

Projekt

z dnia 14 kwietnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia 22 kwietnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kicin – działka nr 223/4”

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), oraz 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 „Kicin – działka nr 223/4”, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kicin – działka nr 223/4”;
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik Nr 4 - stanowiący zbiór danych przestrzennych planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12 stopniom;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 30 i mniejszym niż 45 stopni;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość elewacji budynku od linii rozgraniczającej teren;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną po zewnętrznym obrysie kondygnacji nadziemnej;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne;
- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, porządkowej, turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacyjnej;

- 9) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 10) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o docelowej wysokości nie mniejszej niż 4 m.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczony symbolem MN/U;
- 2) teren zieleni oznaczony symbolem Z.

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

- 1) na terenie MN/U lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed którymi, na odległość do 1,5 m, dopuszcza się przekroczenia elementów zabudowy: wykuszy, lukarn, gzymsów, okapów, balkonów, tarasów, klatek schodowych, pochylni, schodów, ganków;

- 2) dopuszczenie lokalizacji:

a) na terenie MN/U:

- budynków pomocniczych oraz wiat wyłącznie murowanych lub drewnianych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
- nie więcej niż jednego szyldu na działce budowlanej, o łącznej powierzchni nie większej niż 2 m², na elewacjach budynków lub ogrodzeniu, z uwzględnieniem §13,
- reklam o powierzchni nie większej niż 4 m² wyłącznie na elewacjach budynków usługowych lub w przypadku usług w budynkach mieszkalnych, z uwzględnieniem §13,
- ogrodzeń ażurowych, z uwzględnieniem pkt 3 lit. c oraz §13,

b) obiektów małej architektury, z uwzględnieniem §13,

c) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m² i wysokości nie większej niż 2 m;

- 3) zakaz lokalizacji:

- a) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem lokalizacji obiektów niezbędnych na czas trwania prac budowlanych,
- c) ogrodzeń, w tym z betonowych elementów prefabrykowanych, z uwzględnieniem §13,
- d) sztyldów, z wyjątkiem dopuszczonych w pkt 2 lit. a tiret 2, z uwzględnieniem §13,
- e) reklam, z wyjątkiem dopuszczonych w pkt 2 lit. a tiret 3, z uwzględnieniem §13.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) na terenie Z:

- a) ochronę walorów krajobrazowych poprzez zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu,
- b) zachowanie zieleni wysokiej z uwzględnieniem inwestycji dopuszczonych planem i przepisów odrębnych;

- 2) zachowanie ukształtowania terenu, w tym na terenie Z fragmentu skarpy od przyległych wód powierzchniowych zlokalizowanych poza planem, z uwzględnieniem inwestycji dopuszczonych planem;

- 3) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych, z dopuszczeniem ich retencjonowania i wtórnego wykorzystania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

a) dla terenu MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, z uwzględnieniem lit. b,

b) na terenie MN/U w przypadku lokalizacji:

- usług oświaty, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- usług zdrowia, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów szpitali poza miastami;

5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej;

6) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się:

- 1) lokalizację budynków jako wolno stojących, w tym lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego lub jednego usługowego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji, na działce budowlanej:
 - a) maksymalnie jednego wolno stojącego budynku pomocniczego lub wiaty,
 - b) budynku pomocniczego lub wiaty sytuowanych:
 - jako dobudowane lub zblokowane z budynkiem mieszkalnym bądź usługowym,
 - przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 3) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki, w tym dla budynku pomocniczego, wiaty powierzchnię zabudowy nie większą niż 50 m²;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów handlowych i usług o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m²;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów – 1200 m²;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych do 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków pomocniczych, wiat do 4,5 m a w przypadku dachu płaskiego do 3,5 m;
- 9) intensywność zabudowy: od 0 do 1,2;
- 10) dachy:
 - a) strome, z dopuszczeniem dachu płaskiego na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni dachu, z uwzględnieniem lit. c,
 - b) o dowolnej geometrii dla budynków pomocniczych, wiat,
 - c) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;
- 11) dostęp do przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z §11 pkt 2, 3, 4.

§ 7. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 95% powierzchni terenu.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) wskazuje się teren chroniony na podstawie przepisów odrębnych – obszar otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka;
- 2) ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w której znajduje się cały obszar planu.

