jest bezpośrednio przy ulicy Łącznik, która stanowi istotne połączenie komunikacyjne łączące miejscowości Czerwonak i Kicin z miejscowością Koziegłowy.

Obecny układ urbanistyczny osiedla Czerwonak został tak zaprojektowany, że z ulicy Łącznik nie jest obsługiwana żadna działka budowlana, a wszystkie działki zlokalizowane wzdłuż drogi stanowią tereny zieleni bez prawa zabudowy. Rozwiązanie przyjęte w projekcie planu wpisuje się w istniejący układ zabudowy, a także chroni walory krajobrazowe związane z doliną Strugi Kicinskiej. Wgląd w dolinę, który można podziwiać z ulicy Łącznik stanowi jedną z najpiękniejszych panoram widokowych w gminie. Ponadto, przez działkę przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem technologicznym, która niezależnie od powyższych uwarunkowań stanowi również ograniczenie w zakresie lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi.

Z uwagi na ogromne rezerwy terenów mieszkaniowych i znaczną nadpodaż działek budowlanych w gminie Czerwonak wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w tak cennym krajobrazowo miejscu i wbrew istniejącemu założeniu urbanistycznemu osiedla byłoby niezasadne.

Projekt planu nie wyznacza strefy sanitarnej, a jedynie ją wskazuje zgodnie z przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Czerwonak

z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Czerwonak w Czerwonaku 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wystąpi konieczność wykupu gruntów pod teren usług oświaty tj. dz. nr ewid. 32/2 o powierzchni 11 482 m^2.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz usług oświaty, 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 cieplnej, 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.

§ 3. Finansowanie określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i usług oświaty, 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....
Rady Gminy Czerwonak
z dnia ..... 2021 r.

OZNACZENIA:

granica obszaru objętego planem (odsunięto o 2 m)

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

obowiązujące linie zabudowy

nieprzekraczalne linie zabudowy

MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

U tereny zabudowy usługowej

UO teren zabudowy usługowej - usług oświaty

UT teren zabudowy usługowej - usług rekreacji i turystyki

ZP tereny zieleni urządzonej

ZI tereny zieleni izolacyjnej

ZO teren zieleni nieurządzonej

E tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki

KDZ teren drogi publicznej klasy zbiorczej

KDL tereny dróg publicznych klasy lokalnej

KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

Kx tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych

KDWx tereny dróg wewnętrznych - pieszo-jezdni

strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

strefa zieleni na terenie o innym przeznaczeniu

istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110kV wraz z pasem technologicznym

istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasem technologicznym

strefa sanitarna od cmentarza (50 m)

strefa sanitarna od cmentarza (150 m)

orientacyjna lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego

proponowane podziały geodezyjne

Uzasadnienie

projektu uchwały Rady Gminy Czerwonak

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Czerwonak w Czerwonaku

Wójt Gminy Czerwonak przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Czerwonak w Czerwonaku na podstawie uchwały nr 167/XVIII/2020 Rady Gminy Czerwonak z dnia 23 stycznia 2020 r.

Celem opracowania planu jest wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy usługowej, w tym usług oświaty (szkoła podstawowa), a także obszarów przestrzeni publicznych i rekreacji. W planie zostaną określone parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady obsługi komunikacyjnej omawianego obszaru. Opracowany dokument pozwoli na kompleksowe zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz dostosowaniem struktury i intensywności zabudowy do uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych przedmiotowego terenu oraz jego otoczenia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez:

-wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

-określenie przeznaczenia poszczególnych terenów,

-określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,

-zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią drogową;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

-określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:

-określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;

-wyznaczenie terenów zieleni urządzonej oraz zachowanie terenów zieleni otwartej;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez uwzględnienie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków i uzyskanie uzgodnienia projektu planu;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, poprzez:

-ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

-stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie spalania paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

-uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6)walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

-optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju;

7)prawo własności, poprzez:

-uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,

-wyznaczenie funkcji terenu w oparciu o stan istniejący i w nawiązaniu do przeznaczenia wyznaczonego

w obowiązującym planie,

potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez:

-zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego) - ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;

9)potrzeby interesu publicznego, poprzez:

-ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,

-wyznaczenie terenów usługowych, w tym usług oświaty, terenów dróg publicznych, terenów dróg publicznych i ciągów pieszo-rowerowych.

