

**Projekt**

z dnia 10 listopada 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia 25 listopada 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kicin - rejon ulicy Kościelnej i Swarzędzkiej"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ulicy Kościelnej i Swarzędzkiej”, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r. zmienionego uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

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

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12 stopniom;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 25 i mniejszym niż 45 stopni;
- 3) **dominancie urbanistycznej** – należy przez to rozumieć obiekt bądź jego część, wyróżniający się w otoczeniu formą lub wysokością, podkreślający kompozycję urbanistyczną i ułatwiający orientację przestrzenną;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość elewacji budynku od linii rozgraniczającej tereny;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) **parkingu w zieleni** – należy przez to rozumieć parking naziemny, na którym każde 5 miejsc postojowych dla samochodów przedzielone jest zielenią wysoką;
- 7) **pieszno-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;

- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną po zewnętrznym obrysie kondygnacji nadziemnej;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne;
- 10) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, porządkowej, turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacyjnej;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym bądź literowym;
- 12) **zabudowie usługowej sakralnej** – należy przez to rozumieć budynek kultu religijnego wraz z zabudową towarzyszącą;
- 13) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości nie mniejszej niż 4 m.

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

- 1) teren usług sakralnych oznaczony symbolem UK;
- 2) teren zieleni oznaczony symbolem Z;
- 3) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem KD-Z;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KD-D i 2KD-D.

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

- 1) lokalizację na terenie UK budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed którymi na odległość do 1,5 m dopuszcza się przekroczenia elementów zabudowy, takich jak: wykusz, lukarna, gzyms, okap, balkon, taras, klatka schodowa, pochylnia, schody, podcień, portyk, przy czym przekroczenia te nie mogą wychodzić poza granice terenu UK, z uwzględnieniem pkt 2 lit. a;
- 2) na terenie 2KD-D:
  - a) zachowanie elementów zabudowy istniejącego budynku w sposób zapewniający przejście i przejazd,
  - b) obiektu kultu religijnego, wskazanego na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) na terenie UK nie więcej niż 2 szyldów, o łącznej powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>, wyłącznie na elewacjach budynków, z uwzględnieniem §16,
  - b) obiektów małej architektury, z uwzględnieniem §16,
  - c) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 2 m,
  - d) urządzeń budowlanych,
  - e) ogrodzeń wyłącznie ażurowych, z uwzględnieniem pkt 4 lit. d i §16,
  - f) na terenie UK miejsc postojowych wyłącznie jako parkingów w zieleni,
  - g) na terenie 2KD-D miejsc postojowych wyłącznie w strefie wskazanej na rysunku planu;
- 4) zakaz lokalizacji:
  - a) na terenach UK, Z i KD-Z nasadzeń zieleni wysokiej w strefie ochrony widoku, wskazanej na rysunku planu,
  - b) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem lokalizacji obiektów niezbędnych na czas trwania prac budowlanych,
  - d) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z uwzględnieniem §16,
  - e) reklam, z uwzględnieniem §16,
  - f) szyldów, z wyjątkiem dopuszczonych w pkt 3 lit. a, z uwzględnieniem §16,
  - g) na terenach Z, KD-Z, 1KD-D i 2KD-D miejsc postojowych, z uwzględnieniem pkt 3 lit. g.