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

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się dopuszczenie scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu następujących parametrów nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia zgodnie z ustaleniami uchwały,
 - b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi od 70 do 110 stopni,
 - c) na terenie MN/U minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenie Z;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na terenie Z dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych lub rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem, że nie zmienia to podstawowego przeznaczenia terenu;
- 2) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielienia w budynku lokalu użytkowego,
 - b) na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej w budynkach usługowych: 1 stanowisko postojowe;
- 3) na każde 10 m² powierzchni użytkowej w obiektach oświaty, kultury, sportu – 1 miejsce postojowe dla rowerów;
- 4) zapewnienie minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem §4 pkt 3 lit. a;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji odprowadzenia do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych,
 - c) w gaz, z sieci gazowej;

- 6) dopuszczenie stosowania paliw, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej do indywidualnych systemów ogrzewania, z uwzględnieniem §5 pkt 6;
- 7) dopuszczenie lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej o wysokości nie większej niż 3,6 m, dachem płaskim, z uwzględnieniem pkt 5;
- 8) w przypadku dopuszczenia lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie większej niż 50 m², z prawem zabudowy do 100% jej powierzchni.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w §4 pkt 2 lit. a tiret 2, 3, 4 i lit. b oraz pkt 3 lit. c, d, e obowiązują do czasu podjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.







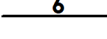
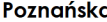
§ 14. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "KICIN - DZIAŁKA NR 223/4"



Oznaczenia

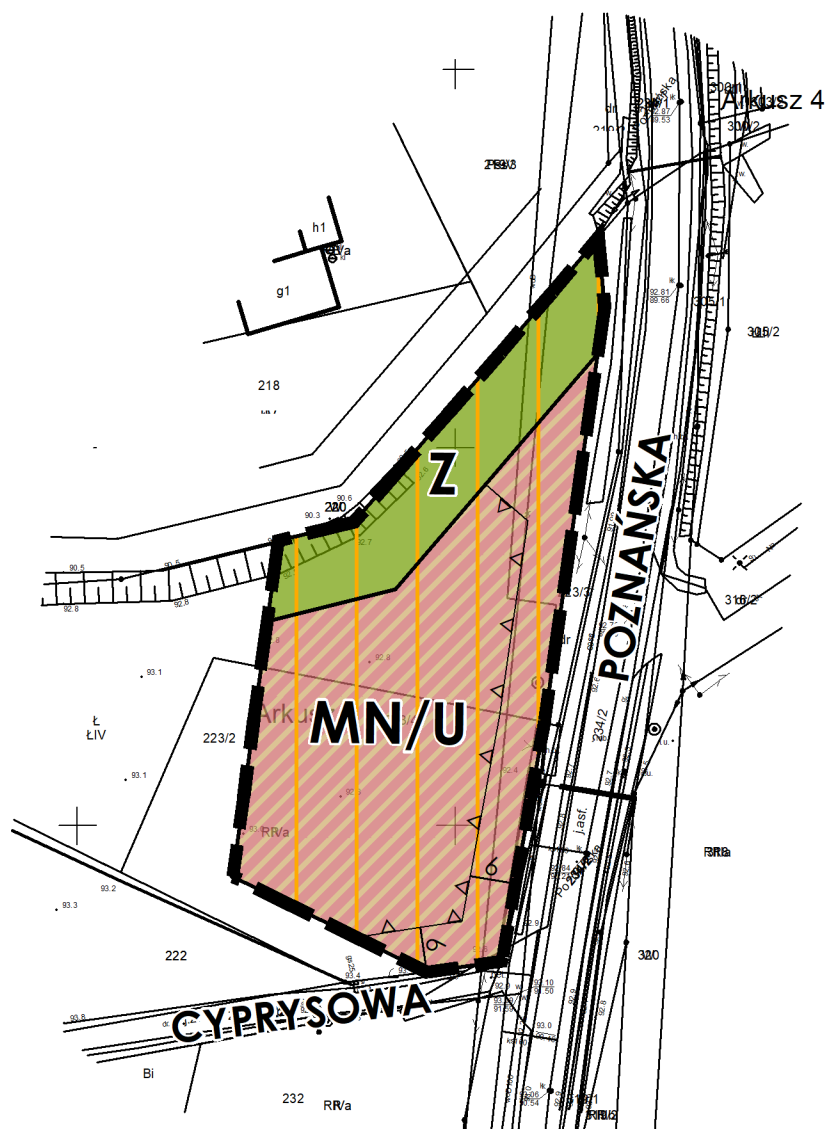
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  OBSZAR OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO PUSZCZA ZIELONKA
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
-  TEREN ZIELENI
-  WYMIAROWANIE LINII ZABUDOWY
-  NAZWY ULIC

