

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Czerwonak z dnia r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego planu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania przedmiotowego terenu, zarówno w obszarze zurbanizowanym, jak i na terenach wolnych od zabudowy, a w szczególności umożliwienie zrównoważonego rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy jednoczesnym zachowaniu walorów przyrodniczych.

Do sporządzenia planu przystąpiono zgodnie z uchwałą Nr 439/XLIX/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Polnej”. Po wydzieleniu części „B” obszar planu zajmuje powierzchnię ok. 20,26 ha w obrębach Czerwonak i Koziegłowy.

Teren rozciąga się na wschód od ul. Gdyńskiej aż do ul. Piłsudskiego, pomiędzy ul. Polną na północy i Lipową oraz Topolową na południu. Od północnego wschodu teren graniczy z rozwijającą się zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Teren jest zagospodarowany w niewielkim stopniu – głównie w rejonie ul. Lipowej i Gdyńskiej, gdzie występuje mieszana zabudowa z dużym udziałem usług. Pozostałe tereny pozostają wolne od zabudowy i stanowią tereny zielone lub nieużytki. W bezpośrednim sąsiedztwie ul. Gdyńskiej znajduje się niewielki zbiornik wodny.

Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN);
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (1MN/U i 2MN/U);
- c) teren zabudowy zagrodowej (RM);
- d) tereny zabudowy usługowej (1U, 2U i 3U);
- e) teren zieleni urządzonej (ZP);
- f) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (E);
- g) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja (1K, 2K i 3K);
- h) tereny publicznych dróg dojazdowych (1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D);
- i) tereny publicznych dróg dla pieszych i rowerów (1KD-Dxr, 2KD-Dxr, 3KD-Dxr, 4KD-Dxr, 5KD-Dxr);
- j) tereny dróg wewnętrznych (1KDW i 2KDW).

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak. Teren planu przeznaczony został w studium przede wszystkim pod intensywną zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem działalności usługowej oraz w mniejszym stopniu pod tereny zieleni. Uzupełnienie stanowi niewielki teren urządzeń i obsługi komunikacji, położony przy zachodniej granicy planu. Dodatkowo na przedmiotowym terenie przewidziano przebieg drogi, która miała stanowić obwodnicę drogową miejscowości Koziegłowy. Przebieg drogi był w studium postulowany, a założenie to stanowiło przeniesienie zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego. Ponieważ PZPWW, zatwierdzony uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. nie zakłada wcześniejszej lokalizacji obwodnicy Koziegłów, należy uznać jej wprowadzanie do projektu planu za bezzasadne. Należy stwierdzić, że nie występuje konflikt pomiędzy ustaleniami przedmiotowego planu a zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego.

Ze względu na lokalne uwarunkowania i ograniczenia, a także racjonalność szczegółowego rozplanowania przewidzianych funkcji, założenia planu zachowują ideę założeń studium, dokonując pewnych relokacji (kompensacji) pomiędzy terenami zielonymi i terenami przeznaczonymi pod zabudowę. Studium wyznacza podstawowy zarys i kierunki

zagospodarowania gminy, a jego treść, jako aktu kreującego politykę przestrzenną gminy, powinna być formułowana w sposób bardziej ogólny, zaś doprecyzowanie i uszczegółowienie następuje m.in. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zapisy planu wykazują ponadto zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.). Analiza ta została przyjęta uchwałą Nr 518/LVI/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 18 października 2018 r.

Dla niewielkiej części obszaru objętego opracowaniem przyjęto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Czerwonak (*uchwała Nr 156/XXX/97 Rady Gminy Czerwonak z dnia 9 października 1997 r.*). Plan obejmuje wąski pas działek wzdłuż północno-wschodniej granicy obszaru (obręb Czerwonak, działki nr 1/17, 2/19, 3/28, 4/28, 33/5, 34/24, 35/13 oraz część 36/6) i wyznacza dla nich funkcję ZI – zieleń izolacyjna. Funkcja ta została wyznaczona dla ochrony zabudowy jednorodzinnej przed ewentualnymi oddziaływaniami planowanej obwodnicy drogowej miejscowości Koziegłowy. W związku z rezygnacją z przebiegu planowanej drogi, podtrzymanie funkcji ZI nie jest celowe i działki te zostały włączone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Ponadto planem objęta jest przepompownia ścieków (obręb Czerwonak, działka nr 6/11), dla której wyznaczona została funkcja NO – tereny i urządzenia związane z infrastrukturą wodno-kanalizacyjną, a także jej otoczenie (obręb Czerwonak, działka nr 6/10), dla którego wyznaczono funkcję ZI. Funkcja przepompowni została zachowana (K), natomiast zieleń izolacyjna została włączona do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące obszaru objętego planem zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Z kolei zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń planu wywoła koszty dla budżetu gminy z tytułu budowy infrastruktury (uzbrojenie i drogi), lecz jednocześnie przyniesie dochody m.in. z tytułu sprzedaży działek oraz podatku od nieruchomości, w związku z czym bilans ekonomiczny uchwalenia planu będzie dla gminy dodatni.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia planu w znacznym stopniu kształtują nowe struktury oraz uzupełniają istniejącą zabudowę. Funkcje przewidziane w planie są wyznaczone i zlokalizowane w racjonalny sposób. Koncepcja zakłada harmonijne nawiązanie do istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz zmiennego ukształtowania terenu. Rozplanowanie nowej zabudowy jest klarowne oraz zapewnia efektywność obsługi. Przeznaczenie znacznego obszaru zieleni w części środkowo-zachodniej pozwala na zachowanie właściwych proporcji terenów inwestycyjnych oraz wolnych od zabudowy.