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez:

-dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:

-zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,

-zebranie wniosków do planu,

-przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,

-rozpatrzenie wniosków nadesłanych do planu;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:

-zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,

-umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez:

-ustalenie zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej,

-dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej.

Nowa zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych, w granicach administracyjnych obrębu Czerwonak. Na terenie planu znajduje się przedszkole publiczne, a także budynki mieszkalne jednorodzinne, zlokalizowane przy ulicach: Świętego Wojciecha, Bolesława Chrobrego, Kazimierza Wielkiego, Jana III Sobieskiego, Marysieńki, Mieszka I, Świętej Jadwigi, Władysława Jagiełły, Polnej, Dąbrówki, dlatego też wskazane w projekcie planu nowe tereny inwestycyjne będą stanowić kontynuację istniejącej zabudowy. W projekcie planu następuje uszczegółowienie przeznaczenia terenu, zapisanego w obecnie obowiązującym planie miejscowym, co będzie w pełni wykorzystywać walory miejsca. Planowana w projekcie planu zabudowa znajduje się pośrodku już zurbanizowanych oraz będzie charakteryzować się spójnym założeniem urbanistycznym.

Teren opracowania planu ma bezpośredni dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę

zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.

Teren opracowania planu obsługiwany jest przez transport publiczny. Na terenie planu zlokalizowany jest przystanek autobusowy linii nr 322 i 323, które stanowią dogodny środek transportu aglomeracji poznańskiej. Ze względu na wyznaczenie oraz bezpośrednie sąsiedztwo dróg publicznych, miejscowy plan zapewnia możliwość korzystania z rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja nowej zabudowy na dotychczas nie zabudowanych działkach umożliwi mieszkańcom, pracownikom i korzystającym z usług maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu i wpisuje się w trend minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ponadto, projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez nakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszczenie wysunięcia przed linie zabudowy pochylni i dźwigów zewnętrznych, które poprawiają dostępność osób niepełnosprawnych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na przeważającym obszarze objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Czerwonak, zatwierdzony uchwałą nr 156/XXX/97 Rady Gminy Czerwonak z dnia 9 października 1997 r.

Zgodnie z uchwałą Nr 518/LVI/2018 z dnia 18 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, tereny, gdzie obowiązują plany miejscowe uchwalone w trybie ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, zostały wskazane do opracowania nowych planów miejscowych w pierwszej kolejności w celu ich uaktualnienia i dostosowania do obecnych wymogów i standardów w planowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym a także w wyniku częściowego braku aktualności obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalenie jego zmiany będzie zgodne z wynikami analizy.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne

Plan nie będzie generował kosztów związanych z wykupem prywatnych terenów pod drogi publiczne, ale wyznacza nowy teren usług oświaty, na terenie prywatnym. Szczegółowe dane odnośnie powierzchni ewentualnego wykupu zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa i powiatu w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.).

12 lutego 2020 roku ogłoszono w prasie komunikat o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Czerwonak w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 12 lutego 2020 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Czerwonak w Czerwonaku. W odpowiedzi pismami z dnia 18 lutego 2020 r. – PPIS oraz z 11 marca 2020 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Dnia 21 lipca 2020 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 26 sierpnia 2020 r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Podczas procedury planistycznej nie zaistniała potrzeba wystąpienia o zgodę na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej oraz gruntów leśnych z produkcji leśnej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: 23 października 2020 r. do 23 listopada 2020 r. W trakcie publicznego wyłożenia, 3 listopada

2020 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Czerwonak w terminie do dnia 8 grudnia 2020 r. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały złożone 3 pisma, zawierające łącznie 8 uwag, z których 7 zostało nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Czerwonak, a jedna została uwzględniona.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Czerwonak projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Czerwonak w Czerwonaku, na podstawie uchwały nr 167/XVIII/2020 Rady Gminy Czerwonak z dnia 23 stycznia 2020 r. celem jego uchwalenia.

Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.