WYRYS ZE STUDIU UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERWONAK
(UCHWAŁA NR 173/XXVIII/2000 RADY GMINY CZERWONAK
Z DNIA 14 CZERWCA 2000 R.
ZMIENIONA UCHWAŁĄ NR 219/XXXV/2000
RADY GMINY CZERWONAK Z DNIA 13 GRUDNIA 2000 R.)



SKALA 1: 10 000

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI



SKALA 1: 1000

0 25 50 100 Metry

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kicin – działka 223/4”

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 ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

Uwagi złożone w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, tj. w terminie od 17 czerwca do 16 lipca 2020 roku oraz w terminie składania uwag do dnia 31 lipca 2020 r.:

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna, dotyczy działki nr 223/4, obręb Kicin.

- 1) **Treść uwagi nr 1:** Dłaczego w opracowywanym planie teren zielony, graniczący z ciekim wodnym (Struga Kicińska) umniejszono z 1426 m na 421 m.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W projekcie planu uwzględniono wniosek właścicieli nieruchomości złożony podczas konsultacji społecznych przeprowadzonych w dniach od 16 września do 7 października 2019 roku. Złożony wniosek dotyczył zmniejszenia powierzchni zieleni oraz korekty linii zabudowy.

Z wizji lokalnej przeprowadzonej na terenie działki wynika, że jest ona ogrodzona oraz, że obecnie znajdują się na niej kontenery budowlane oraz składowisko materiałów budowlanych. Pozostały teren porośnięty jest zielenią o niskiej wartości przyrodniczej. Po drugiej stronie Strugi Kicińskiej znajduje się zabudowa mieszkaniowa, której granice dochodzą do samej skarpy ciekłu.

W projekcie planu zachowano pas zieleni o szerokości 10 metrów od ciekłu, umożliwiający migrację zwierząt.

Projekt planu został przesłany do uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu. W ustawowo przewidzianym terminie RDOŚ nie przedstawił stanowiska do projektu planu, co w związku z art. 25 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym uważa się za równoznaczne z uzgodnieniem.

- 2) **Treść uwagi nr 2:** Teren zabudowany MJ2 z 995 m powiększono do 2230 m, tylko dlatego żeby zabudować 50% działki.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W związku ze zmniejszeniem terenu zieleni w projekcie planu automatycznie zwiększyła się powierzchnia przeznaczona pod zabudowę. W projekcie dopuszczono lokalizację jednego budynku mieszkalnego lub jednego budynku usługowego, przy czym wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów handlowych i usług o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m², aby uniemożliwić realizację obiektów handlowych o znacznych rozmiarach (typu markety spożywcze czy budowlane). Dopuszczenie lokalizacji budynku usługowego wymagało zwiększenia powierzchni zabudowy dotychczas przewidzianej obecnie obowiązującym planem wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jak i samego terenu, tak aby można było zlokalizować dwa budynki: mieszkalny oraz usługowy i związaną z nimi infrastrukturę np. dodatkowe miejsca postojowe dla usług.

Treść uwagi nr 3: Wydzielenie działki nie większej niż 50 m w prawem zabudowy pod lokalizację wolno stojącej stacji transformatorowej o wysokości nie większej niż 3,6 m. Do czego potrzebna jest tak wielka stacja transformatorowa?

