



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 12 kwietnia 2021 r.

Poz. 2972

UCHWAŁA NR 335/XXXII/2021 RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 18 marca 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Szkolnej”

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Szkolnej”, 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. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Szkolnej”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czerwonak, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) 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;
- 3) dane przestrzenne planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego 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) głównych połaciach dachu – należy przez to rozumieć dominującą część przekrycia dachu obejmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;

- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której lub stycznie do której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany nowego budynku;
- 7) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie więcej niż 40% 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 zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 10) słupie ogłoszeniowym – należy przez to rozumieć wolnostojące urządzenie reklamowe w kształcie walca;
- 11) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, tablicę z nazwą ulicy, numerem posesji, tablicę informującą o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablicę z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych oraz tablicę z informacją kierunkową lub turystyczną;
- 12) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 3) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZO, 2ZO;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D;
- 5) tereny publicznych ciągów dla pieszych i rowerów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDxr, 2KDxr;
- 6) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 7) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem IT;
- 8) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem K.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, przebudowę, bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) z zachowaniem przepisów odrębnych, przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy na danym terenie dopuszczenie sytuowania:
 - schodów zewnętrznych prowadzących na parter budynku lub do pomieszczeń podziemnych,
 - balkonów, tarasów, podjazdów,
 - ganków, zadaszeń, wykuszy o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku,
 - c) dopuszczenie traktowania obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy dla lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio w granicy działki;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych jednokondygnacyjnych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszczenie:

- a) zachowania, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
 - b) zachowania dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie;
- 5) w zakresie dachów stromych:
- a) pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący,
 - b) kolorystykę w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 6) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 2 m²;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przęseł betonowych.

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

- 1) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 2) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wprowadzonych w Uchwale Sejmiku Województwa Wielkopolskiego;
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku na terenach MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) ogrodzenia ażurowe;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń:
 - a) o wysokości większej niż 1,85 m,
 - b) wykonanych z prefabrykatów betonowych, z wyłączeniem podmurówki do 0,5 m n. p. t.,
 - c) pełnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) nie więcej niż 2 szyldów na działce budowlanej:
 - w formie tablic albo urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 1 m², lokalizowanych na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu, albo
 - w formie liter przestrzennych lub neonów o wysokości nie większej niż 0,8 m, montowanych na budynkach,
 - b) urządzeń reklamowych w kształcie słupa ogłoszeniowego o wysokości do 4 m.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej, według rysunku planu, w których nakazuje się:

- 1) ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków pod nr AZP 51-28;
- 2) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 3) uzyskanie od właściwego miejscowo konserwatora zabytków pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

- b) budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
- c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej,
 - b) wiat;
- 3) dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,5 m dla dachu płaskiego i nie więcej niż 12 m dla dachu stromego,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4 m dla dachu płaskiego oraz 5,5 m do kalenicy dachu stromego,
 - c) wiat – do 4 m;
- 5) powierzchnię:
 - a) zabudowy działki budowlanej do 35%,
 - b) zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 60 m²,
 - c) wiat do 50 m²;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,4;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych:
 - a) dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości,
 - b) o powierzchni nie mniejszej niż 500 m² dla zabudowy bliźniaczej na terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN;
- 9) z zastrzeżeniem § 20 pkt 2 minimalną liczbę miejsc parkingowych: 2 miejsca parkingowe na każdy lokal.

§ 9. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 8MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 3) dachy strome dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m,
 - b) wiat – do 4 m;
- 5) powierzchnię:
 - a) zabudowy działki budowlanej do 15%,
 - b) wiat do 50 m²;

- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,6;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 9) z zastrzeżeniem § 20 pkt 2 minimalną liczbę miejsc parkingowych: 2 miejsca parkingowe na każdy lokal.

§ 10. W zakresie zasad zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem ZP ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią z dopuszczeniem zachowania, rozbudowy i przebudowy istniejącego rowu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - d) placów zabaw;
- 3) wysokość obiektów budowlanych do 6 m;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej.

§ 11. W zakresie zasad zagospodarowania terenów zieleni nieurządzonej, oznaczonych symbolami: 1ZO, 2ZO ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ciągów pieszych i rowerowych;
- 2) wysokość obiektów budowlanych do 3 m;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej.