Na zachowanie ładu przestrzennego wpływ mają również ustalenia takie jak: wyłączenie niektórych obszarów (teren zieleni urządzonej) z zabudowy, zakaz lokalizacji budynków poza liniami zabudowy na terenach inwestycyjnych, regulacje dotyczące zagospodarowania terenów zielonych i komunikacyjnych, a także ograniczenia w zakresie lokalizacji reklam oraz ogrodzeń.

- walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia planu będą miały istotny wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlega bardzo wiele elementów mających zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni m.in.: linie zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, ilość kondygnacji, geometria i pokrycie dachów, a także

wysokość i materiał ogrodzeń. Dodatkowo na znacznej części obszaru objętego planem istotnie ogranicza się lokalizację reklam.

Ustalenia planu nie pozwalają na lokalizację obiektów budowlanych mogących istotnie negatywnie wpłynąć na krajobraz. Należy również pamiętać, że istniejący obecnie krajobraz przedstawia lokalnie podwyższone walory (część centralna), które warto chronić, dlatego istotne miejsce zajmują zapisy służące ochronie istniejących obszarów zieleni oraz ustalenia przestrzenne nawiązujące do morfologii terenu. Ponadto dodatni wpływ na kształtowanie krajobrazu antropogenicznego powinno mieć zachowanie wysokich standardów zabudowy i zagospodarowania.

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. W granicach planu nie występują tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody. W planie przyjęto nakazy z zakresie gospodarki wodno-ściekowej oraz ustalenia w zakresie ochrony akustycznej, a także zapewnienie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Kluczowe znaczenie ma ochrona terenów zielonych (wyłączonych z zabudowy). Na terenie całego planu miejscowego obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (zaliczonych na podstawie przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz za wyjątkiem stacji benzynowych. Te drugie dopuszcza się na terenach zabudowy usługowej (U), na których jednocześnie wykluczono możliwość lokalizacji obiektów usługowych służących do składowania, przetwarzania lub unieszkodliwiania odpadów.

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

Na terenie objętym planem występuje również niewielka powierzchnia gruntów leśnych objętych ochroną prawną (bezeleśny i częściowo zabudowany użytek LsVI o powierzchni 0,0542 ha), dla której uzyskano zgodę Marszałka Województwa Wielkopolskiego z dnia 12 maja 2021 r. (znak: DR-I.7151.22.2021) na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustalenia planu uwzględniają kulturowe uwarunkowania przedmiotowego terenu – na terenie planu nie występują żadne zabytki nieruchome oraz dobra kultury współczesnej. Zapisy planu regulują postępowanie względem nowo odkrytych zabytków archeologicznych.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Ustalenia planu uwzględniają ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych. Ponadto ustala się, że wszystkie tereny oznaczone symbolami MN i MN/U, są objęte ochroną przed hałasem, pod względem akustycznym kwalifikując się odpowiednio jako tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, a dopuszczalne poziomy hałasu określają przepisy odrębne.

W przypadku lokalizacji obiektów użyteczności publicznej (np. na terenach U i MN/U) należy je dostosować do wymogów osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi. Liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być ustalona zgodnie z przepisami odrębnymi.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Istniejące zagospodarowanie mocno determinuje walory ekonomiczne przestrzeni. Ponieważ jednak obszar objęty planem w ogromnej większości nie był dotychczas objęty regulacjami planu miejscowego (wąski pas terenu wzdłuż północno-wschodniej granicy został przeznaczony w planie miejscowym z 1997 r. na zieleń izolacyjną bez prawa zabudowy), należy założyć, że walory ekonomiczne przestrzeni wzrosną w związku z przyjęciem planu, zwłaszcza dla terenów nowo wyznaczonych pod zabudowę.

- prawo własności

Naruszenie prawa własności jest możliwe wyłącznie w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego i wyłącznie w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obiekty związane z obronnością. Instytucje uzgadniające projekt w tym aspekcie pozytywnie odniosły się do ustaleń planu miejscowego.

- potrzeby interesu publicznego

Część zapisów planu służy ściśle zabezpieczeniu interesu publicznego – należą do nich: regulacje w zakresie infrastruktury i komunikacji, zapisy konserwatorskie, zapisy w zakresie ochrony środowiska i przyrody, a także wyznaczenie terenów zieleni. Jednocześnie zapisy planu nie wpływają negatywnie na interes publiczny w pozostałym zakresie.

Ponadto podstawowe cele przedmiotowego planu czyli zabezpieczenie ładu przestrzennego oraz umożliwianie realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, również pośrednio służą szeroko pojętym potrzebom zabezpieczenia interesu publicznego.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację obiektów infrastruktury na całym obszarze objętym planem.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
[W TOKU]

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. **[W TOKU]**

- potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Analiza istniejących zasobów oraz ustalenia planu umożliwiają zapewnienie odpowiedniej jakości i ilości wody dla wszystkich terenów w granicach planu.

- występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu realizują zarówno potrzeby interesu publicznego, jak i potrzeby interesów prywatnych. Naruszenie interesów prywatnych dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku konieczności realizacji zadań stanowiących cel publiczny takich jak budowa dróg publicznych czy lokalizacja infrastruktury technicznej.

W trakcie trwania procedury planistycznej wpłynęło kilka wniosków ze strony społeczeństwa, które zostały częściowo uwzględnione. [W TOKU]

- zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ regulują obecne formy zagospodarowania oraz w sposób zaplanowany i zorganizowany umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy. Zasady kształtowania nowej zabudowy zostały wyczerpująco zawarte w zapisach ogólnych oraz szczegółowych części tekstowej oraz w regulacjach rysunkowych.