

Projekt

z dnia 13 października 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia 21 października 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Polnej” –
część B**

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 2021 poz. 1372), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) uchwala się co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Polnej” – część B, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, uchwalonego uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący zbiór danych przestrzennych.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek 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 do 12°;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków;
- 5) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 40% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej służący zabezpieczeniu jej prawidłowego funkcjonowania, którego osią jest rzut poziomy osi linii elektroenergetycznej;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi tych budynków na powierzchnię terenu;

- 8) strefie ochronnej – należy przez to rozumieć strefę wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej, której granicą jest natężenie pola elektromagnetycznego o wartości przekraczającej poziom dopuszczalny przepisami odrębnymi;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, porządkowej, turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacyjnej.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami U;
- 4) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem RM;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 6) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 7) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone symbolami K;
- 8) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczone symbolami KD-D;
- 9) tereny publicznych dróg dla pieszych i rowerów, oznaczone symbolami KD-Dxr;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami KDW.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) wymagania geometrii dachu określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą połączy dachowych nad lukarnami, świetlikami, wykuszami, tarasami oraz wejściami, w tym także w postaci werand i ganków;
- 3) w zakresie lokalizacji ogrodzeń obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, U, RM, E oraz K dopuszcza się lokalizację ogrodzeń o wysokości do 1,8 m, przy czym zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z betonowych płyt prefabrykowanych wzdłuż dróg publicznych,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem ZP dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,5 m wyłącznie na potrzeby placów zabaw i siłowni plenerowych, z wyłączeniem ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z betonowych płyt prefabrykowanych,
 - c) dla pozostałych terenów zakazuje się lokalizacji ogrodzeń;
- 4) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni do 2 m²;
- 5) w zakresie lokalizacji reklam obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U oraz RM dopuszcza się wyłącznie szyldy o powierzchni do 2 m²,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2U dopuszcza się wyłącznie szyldy o powierzchni do 6 m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami 1U i 3U dopuszcza się szyldy o powierzchni do 6 m² w dowolnej liczbie, a także maksymalnie 2 urządzenia reklamowe o powierzchni do 6 m² w granicach każdej działki,
 - d) dla pozostałych terenów zakazuje się lokalizacji reklam,
 - e) lokalizacja urządzeń, o których mowa w niniejszym punkcie jest dopuszczalna wyłącznie przy zachowaniu odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 196 zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie powodujący uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego w postaci utrudnienia czytelności informacji drogowiskazowej, ograniczenia widoczności lub olśnienia;
- 6) ustalenia określone w pkt 3-5 obowiązują do momentu przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 7) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 8) ustala się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach bieli, beżu i szarości, przy czym ustalenie nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami U, a także elementów wykończeniowych wykonanych z metalu, drewna, szkła i ceramiki.

§ 5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział na działki z uwzględnieniem parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nakazuje się aby kąt nachylenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego wynosił 90° z tolerancją 15° za wyjątkiem działek zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami 10MN i 11MN, dla których tolerancja wynosi 20° ;
- 3) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki co najmniej 20 m, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 5MN, 9MN i 2MN/U, dla których ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki odpowiednio co najmniej 14, 17 i 6 m;
- 4) minimalne szerokości frontu określone w pkt 3 nie dotyczą działek narożnych położonych przy skrzyżowaniach dróg, działek położonych na łukach i zakrętach dróg oraz działek przyległych do miejsc służących do zawracania zlokalizowanych na zakończeniach sięgaczy;
- 5) dopuszcza się scalanie i podział na działki o parametrach innych niż określone w pkt 1-3, na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów;
- 6) nie ustala się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.

§ 6. W zakresie ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu:

- 1) nakazuje się zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U oraz 2U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) RM – jak dla terenu zabudowy zagrodowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych na podstawie przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, a dla terenów oznaczonych symbolami U także za wyjątkiem stacji paliw płynnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych.

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

§ 8. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) zakazuje się bezpośredniego powiązania komunikacyjnego terenu oznaczonego symbolem 1KDW z drogą wojewódzką nr 196;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej przyległej lub dostępnej za pośrednictwem drogi wewnętrznej lub przyległego terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakazuje się zapewnić:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodu osobowego na 1 lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - c) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) dopuszcza się wszelkie roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło oraz usługi teletechniczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami ZP, E, K, KD-D, KD-Dxr i KDW;
- 2) ustala się pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, dla których zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, a także ustala się minimalne wymiary w rzucie poziomym:
 - a) dla linii wysokiego napięcia 110 kV – po 11 m na każdą stronę od osi linii,
 - b) dla linii średniego napięcia 15 kV – po 6 m na każdą stronę od osi linii;
- 3) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej odległości, o których mowa w pkt 2 przestają obowiązywać;
- 4) ustala się strefę ochronną wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, której wymiary oraz zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne.