§ 12. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dopuszczenie wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;
- 2) dopuszczenie zachowania, rozbudowy i przebudowy istniejącego rowu na terenie 2KD-D.

§ 13. Na terenach publicznych ciągów dla pieszych i rowerów, oznaczonych symbolami: 1KDxr, 2KDxr ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania: lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej dla pieszych i rowerów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonym symbolem KDW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania: lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej, w tym dopuszczenie wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni.

§ 15. Na terenie infrastruktury technicznej, oznaczonym symbolem IT ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 21;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zbiornika retencyjnego,
 - b) zieleni;
- 3) wysokość obiektów budowlanych do 12 m;

- 4) dachy płaskie;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0% powierzchni działki budowlanej.

§ 16. Na terenie infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczonym symbolem **K** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację przepompowni ścieków;
- 2) wysokość obiektów budowlanych do 4 m;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0% powierzchni działki budowlanej.

§ 17. 1. W granicach opracowania planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Obszar objęty planem obejmuje koncesja nr 3/2019/Ł z dnia 12.04.2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotuły - Poznań Północ” - ważna do dnia 12.04.2029 r.

§ 18. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 12 m, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dojeżdża i dojazdu oraz działek położonych na zakończeniu drogi,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 60° - 120°.

§ 19. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 30 m;
- 2) na terenach MN infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) budynków na terenach: ZP, ZO, IT, KD-D, KDxr, KDW, K.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne oraz dojazdy;
- 2) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
 - a) lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, gazowej, przy czym ustala się lokalizację nowo projektowanych elementów infrastruktury technicznej na terenach: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, KDW, KDxr, IT oraz K, z dopuszczeniem ich lokalizacji na terenach o innym przeznaczeniu;
- 2) ustala się:
 - a) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami wiedzy technicznej,
- c) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych,
- d) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej,
- e) odprowadzanie ścieków do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem:
 - do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości,
 - lokalizacji przepompowni ścieków na terenach IT, K lub na pozostałych terenach, oraz wydzielenia działki budowlanej dla przepompowni ścieków o powierzchni nie mniejszej niż 70 m²,
- f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej, jako kablowych, podziemnych,
- h) lokalizację stacji transformatorowej na terenie IT oraz dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych na pozostałych terenach,
- i) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej dla stacji transformatorowej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,
- j) w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej na innych terenach niż o symbolu IT:
 - minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0% powierzchni działki budowlanej,
 - wysokość nie większą niż 4 m,
 - dachy dowolne,
- k) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.

§ 22. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji 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.

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

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Czerwonak
(-) Wojciech Skrzekut

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr 335/XXXII/2021
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 18 marca 2021 r.



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr 335/XXXII/2021
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 18 marca 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Szkolnej”

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. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 7 lipca 2020 r. do 5 sierpnia 2020 r. oraz w terminie składania uwag - do dnia 19 sierpnia 2020 r. zgłoszono jedną uwagę, zawierającą 10 punktów.

Uwaga złożona przez: osobę fizyczną

1. Treść uwagi: Zmiana terenu oznaczonego symbolem 1ZO na teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (6MN) w związku z przeznaczeniem określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Czerwonak.

Zmianę uzasadniam analizą wyrysów ze Studium umieszczonych zarówno na przedmiotowym projekcie jak i obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Dolina Strugi Kicińskiej” w Czerwonaku (Uchwała Nr 300/XXXV/2017 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 kwietnia 2017 r.) graniczącym od strony południowej z projektowanym planem Czerwonak-rejon ulicy Szkolnej. We fragmencie Studium zamieszczonym na rysunku planu „Dolina Strugi Kicińskiej” teren działek 8-11 położony powyżej północnej granicy planu „Dolina Strugi Kicińskiej” oznaczony jest w całości jako tereny MU – brak pasa zieleni powyżej planu „Dolina Strugi Kicińskiej”.

Nie ma przestrzennego uzasadnienia dla tworzenia terenów wyłączonych z zabudowy na styku z terenami przeznaczonymi na ten sam cel czyli zieleni. Ponadto fragment moich nieruchomości nr 8, 9, 10 został już w ww. obowiązującym planie przeznaczony na zielenie nieurządzoną, parkową, pola, łąki, zadrzewienia i wody powierzchniowe.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Analiza zasięgów obszarów przeznaczonych w studium wskazuje, że przyjęte w planie rozwiązania są poprawne i obszar położony skrajnie na południu planu oznaczony symbolami 1ZO i 2ZO w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak został oznaczony jako tereny zieleni. Zasięg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Strugi Kicińskiej” w Czerwonaku został oznaczony na wyrysie ze studium z nieznacznym przesunięciem w kierunku zachodnim.