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W projekcie planu wydzielenie działki pod budowę wolno stojącej transformatorowej jest dopuszczeniem a nie obligatoryjnym ustaleniem planu. Tylko i wyłącznie gdy zajdzie taka potrzeba przy rozbudowie terenów sąsiednich, które w obecnie obowiązującym planie miejscowym przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową będzie możliwość realizacji takiej inwestycji. Taki zapis zapewnia możliwość rozbudowy infrastruktury technicznej,

zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z wnioskiem złożonym do planu przez Enea Operator Sp. z o.o. Wysokość stacji zaproponowana w planie tj. 3,6 m jest wysokością maksymalną, co nie wyklucza lokalizacji niższej stacji, w zależności od potrzeb. Dopuszczona planem wysokość do 3,6 m wynika z rozwiązań stosowanych do tego typu obiektów przez firmy energetyczne i jest powszechnie stosowana w przyjętych planach miejscowych na terenie gminy Czerwonak.

Treść uwagi nr 4: W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, brak jest ochrony walorów krajobrazowych, cieków wodnych i zieleni.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W projekcie planu na terenie zieleni (Z), przylegającym do cieku Struga Kicińska ustalono ochronę walorów krajobrazowych poprzez zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu oraz zachowanie zieleni wysokiej z uwzględnieniem inwestycji dopuszczonych planem i przepisów odrębnych. Wprowadzono również zachowanie ukształtowania terenu, w tym na terenie Z fragmentu skarpy od przyległych wód powierzchniowych zlokalizowanych poza planem, z uwzględnieniem inwestycji dopuszczonych planem. Ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla terenu MN/U – 30%, dla terenu Z – 95%. Cały obszar projektu planu znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, na którym obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie ochrony przyrody. Zapisów planu ochrony nie powiela się w ustaleniach aktów prawa miejscowego.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kicin – działka nr 223/4”, 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 ze zm.) Rada Gminy Czerwonak rozstrzyga, 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 w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi na obszarze gmin wchodzących w skład Związku Międzygminnego „Gospodarka Odpadami Aglomeracji Poznańskiej” 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Czerwonak

z dnia 22 kwietnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

Uzasadnienie
projektu uchwały Rady Gminy Czerwonak

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kicin – działka nr 223/4”

Wójt Gminy Czerwonak przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kicin – działka nr 223/4”, na podstawie uchwały Nr 494/LIV/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 23 sierpnia 2018 r. Niniejsza uchwała obejmuje działki o numerze ewidencyjnym 223/5 i 223/6 (przed podziałem geodezyjnym działkę oznaczoną nr 223/4) obręb Kicin w gminie Czerwonak o powierzchni 0,2653 ha.

Celem planu jest zmiana przeznaczenia terenu polegająca na umożliwieniu realizacji zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej. O zmianę planu wnioskował właściciel nieruchomości.

Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego uchwałą Nr 173/XXVII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 roku. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak obszar objęty granicami projektu zmiany planu miejscowego wsi Kicin oznaczony został symbolami M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.):

W związku z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów dopuszczanej zabudowy, powiązanie z istniejącym układem drogowym. W planie nie wyznaczono przestrzeni publicznych;

2) 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, zapisów dotyczących infrastruktury technicznej a także wskaźników udziału zieleni w granicach obszaru planu.

Cały obszar planu znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują użytki rolnicze, dla których należy uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na obszarze planu nie występują obiekty podlegające ochronie. Zgodnie z przepisami uwzględniono udział Powiatowego Konserwatora Zabytków na każdym wymaganym etapie w trakcie procedury planistycznej do projektu planu;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez zapisy dotyczące infrastruktury technicznej oraz ochrony środowiska a także wprowadzenie zasady uniwersalnego projektowania jak realizacja miejsc postojowych, ramp, pochylni;

5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez dopuszczenie zabudowy na obszarze z dostępem do infrastruktury technicznej i drogowej;

6) prawo własności poprzez uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, a także w zakresie ochrony granic i bezpieczeństwa państwa. Zgodnie z przepisami uwzględniono udział właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa na każdym wymaganym etapie w trakcie procedury planistycznej do projektu planu;

8) potrzeby interesu publicznego poprzez przeznaczenie terenów zgodnego z polityką przestrzenną gminy;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wszystkie zapisy dotyczące infrastruktury technicznej;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zamieszczenie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych Urzędu Gminy Czerwonak. Projekt planu został objęty dodatkową procedurą konsultacji społecznych, w celu zwiększenia udziału lokalnej społeczności w procedurach sporządzania aktów prawa miejscowego. W czasie dodatkowych konsultacji, w dniach od 16 września do 7 października 2019 r. został złożony jeden wniosek, uwzględniony w projekcie planu;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zamieszczenie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych Urzędu Gminy Czerwonak a także umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez odpowiednie zapisy dotyczące infrastruktury technicznej.