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

- 1) na terenie Z ochronę gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w przypadku użytkowania na cele rolnicze;
- 2) zachowanie ukształtowania terenu, z uwzględnieniem inwestycji dopuszczonych planem;
- 3) na terenach UK i Z zachowanie zieleni wysokiej zlokalizowanej poza strefą ochrony widoku, wskazaną na rysunku planu, z uwzględnieniem inwestycji dopuszczonych planem;
- 4) na terenach UK, KD-Z, 1KD-D i 2KD-D zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 5) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych, powstałych w wyniku realizacji ustaleń planu do urządzenia zieleni na obszarze planu lub usunięcie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych na terenie, z dopuszczeniem ich retencjonowania i wtórnego wykorzystania, z uwzględnieniem pkt 7;
- 7) na terenach KD-Z, 1KD-D i 2KD-D odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dla ciągów pieszych i pieszo-rowerowych stosowanie nawierzchni umożliwiającej infiltrację wód opadowych lub roztopowych;
- 9) na terenie Z zagospodarowanie w sposób zapewniający ochronę wód powierzchniowych, wskazanych na rysunku planu poprzez zakaz zasypywania lub skanalizowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej;
- 11) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) na terenach UK i 1KD-D zachowanie i ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazanych na rysunku planu:
  - a) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków tj. budynków: plebanii i stodoły oraz figury przydrożnej wraz z jej ogrodzeniem poprzez:
    - zachowanie elewacji budynków, kształtu oraz pokrycia dachu,
    - zakaz stosowania zewnętrznej izolacji ceglanych fragmentów ścian budynków,
    - zakaz ich przebudowy i rozbudowy,
  - b) stanowiska archeologicznego wraz z jego strefą ochrony konserwatorskiej, wpisanego do ewidencji zabytków pod nr AZP 51-28/165, będącego pozostałością pradziejowego i historycznego osadnictwa poprzez uwzględnienie go przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu,
  - c) nakaz:
    - prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
    - uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych;
- 2) na terenie UK dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej poprzez powiązania piesze, w tym przystosowane do osób niepełnosprawnych z istniejącymi obiektami, w szczególności z kościołem p.w. św. Józefa zlokalizowanym poza planem.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się na terenach UK, 1KD-D i 2KD-D stosowanie jednolitych kolorystycznie oraz materiałowo rozwiązań nawierzchni oraz obiektów małej architektury w ramach każdego terenu.

§ 8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UK ustala się:

- 1) zachowanie budynków towarzyszących funkcji sakralnej;

- 2) lokalizację budynku kultu religijnego jako wolno stojącego;
- 3) dopuszczenie dla budynku kultu religijnego jednej kondygnacji podziemnej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 7) wysokość:
  - a) budynku kultu religijnego do 15 m, przy czym dla dominanty urbanistycznej, zajmującej nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy tego budynku do 25 m,
  - b) budynków towarzyszących funkcji sakralnej do 9 m;
- 8) intensywność zabudowy: od 0 do 1;
- 9) dachy:
  - a) strome dla budynków towarzyszących funkcji sakralnej, z uwzględnieniem lit. c,
  - b) dla budynku kultu religijnego o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,
  - c) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;
- 10) dostęp do terenów 1KD-D i 2KD-D oraz do drogi publicznej zlokalizowanej poza planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z §15 pkt 5, 6, 7.

**§ 9.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z** ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 95% powierzchni terenu;
- 2) dopuszczenie:
  - a) użytkowania terenu na cele rolnicze, z uwzględnieniem §5 pkt 1,
  - b) lokalizacji urządzeń wodnych, z wyjątkiem stawów;
- 3) dostęp do terenu 1KD-D oraz do przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza planem wyłącznie poprzez teren 1KD-D, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz dostępu dla samochodów z terenu KD-Z.

**§ 10.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-Z** ustala się:

- 1) w zakresie klasyfikacji dróg publicznych – drogę klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację fragmentu chodnika;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego.

**§ 11.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-D i 2KD-D ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację pieszo-jezdni lub jezdni z minimum jednostronnym chodnikiem;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego;
- 4) zachowanie oraz dopuszczenie nasadzeń zieleni wysokiej w pasie drogowym, pod warunkiem, że nie koliduje to z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną.