2. Treść uwagi: Korektę linii zabudowy w związku z uwagą w pkt. 1 – wskazanie linii zabudowy w odległości 4 m od południowej granicy projektu planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zmienia się położenie linii zabudowy wzdłuż południowej linii rozgraniczającej terenu 6MN, tym samym rozszerza się zasięg obszaru potencjalnej lokalizacji budynków. Linia zabudowy została jednak wyznaczona w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren 6MN, a nie od granicy planu.

3. Treść uwagi: Zmianę linii rozgraniczających terenów 3KDW, 2KDW, 5MN, 6MN, 1ZO w kontekście załączonych 4 wariantów zagospodarowania działek objętych uwagą. Opracowane koncepcje lokalizacji zabudowy prezentują różne układy komunikacyjne oparte o podział na drogi publiczne i wewnętrzne a tym samym niezależną realizację inwestycji poszczególnych właścicieli.

Proponowana w projekcie planu droga wewnątrz oznaczona symbolem 2KDW jest dla mnie zapisem „martwym” w przypadku braku zgody na realizację drogi przez właściciela działki nr 12 i 7/3, od których jestem uzależniony.

Poszczególne warianty prezentują niezależną obsługę komunikacyjną oraz docelowe połączenie układu dróg publicznych.

Wariant 1:

Propozycja przebiegu drogi publicznej łączącej drogi 1KDW i 1KD-D w części południowej wraz z wprowadzeniem nowej drogi publicznej w układzie pionowym. Rezygnacja z drogi 2KDW i 3KDW.

Wariant 2 i Wariant 2a:

Propozycja przebiegu drogi publicznej łączącej drogi 1KDW i 1KD-D w części południowej wraz z wprowadzeniem drogi wzdłuż granicy działki nr 8 i 7/3, 7/2, 7/1 z podłączeniem do niej jednej lub dwóch dróg wewnętrznych zakończonych placami do nawracania. Możliwa zamiana przebiegu drogi publicznej 1KD-D w ww. śladzie wraz z uniknięciem dodatkowych wykupów z działek 7/1 i 7/2. Rezygnacja z drogi 2KDW i 3KDW.

Wariant 3:

Zmiana drogi 2KDW na 1KD-D (publiczną), rezygnacja z drogi 3KDW (kontynuacja zjazdów z ul. Szkolnej jak w przypadku działek przy ul. Szkolnej 34-42), wprowadzenie dodatkowej drogi publicznej w części południowej.

W kontekście załączonych do uwagi ww. wariantów poniżej zaprezentowano również różne schematy przedstawiające korektę układu dróg publicznych na rysunku projektu planu umożliwiających właściwą obsługę komunikacyjną terenów w zabudowie mieszkaniowej jako materiał do dyskusji.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Żaden z przedłożonych wariantów nie jest możliwy do zaakceptowania. Wprowadza się natomiast zmianę układu komunikacyjnego w zakresie zmiany 1KDW i 2KDW na drogi publiczne oraz rezygnuje się z terenu 3KDW. Przyjęte rozwiązanie uwzględnia ochronę środowiska i racjonalnie gospodaruje zasobami gminnymi, nie generując nadmiernych kosztów. Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając docelowy układ komunikacyjny organ sporządzający wyważył interes publiczny i interesy prywatne.

4. Treść uwagi: Dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie realizacji niezbędnego układu komunikującego obsługującego działki budowlane a także realizację wjazdów na poszczególne działki, posadowienie budynków w tym również na fragmentach skarp.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Plan zakłada ochronę naturalnych walorów lokalnego krajobrazu – wzniesienia wzdłuż doliny Strugi Kicińskiej i nie przewiduje możliwości jego niwelacji. Lokalizacja budynków i obsługa komunikacyjna oraz infrastrukturalna w planie zostały dostosowane do ukształtowania terenu, przewidując koncentrację zabudowy na północ od wzniesienia. Przyjęte rozwiązanie uwzględnia ochronę środowiska i racjonalnie gospodaruje zasobami gminnymi, nie generując nadmiernych kosztów. Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób jego zagospodarowania organ sporządzający wyważył interes i interesy prywatne. Ewentualna lokalizacja budynków od strony doliny będzie musiała mieć indywidualne rozwiązania w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obciążające inwestora, gdyż Gmina nie przewiduje lokalizacji w tym rejonie drogi publicznej i infrastruktury technicznej.