W związku z art. 1 ust. 3 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wazenie interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag uwzględniono poprzez ustalenie przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu. Do projektu planu wpłynęło 9 wniosków. Brak jest wniosków od osób fizycznych. Rozpatrując wnioski od osób prawnych jak również od organów i instytucji na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia w/w planu miejscowego, kierowano się przede wszystkim polityką przestrzenną Gminy Czerwonak ustaloną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 czerwca 2020 r. do 16 lipca 2020 r., określając termin wnoszenia uwag do 31 lipca 2020r. W tym okresie każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. Do projektu planu wpłynęło jedno pismo z uwagami od osoby fizycznej. Wniesione uwagi zostały rozpatrzone w trybie przewidzianym ustawą, a ich rozpatrzenie nie wymagało ponowienia procedury.

W związku z art. 1 ust. 4 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:

1) kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez zachowanie struktury przestrzennej obszaru objętego projektem planu, w tym zachowanie wskaźników zabudowy charakterystycznych dla zabudowy wsi Kicin, ustalenie dostępności komunikacyjnej oraz ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy, jako uzupełnienie już istniejącego układu;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: plan znajduje się w strefie kilkuminutowego dojazdu do przystanków komunikacji publicznej zlokalizowanych w ulicy Poznańskiej, zapewniających dostęp do pozostałych miejscowości w gminie Czerwonak jak również do miasta Poznania;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez zapisy dotyczące m.in.: dopuszczenia lokalizacji dróg pieszych i rowerowych, lokalizacji dojazdów czy dostępu do dróg publicznych;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy, w ramach jednej, spójnej jednostki wiejskiej, ustalenie parametrów i wskaźników nawiązujących do już istniejącej zabudowy wsi Kicin.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Przedmiotowy projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zawartymi w Uchwale Nr 518/LVI/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 18 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i

kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Ustalenia projektu miejscowego planu powoduje określone skutki finansowe związane z poniesieniem wydatków na realizację ustaleń planu oraz z możliwością uzyskania dochodów. Wpływ na finanse publiczne został określony w prognozie skutków finansowych wynikających z uchwalenia planu miejscowego. Plan nie wpłynie znacząco na budżet gminy.

Procedura formalno-prawna:

Została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Do planu wpłynęło 9 pism. Wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Czerwonak w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 7 września 2018 roku 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 „Kicin – działka nr 223/4”. W odpowiedzi, pismami: z dnia 12 października 2018 roku – PPIS i z dnia 8 października 2018 roku – RDOŚ, uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu został objęty dodatkową procedurą konsultacji społecznych, w celu zwiększenia udziału lokalnej społeczności w procedurach sporządzania aktów prawa miejscowego. W czasie dodatkowych konsultacji, w dniach od 16 września do 7 października 2019 r. został złożony jeden wniosek, uwzględniony w projekcie planu.

Projekt planu został uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Czerwonaku a następnie zostanie przesłany do organów i instytucji celem uzyskania wymaganych prawem opinii i uzgodnień.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 czerwca do 16 lipca 2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 17 czerwca 2020 r. Uwagi do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko można było składać do dnia 31 lipca 2020 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło jedno pismo zawierające 4 uwagi. Wniesione uwagi zostały rozpatrzone w trybie przewidzianym ustawą, a ich rozpatrzenie przez Wójta Gminy Czerwonak nie wymagało ponowienia procedury. Nieuwzględnione przez Wójta uwagi zostały wraz z projektem uchwały przekazane Radzie Gminy Czerwonak.

Po dopełnieniu wszystkich przewidzianych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedur, projekt planu został przedłożony Radzie Gminy Czerwonak celem jego uchwalenia.

W świetle powyższych ustaleń uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kicin – działka nr 223/4” przez Radę Gminy Czerwonak jest w pełni zasadne.