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

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

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

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się dopuszczenie scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu następujących parametrów nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) minimalna powierzchnia zgodnie z ustaleniami uchwały,
  - b) na terenie UK:
    - minimalna szerokość frontu działki – 50 m,
    - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi publicznej od 70 do 110 stopni.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach Z, KD-Z, 1KD-D i 2KD-D;
- 2) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi w zagospodarowaniu terenów istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych, na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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

- 1) zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego w granicach obszaru planu jak i z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 3) lokalizację ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego łączącego tereny 1KD-D i 2KD-D z południową granicą planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na terenie Z ciągów pieszych lub rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem, że nie zmieni to podstawowego przeznaczenia terenu;
- 5) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla budynków towarzyszących funkcji sakralnej: 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego,
  - b) dla budynku kultu religijnego nie mniej niż 15 miejsc postojowych;
- 6) na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach kultu – 1 miejsce postojowe dla rowerów;
- 7) zapewnienie minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem §4 pkt 4 lit. b,
- 10) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji odprowadzenia do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zaopatrzenie, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych,
  - c) w gaz, z sieci gazowej;
- 13) dopuszczenie stosowania paliw, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej do indywidualnych systemów ogrzewania, z uwzględnieniem §5 pkt 11;
- 14) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) dopuszczenie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, sieci transmisyjnej, systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 16) na terenie UK dopuszczenie lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej o wysokości nie większej niż 3,6 m, z dachem płaskim, z uwzględnieniem pkt 17;
- 17) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie większej niż 50 m<sup>2</sup>, z prawem zabudowy do 100% jej powierzchni.

**§ 16.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w §4 pkt 3 lit. a, b, e oraz pkt 4 lit. d, e, f, obowiązują do czasu podjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

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

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Czerwonak

**Wojciech Skrzekut**

/podpisano elektronicznie/

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## "KICIN - REJON ULICY KOŚCIELNEJ I SWARZĘDZKIEJ"

### Oznaczenia

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
  - OBSZAR OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO PUSZCZA ZIELONKA
- OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY DÓBR KULTURY
  - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO WPISANEGO DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
  - OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