5. Treść uwagi: Wniosek o zmianę zapisów § 8 pkt 3) – na przedział kąta dachy stromego od 20° do 45° oraz dopuszczenie również formy dachu płaskiego który dla planowanych budynków w rejonie wzniesienia i skarp jest formą pożądaną.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Jednym z celów planowania przestrzennego jest ochrona ładu przestrzennego rozumianego jako ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość i uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania, w tym kompozycyjno-estetyczne.

Odnośnie § 8 pkt 3 - zachowuje się rozpiętość kątów dachów stromych od 35° do 45° i nie przewiduje się rozszerzenia rozpiętości kątów od 20°. Natomiast dopuszcza się również zastosowanie dachów płaskich, jako rozwiązanie występujące w tym rejonie wsi.

6. Treść uwagi: Wniosek o zmianę zapisów § 8 pkt 5a) – na powierzchnię do 40% powierzchni działki budowlanej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Nie przewiduje się zwiększenia wskaźników powierzchni zabudowy na terenach MN. Podane w projekcie wskaźniki nie powodują nadmiernej intensyfikacji zabudowy względem zabudowy sąsiedniej.

7. **Treść uwagi:** Wniosek o zmianę zapisów § 8 pkt 6) – na intensywność do 1,6 w związku z pkt j.w. oraz potencjalną kondygnacją podziemną.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Nie przewiduje się zwiększenia wskaźników intensywności zabudowy na terenach MN. Podane w projekcie wskaźniki nie powodują nadmiernej intensyfikacji zabudowy względem zabudowy sąsiedniej.

8. **Treść uwagi:** Wniosek o zmianę zapisów § 8 pkt 8) – na uzupełnienie minimalnej powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej – 400 m².

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Nie przewiduje się zmniejszenia powierzchni działek budowlanych do 400 m² na terenach MN, by nadmiernie nie zintensyfikować zabudowy.

9. **Treść uwagi:** Wniosek o zmianę zapisów § 8 pkt 9) – na 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny z dopuszczeniem zapewnienia normatywu parkingowego na terenach dróg wewnętrznych.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Nie wprowadza się wnioskowanej zmiany normatywu parkingowego. Nowa zabudowa realizowana na terenach wiejskich (ekstensywnych), powinna zatem zapewniać minimalny standard parkingowy na terenie inwestycji. Ustalony normatyw parkingowy uwzględnia dane GUS dotyczące ilości samochodów zarejestrowanych w Polsce.

10. **Treść uwagi:** Zmianę zapisu §24 – zmniejszenie lub zniesienie opłaty planistycznej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W niniejszym planie wzrośnie wartość nieruchomości poprzez przeznaczenie ich pod zabudowę mieszkaniową. Plan generuje też znaczne koszty dla Gminy związane z koniecznością nabycia nieruchomości na cele publiczne i realizacja infrastruktury technicznej. Opłata planistyczna nieznacznie rekompensuje Gminie koszty sporządzenia planu miejscowego, zatem jej zmniejszenie lub zniesienie nie jest zasadne ani korzystne dla budżetu Gminy.

§ 2. Podczas kolejnego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 7 grudnia 2020 r. do 11 stycznia 2021 r. oraz w terminie składania uwag - do dnia 26 stycznia 2021 r. zgłoszono jedną uwagę, zawierającą łącznie 6 punktów i podpunktów.

Uwaga złożona przez: osobę fizyczną

1. **Treść uwagi:** § 8 pkt 3) - zmianę zapisu na: „dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Jednym z celów panowania przestrzennego jest ochrona ładu przestrzennego rozumianego jako ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość i uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania, w tym kompozycyjno-estetyczne. Odnośnie § 8 pkt 3 - zachowuje się rozpiętość kątów dachów stromych od 35° do 45° i nie przewiduje się rozszerzenia rozpiętości kątów od 20°.