§ 11. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem lokalizacji obiektów niezbędnych na czas trwania prac budowlanych, pod warunkiem zachowania odległości określonych przepisami odrębnymi.

§ 12. Na obszarze objętym planem nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN i 12MN.**

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie handlu, opieki zdrowotnej i weterynaryjnej, fryzjerstwa, kosmetyki, krawiectwa, szewstwa, edukacji, kultury, obsługi finansowej i prawnej, informatyki, łączności, administracji, projektowania lub turystyki.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) ustala się realizację zabudowy w układzie wolnostojącym, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 10MN, dla którego dopuszcza się realizację zabudowy w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) w granicach każdej działki dopuszcza się:
 - a) 1 budynek mieszkalny lub 1 segment mieszkalny,
 - b) 1 wolnostojący budynek pomocniczy o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - c) 1 wiatę o powierzchni do 50 m²;
- 3) dla budynków pomocniczych i wiat dopuszcza się lokalizację na granicy działki;
- 4) ustala się powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki, a dla terenów oznaczonych symbolami 3MN, 4MN, 10MN, 11MN i 12MN do 25% powierzchni działki;
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 65% powierzchni działki, a dla terenów oznaczonych symbolami 3MN, 4MN, 10MN, 11MN i 12MN co najmniej 60% powierzchni działki;
- 6) ustala się wysokość:

- a) budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych i 9 m,
 - b) budynków pomocniczych i wiat do 5,5 m, a w przypadku zastosowania dachu płaskiego do 3,5 m,
 - c) obiektów infrastruktury technicznej do 9 m, a dla terenu oznaczonego symbolem 3MN do 15 m oraz dla terenów oznaczonych symbolami 1MN i 2MN do 20 m;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,5, a w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,7;
- 9) ustala się dachy płaskie, za wyjątkiem:
- a) terenów oznaczonych symbolami 3MN i 4MN, dla których ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego o pochyleniu połaci od 30° do 45°, a dla budynków pomocniczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 10MN, dla którego dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadowe kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego o pochyleniu połaci od 30° do 45°;
- 10) dla budynków pomocniczych nakazuje się pokrycie dachu materiałem w kolorze tożsamym jak w przypadku budynku mieszkalnego, za wyjątkiem sytuacji, kiedy budynek mieszkalny jest kryty dachem dwuspadowym lub wielospadowym, a budynek pomocniczy jest kryty dachem płaskim;
- 11) dla wiat ustala się dachy o pochyleniu połaci do 30°;
- 12) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej:
- a) 600 m² dla terenów oznaczonych symbolami 3MN i 11MN,
 - b) 700 m² dla terenów oznaczonych symbolami 4MN, 10MN i 12MN,
 - c) 800 m² dla terenów oznaczonych symbolami 6MN i 8MN,
 - d) 900 m² dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 5MN, 7MN i 9MN;
- 13) minimalne powierzchnie działek określone w pkt 12, nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów.

§ 14. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 13MN.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie opieki zdrowotnej i weterynaryjnej, fryzjerstwa, kosmetyki, krawiectwa, szewstwa, edukacji, kultury, obsługi finansowej i prawnej, informatyki, łączności, administracji, projektowania lub turystyki;
- 3) dopuszcza się usługi handlu w lokalach o powierzchni do 30 m².

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) ustala się realizację zabudowy w układzie szeregowym;
- 2) w granicach każdej działki dopuszcza się:
 - a) 1 segment mieszkalny,
 - b) 1 wiatę o powierzchni do 50 m² dla działek o powierzchni powyżej 150 m²;
- 3) dla wiat dopuszcza się lokalizację na granicy działki;
- 4) ustala się powierzchnię zabudowy:
 - a) do 65% powierzchni działki dla działek o powierzchni do 150 m²,
 - b) do 25% powierzchni działki dla pozostałych działek;
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną:
 - a) co najmniej 20% powierzchni działki dla działek o powierzchni do 150 m²,