**UK** TEREN USŁUG SAKRALNYCH

**Z** TEREN ZIELENI

### TERENY DRÓG PUBLICZNYCH

**KD-Z** DROGA KLASY ZBIORCZEJ

**KD-D** DROGI KLASY DOJAZDOWEJ

WODY POWIERZCHNIOWE NA TLE INNEGO PRZEZNACZENIA

STREFA OCHRONY WIDOKU

STREFA MIEJSC POSTOJOWYCH

WYMIAROWANIE LINII ZABUDOWY

OBIEKT KULTU RELIGIJNEGO

Kościelna NAZWY ULIC

### ZAŁĄCZNIK NR 1

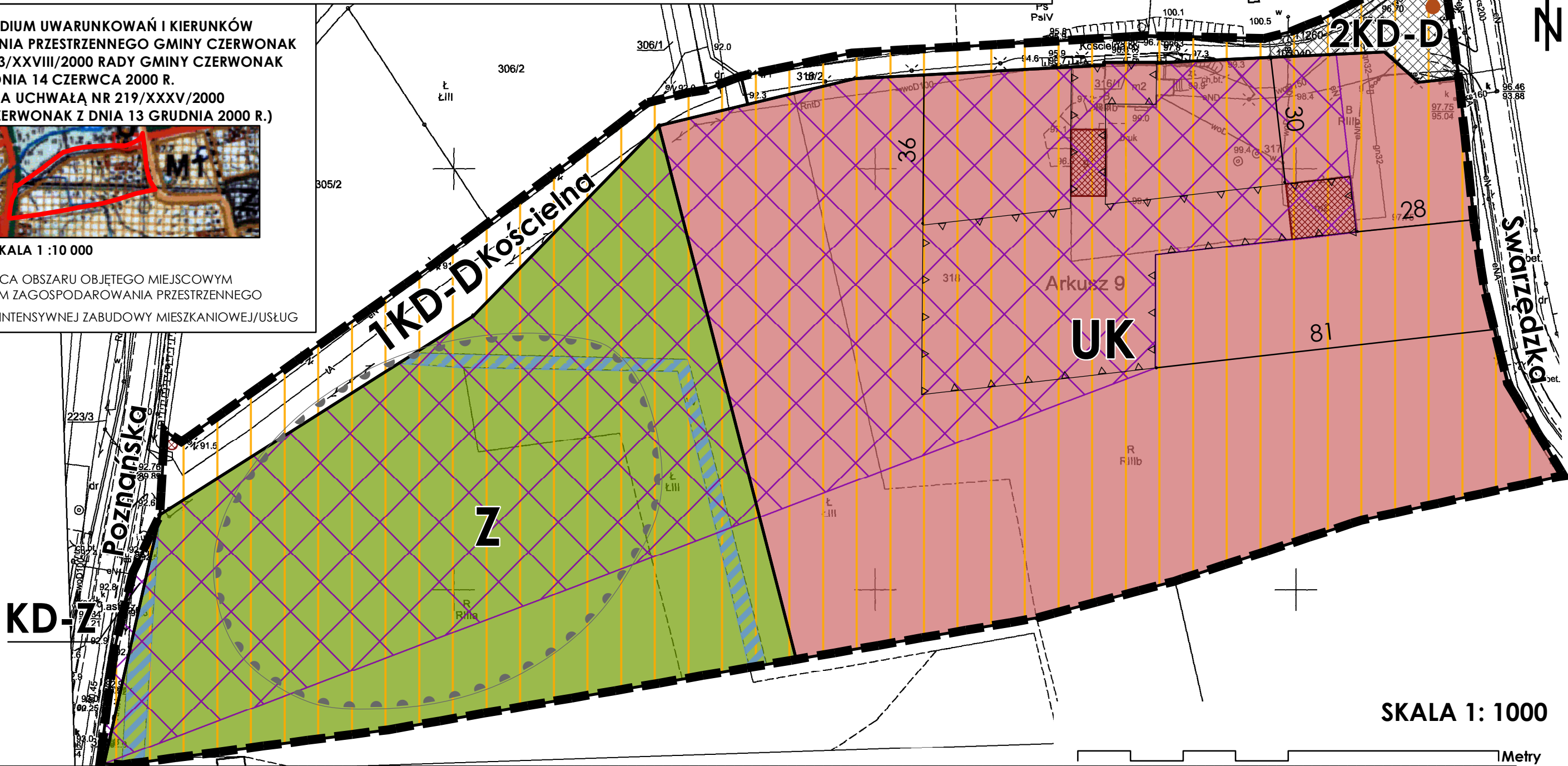
DO UCHWAŁY NR 354/XXXIII/2021  
RADY GMINY CZERWONAK Z DNIA 22 KWIECZNIA 2021 R.

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



SKALA 1 : 10 000

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- M1/U** TEREN INTENSYWNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ/USŁUG



SKALA 1: 1000

0 25 50 100 Metry

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ulicy Kościelnej i Swarzędzkiej”**

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, 922, 1873) rozstrzyga się, co następuje:

Uwagi złożone w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, tj. w terminie od 20 stycznia do 18 lutego 2021 roku oraz w terminie składania uwag do dnia 5 marca 2021 r.:

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna, dotyczy działki nr 318, obręb Kicin.

- 1) **Treść uwagi nr 1:** Wniesienie do projektu planu zagospodarowania przestrzennego " Kicin rejon ulicy Kościelnej i Swarzędzkiej" pasa zieleni izolacyjnej, wielopiętrowej, zimozielonej wzdłuż granicy z moją działką o szerokości minimum 10 metrów.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Działka 321 obręb Kicin, w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kicin przeznaczona została w większości pod teren zieleni, który nie wymaga ochrony izolacyjnej. W ramach terenu UK i Z odpowiednie pasy zieleni są dopuszczone, choć nie ma nakazu ich realizacji. