

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR .../2021
RADY GMINY CZERWONAK
z dnia 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kicin

Wójt Gminy Czerwonak przystąpił do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kicin, na podstawie uchwały Nr 436/XLIX/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 22 marca 2018 r. Niniejsza uchwała obejmuje obszar o powierzchni ok. 21 ha, i stanowi 13 fragmentów wsi Kicin w gminie Czerwonak.

Celem zmiany planu jest optymalizacja rozwiązań przestrzennych, przede wszystkim poprzez dostosowanie układu komunikacyjnego do potrzeb mieszkańców a także możliwości finansowych gminy. O zmianę planu wnioskowali zarówno mieszkańcy jak i poszczególni właściciele gruntów w kontekście modyfikacji terenów przeznaczonych pod zabudowę jak również lokalizacji obiektów publicznych, służących wszystkim mieszkańcom (jak przedszkole, tereny sportowe, itp.).

Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 173/XXVII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 219/XXXV/2000 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 z dopuszczeniem usług, MU – tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowej z działalnością usługową oraz tereny łąk – bez oznaczenia literowego lub cyfrowego.

Przygotowany projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki jak również ze wskazaniem dotyczącymi architektury budynków dopuszczonych do realizacji. Zapisy zmiany planu pozwalają na rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obsługą komunikacyjną i usługami, które odpowiadać będą oczekiwaniom mieszkańców i właścicieli nieruchomości. Przyjęte w projekcie rozwiązania zapewniają ukształtowanie zabudowy w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego, optymalnego gospodarowania przestrzenią, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz istniejących walorów przyrodniczych. Projektowana zabudowa zlokalizowana będzie na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej a planowane budynki będą stanowiły uzupełnienie istniejącej zabudowy znajdującej się na terenie objętym opracowaniem oraz w jego sąsiedztwie. Obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu będzie realizowana poprzez istniejący układ dróg publicznych, a nowe, projektowane drogi wewnętrzne ograniczą wydatki gminy na realizację układu drogowego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. 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, określenie przeznaczenia terenów oraz zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem drogowym;
- 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, jak wskaźniki udziału zieleni, zapewniania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zaopatrzenia w energię ciepłą. W granicach obszaru objętego zmianą planu występują użytki rolne, dla których należy uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wskazanie i ochronę stanowiska archeologiczne ujętego w ewidencji zabytków jak i obiektu wpisanego do rejestru zabytków: budynek –

trojak. Zgodnie z przepisami uwzględniono zarówno powyższe obiekty w planie miejscowym jak również 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 realizację miejsc postojowych, ramp, pochylni, zapisy dotyczące infrastruktury technicznej oraz ochrony środowiska;
- 5) wałory ekonomiczne przestrzeni poprzez optymalne wykorzystanie obszaru planu oraz wprowadzenie rozwiązań ułatwiających dostępność do dróg publicznych;
- 6) prawo własności poprzez uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; nie ustala się. 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 przeznaczenia terenów zgodnego z polityką przestrzenną gminy, zapisy dotyczące inwestycji celu publicznego, infrastruktury i komunikacji. W planie wskazano lokalizację obiektów służących mieszkańcom gminy (jak przedszkole, tereny sportowe itp.),
- 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 opracowania zmiany planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych Urzędu Gminy Czerwonak;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zamieszczenie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania zmiany planu miejscowego 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzięcie 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 8 wniosków od osób fizycznych i prawnych. Rozpatrując wnioski od osób fizycznych i prawnych jak również od organów i instytucji na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany w/w planu miejscowego, kierowano się przede wszystkim polityką przestrzenną Gminy Czerwonak ustaloną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projekt zmiany planu zostanie wyłożony do publicznego wglądu, określając termin wnoszenia uwag. W tym okresie każdy zainteresowany będzie mógł złożyć uwagi do projektu zmiany planu.

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

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez zachowanie struktury wsi Kicin w oparciu o szkielet komunikacyjny, charakterystycznych wskaźników zabudowy oraz przeciwdziałanie „rozlewaniu się” zabudowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez lokalizację nowej zabudowy w strefie kilkuminutowego dojazdu do przystanków komunikacji publicznej – linii nr 321, 323, 396 i 398 zlokalizowanych w ulicy Poznańskiej oraz ulicy Nowe Osiedle, zapewniających dostęp do pozostałych miejscowości w gminie Czerwonak jak również do miasta Poznania;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, wprowadzając zapisy dotyczące m.in.: kształtowania linii zabudowy, dopuszczenia lokalizacji dojazdów i 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 (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy, w ramach jednej, spójnej jednostki wiejskiej o przeważającej zabudowie jednorodzinnej oraz ustalenie parametrów i wskaźników nawiązujących do istniejącej zabudowy wsi Kicin.

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

Przedmiotowa zmiana planu jest zgodna z wynikami analizy zawartymi w uchwale Rady Gminy Czerwonak Nr 415/XLIX/2014 z dnia 21 sierpnia 2014 r.

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

Ustalenia projektu zmiany miejscowego planu powoduje określone skutki finansowe związane z poniesieniem wydatków na realizację ustaleń planu oraz z możliwością uzyskania dochodów. Wpływ na finanse publiczne zostanie określony w prognozie skutków finansowych wynikających z uchwalenia zmiany planu miejscowego.

Procedura formalno-prawna:

Została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.). Po ogłoszeniu w prasie w dniu 6 kwietnia 2018 roku komunikatu o przystąpieniu do sporządzania zmiany 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 zmiany planu wpłynęło 8 pism od osób fizycznych i prawnych. Wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Czerwonak w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 6 kwietnia 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kicin. W odpowiedzi, pismami: z dnia 27 kwietnia 2018 roku – PPIS i z dnia 9 maja 2018 roku – RDOŚ, uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Gminie Czerwonak. Zgłoszone przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną uwagi zostały rozpatrzone i uwzględnione stosownie do istniejących uwarunkowań terenu objętego zmianą planu oraz celu sporządzania zmiany planu.

Z uwagi na występowanie w granicach opracowania planu gruntów rolnych klasy IIIa i IIIb wystąpiono z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o uzyskanie zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze. Decyzją z dnia 19 lutego 2021 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze.

Projekt zmiany planu został przesłany do organów i instytucji i uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostanie wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie którego przeprowadzona zostanie dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Procedura zapewni możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Czerwonak w ustawowo wyznaczonym terminie. Ewentualne uwagi zostaną rozpatrzone przez Wójta Gminy Czerwonak.

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

W świetle powyższych ustaleń uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kicin przez Radę Gminy Czerwonak jest w pełni zasadne.