- b) co najmniej 60% powierzchni działki dla pozostałych działek;
- 6) ustala się wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych i 11 m,
 - b) wiat do 5,5 m,
 - c) obiektów infrastruktury technicznej do 9 m;
- 7) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) od 0 do 1,8 dla działek o powierzchni do 150 m²,
 - b) od 0 do 0,7 dla pozostałych działek;
- 8) ustala się dachy płaskie dla budynków oraz dachy o pochyleniu połaci do 30° dla wiat;
- 9) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej 1500 m²;
- 10) minimalna powierzchnia działki określona w pkt 9, nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

§ 15. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U** i **2MN/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) dopuszcza się samodzielną lub wspólną lokalizację funkcji, o których mowa w pkt 1;
- 3) dopuszcza się działalność usługową z uwzględnieniem §6 pkt 2 oraz z wyłączeniem obiektów służących do składowania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat;
- 2) dla budynków pomocniczych i wiat dopuszcza się lokalizację na granicy działki; za wyjątkiem granicy stanowiącej linię rozgraniczającą tereny oznaczone symbolami 2MN/U i 13MN;
- 3) ustala się powierzchnię zabudowy do:
 - a) 30% powierzchni działki dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U,
 - b) 50% powierzchni działki dla terenu oznaczonego symbolem 2MN/U;
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej:
 - a) 50% powierzchni działki dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U,
 - b) 30% powierzchni działki dla terenu oznaczonego symbolem 2MN/U;
- 5) ustala się wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych i 9 m,
 - b) budynków pomocniczych i wiat do 5,5 m,
 - c) obiektów infrastruktury technicznej do 9 m;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) od 0 do 0,6 dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U,
 - b) od 0 do 1 dla terenu oznaczonego symbolem 2MN/U;
- 8) dla budynków ustala się dachy płaskie, a także dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu połaci od 30° do 45°;
- 9) dla wiat ustala się dachy o pochyleniu połaci do 30°;
- 10) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej:

- a) 1000 m² dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U,
 - b) 150 m² dla terenu oznaczonego symbolem 2MN/U;
- 11) minimalne powierzchnie działek określone w pkt 10, nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów.

§ 16. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 2U i 3U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) dopuszcza się działalność usługową z uwzględnieniem §6 pkt 2 oraz z wyłączeniem obiektów służących do składowania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów;
- 2) dopuszcza się zachowanie oraz wszelkie roboty budowlane w ramach istniejącego budynku mieszkalnego na terenie oznaczonym symbolem 2U.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat;
- 2) dla budynków i wiat dopuszcza się lokalizację na granicy działki, za wyjątkiem granicy stanowiącej linię rozgraniczającą tereny oznaczone symbolami 3U i 13MN;
- 3) ustala się powierzchnię zabudowy do 50% powierzchni działki;
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 20% powierzchni działki;
- 5) ustala się wysokość:
 - a) budynków do 2 kondygnacji nadziemnych i 9 m,
 - b) wiat do 7 m,
 - c) obiektów infrastruktury technicznej do 9 m, a dla terenu oznaczonego symbolem 1U do 20 m;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 1;
- 8) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji i pokryciu;
- 9) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej 1000 m²;
- 10) minimalna powierzchnia działki określona w pkt 9, nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów.

§ 17. 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**.

2. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynku mieszkalnego,
 - b) budynków inwentarskich, budynków pomocniczych i wiat, każdorazowo o powierzchni do 150 m²,
 - c) budowli rolniczych;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy do 25% powierzchni działki;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 60% powierzchni działki;
- 4) ustala się wysokość:
 - a) budynków do 2 kondygnacji nadziemnych i 9 m,
 - b) wiat i budowli rolniczych do 7 m,
 - c) obiektów infrastruktury technicznej do 20 m;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,5;
- 7) dla budynków ustala się dachy płaskie, a także dopuszcza dachy dwuspadowe lub wielospadowe kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego o pochyleniu połaci od 30° do 45°;

8) dla wiat ustala się dachy o pochyleniu połaci do 30°.

§ 18. Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**, dla którego:

- 1) dopuszcza się lokalizację placu zabaw i siłowni plenerowej o nawierzchni naturalnej i powierzchni do 100 m² dla każdego z obiektów;
- 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych o szerokości do 2 m wraz z przyległymi miejscami odpoczynku o powierzchni do 10 m²;
- 3) ustala się lokalizację zbiornika retencyjnego;
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 98% powierzchni terenu;
- 5) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 5 m.

§ 19. Ustala się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**, dla którego ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 20 m.

§ 20. Ustala się tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolami **1K**, **2K** i **3K**, dla których ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 3 m.

§ 21. Ustala się tereny publicznych dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D** i **5KD-D**, dla których:

- 1) ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 9 m, a dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-D** do 15 m.

§ 22. Ustala się tereny publicznych dróg dla pieszych i rowerów oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-Dxr**, **2KD-Dxr**, **3KD-Dxr**, **4KD-Dxr** i **5KD-Dxr**, dla których:

- 1) ustala się szerokość drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) nakazuje się stosowanie nawierzchni przepuszczalnej;
- 3) dopuszcza się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 9 m.

§ 23. Ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW**, dla których:

- 1) dopuszcza się lokalizację jezdni, pieszo-jezdni, ciągów rowerowych lub pieszo-rowerowych, chodników, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia oraz pozostałych elementów wyposażenia ulic;
- 2) ustala się szerokość drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 9 m, a dla terenu oznaczonego symbolem **1KDW** do 20 m.

Rozdział 4. **Ustalenia końcowe**

§ 24. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 30%.

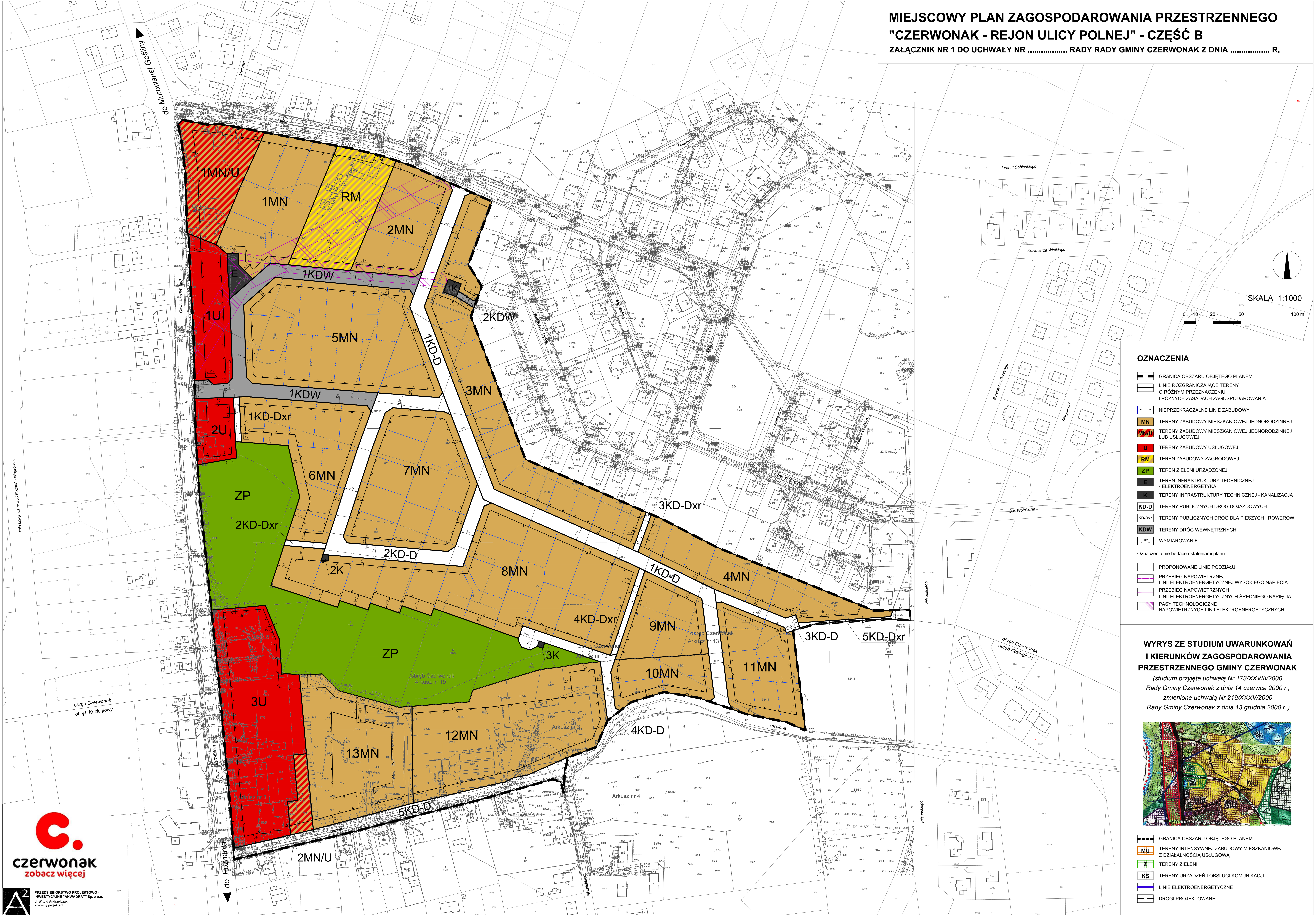
§ 25. Cały obszar planu zlokalizowany jest w granicach obszaru objętego koncesją nr 3/2019/Ł z dnia 12 kwietnia 2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotuły – Poznań Północ”, ważną do dnia 12 kwietnia 2029 r.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"CZERWONAK - REJON ULICY POLNEJ" - CZĘŚĆ B