2. **Treść uwagi:** §8 pkt 8) - zmianę zapisu na: „powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:

- 600 m² dla budynków wolnostojących,
- 450 m² w przypadku zabudowy bliźniaczej,

przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości”.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Przewiduje się zmniejszenie min. powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej do 500 m², a nie jak we wniosku do 450 m². Zmiana zostanie wprowadzona dla terenów 1MN - 5MN.

3. **Treść uwagi:** W zakresie rysunku planu zatytułowanego *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak- rejon ulicy Szkolnej”*, stanowiącego załącznik nr 1 do ww. Uchwały: korektę odległości linii zabudowy od drogi publicznej 2KD-D, z 6 metrów do 4 metrów, analogicznie jak w przypadku działek ewidencyjnych nr: 6/5, 7/1, 7/2, położonych wzdłuż drogi o tym samym symbolu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W planie przewiduje się utrzymanie linii zabudowy w odległości co najmniej 6 m od linii rozgraniczającej pasy drogowe z wyłączeniem terenów wydłuż drogi 2KD-D na odcinku od

ul. Szkolnej do skrzyżowania z drogą 3KD-D. Odsunięcie linii zabudowy na odległość 6 m pozwala zarządcy drogi elastycznie lokalizować jedną z zachowaniem odległości od budynków wymaganych w ustawie o drogach publicznych.

4. **Treść uwagi:** W zakresie rysunku: korektę linii zabudowy po północnej stronie terenu oznaczonego symbolem 5MN, z 10 metrów na 6 metrów od ul. Szkolnej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wyznaczona linia zabudowy nawiązuje do lokalizacji istniejących budynków wzdłuż ul. Szkolnej i stanowi element kształtowania ładu przestrzennego tego rejonu wsi. Odsunięcie linii zabudowy może również stanowić rezerwę pod uzupełniające rozwiązania komunikacyjne (dodatkowe dojazdy), ja to ma miejsce we wschodniej części planu.

5. **Treść uwagi:** W zakresie rysunku: korektę linii zabudowy po południowej stronie terenu oznaczonego symbolem 6MN, poprzez poprowadzenie jej bezpośrednio w granicy oddzielającej teren oznaczony symbolem 6MN i 1ZO.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zachowuje się linie zabudowy w dotychczasowym przebiegu dla zabezpieczenia minimalnych odległości zabudowy od granicy działki, w przypadku, gdyby w przyszłości tereny ZO stanowiły odrębną własność (np. Gminy Czerwonak).

6. **Treść uwagi:** W zakresie rysunku: *korektę przebiegu drogi publicznej 2KD-D poprzez jej przesunięcie w kierunku północnym o 5 metrów tak, aby przebiegała ona w najniższym położonym terenie działek wskazanych na wstępie.* Zgodnie z informacją pozyskaną w Urzędzie Gminy na etapie wyłożenia projektu przedmiotowego planu do konsultacji (01 '2020), przedmiotowa droga miała zostać zaplanowana w najniższym punkcie terenu tak, aby umożliwić odprowadzanie wody z tego terenu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Lokalizacja drogi musi uwzględniać również szereg innych czynników, prócz zaplanowania „w najniższym punkcie”. Chodzi m.in. o uwzględnienie przebiegu istniejącego rowu, istniejącego zagospodarowania wodami na dz. nr 12, zasięgu terenów zabudowy wyznaczonych w studium, które określają położenie drogi 3KD-D. Lokalizacja drogi została wyznaczona w rejonie obniżenia terenu, a nie w najniższym punkcie.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr 335/XXXII/2021
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 18 marca 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Szkolnej” 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.) 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 realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska i o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak;
- 6) 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 335/XXXII/2021
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 18 marca 2021 r.

Na podstawie art. 67a ust. 1 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Czerwonak przyjmuje:

§ 1. Dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Szkolnej”, które obejmują:

- 1) dokument elektroniczny GML zgodny ze schematem aplikacyjnym GML struktury zbioru danych przestrzennych, zawierający:
 - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w układzie PL-2000,
 - b) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 2) część graficzną planu z nadaną georeferencją w postaci plików GeoTIFF w układzie PL-2000.

§ 2. Dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Szkolnej” podlegają aktualizacji i udostępnieniu w systemie informacji przestrzennej.

Dokument elektroniczny GML