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY RADY GMINY CZERWONAK Z DNIA R.

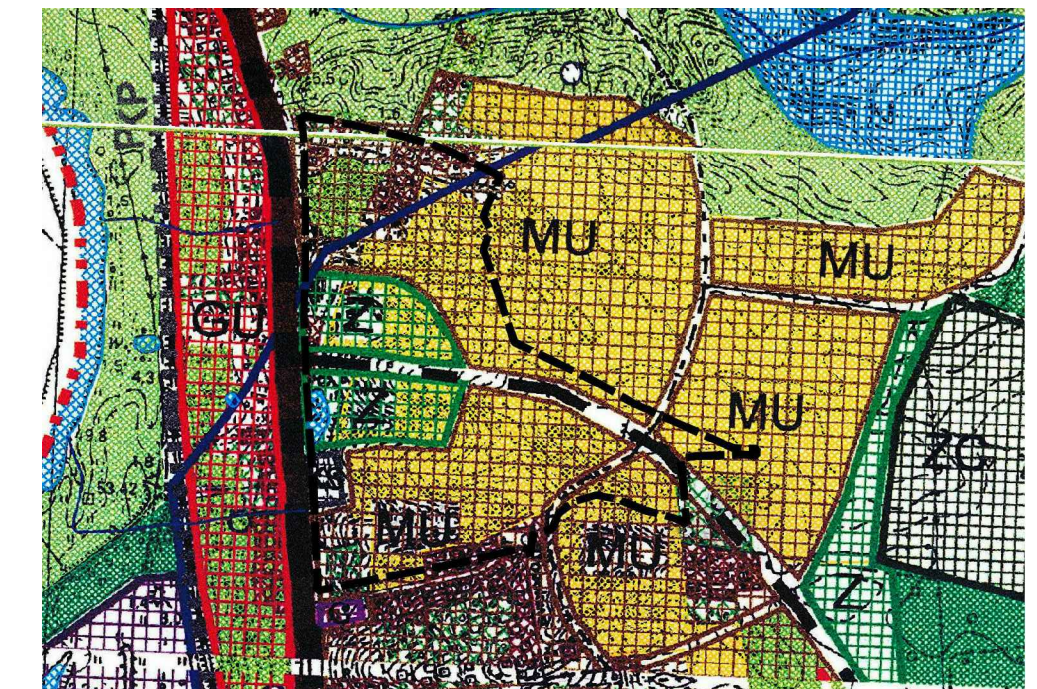


OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- RM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- E TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- K TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
- KD-D TERENY PUBLICZNYCH DRÓG DOJAZDOWYCH
- KD-Dxr TERENY PUBLICZNYCH DRÓG DLA PIESZYCH I ROWERÓW
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- 10m WYMIAROWANIE
- Oznaczenia nie będące ustaleniami planu:
 - PROPONOWANE LINIE PODZIAŁU
 - PRZEBIEG NAPIĘTOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
 - PRZEBIEG NAPIĘTOWYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
 - PASY TECHNOLOGICZNE NAPIĘTOWYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERWONAK

(studium przyjęte uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienione uchwałą Nr 219/XXVI/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r.)



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY INTENSYWNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCIĄ USŁUGOWĄ
- Z TERENY ZIELENI
- KS TERENY URZĄDZEN I OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE
- DRUGI PROJEKTOWANE

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Polnej” – część B

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) rozstrzyga się, co następuje:

UWAGA NR 1.

składający: osoba fizyczna

uogólniona treść uwagi: Sprzeciw wobec wyznaczenia na części działki nr 34/24 oraz 34/25 terenu publicznej drogi dla pieszych i rowerów (5KD-Dxr), ze względu na plany inwestycyjne właściciela nieruchomości. Szeroki ciąg komunikacyjny ogranicza lokalizację zabudowy na terenie ww. działek. Sugestia zlokalizowania drogi rowerowej w ul. Topolowej.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona częściowo w postaci zmniejszenia szerokości ciągu 5KD-Dxr z pierwotnej szerokości 5 m do 2 m, a nieprzekraczalna linia zabudowy została odpowiednio przesunięta. W efekcie powierzchnia inwestycyjna działek uległa istotnemu powiększeniu, a ważne połączenie komunikacyjne dla pieszych i rowerzystów pomiędzy planowanym osiedlem a ul. Piłsudskiego zostało zachowane. Wyznaczenie łączników (KD-Dxr), pełniących rolę skrótów dla pieszych i rowerzystów jest wysoce uzasadnione. Są to ciągi o niewielkich szerokościach (mała terenochłonność), które znacznie zwiększają komfort poruszania się mieszkańców. Wydzielenie wspomnianych łączników pozwala zaoszczędzić nawet do kilkuset metrów pokonywanego dystansu w stosunku do sytuacji, w której komunikacja piesza i rowerowa opierałyby się wyłącznie na wyznaczonej sieci dróg dla samochodów. Łączniki, które zostały wytyczone w kilku miejscach planu, tworzą atrakcyjną oraz bezpieczną sieć szlaków pieszych i rowerowych. Po zwężeniu ciągu 5KD-Dxr powierzchnia wskazanych działek inwestycyjnych wzrosła łącznie do ok. 1460 m² (powiększenie o ok. 300 m²), dając znaczną swobodę lokalizacji zabudowy. Nie jest zatem konieczne całkowite likwidowanie przedmiotowego ciągu. Z kolei sugestia zlokalizowania ścieżki rowerowej w ul. Topolowej nie może podlegać rozstrzyganiu, ponieważ ulica ta znajduje się poza obszarem objętym opracowaniem planu. Z powyższych względów złożona uwaga została rozpatrzona częściowo pozytywnie oraz częściowo negatywnie.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Polnej” – część B

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) rozstrzyga się, co następuje:

1. Ustala się następujący 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 podmioty, w kompetencji których leży rozwój sieci: drogowej, wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i gazowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a także zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Czerwonak oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Ustala się następujące sposoby finansowania określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 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 21 października 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
projektu uchwały Rady Gminy Czerwonak
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Polnej”
– część B

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/XLIV/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 (dalej PZPWW). 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922). Analiza ta została przyjęta uchwałą 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.

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 – zieleni 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 zieleni 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.

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 (ZP), gdzie dodatkowo ustalono lokalizację zbiornika retencyjnego.

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 (bezleśny 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 oraz ustalenie zbiornika retencyjnego. 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 dniu 17 kwietnia 2018 r. w prasie regionalnej, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czerwonak ukazało się ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, oraz o możliwości składania wniosków. Wnioski można było składać do dnia 11 maja 2018 r.

W dniu 2 czerwca 2021 r. w prasie regionalnej, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czerwonak ukazało się ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko oraz o możliwości składania uwag do projektu.

Wyłożenie projektu planu miało miejsce w dniach od 9 czerwca do 9 lipca 2021 r., a do dnia 27 lipca 2021 r. można było składać uwagi do projektu. W dniu 9 czerwca 2021 r. w trybie online odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu złożono 1 pismo zawierające uwagę, która została częściowo uwzględniona, co zostało potwierdzenie w rozstrzygnięciu Wójta z dnia 5 sierpnia 2021 r.

W dniu 11 sierpnia 2021 r. w prasie regionalnej, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czerwonak ukazało się ogłoszenie/obwieszczenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko oraz o możliwości składania uwag do projektu.

Ponowne wyłożenie projektu planu miało miejsce w dniach od 18 sierpnia do 16 września 2021 r., a do dnia 1 października 2021 r. można było składać uwagi do projektu. W dniu 24 sierpnia 2021 r. w trybie online odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie złożono uwag, co zostało potwierdzone w rozstrzygnięciu Wójta z dnia 7 października 2021 r.

·zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac.

·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 złożona została uwaga do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, która została częściowo uwzględniona.

·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.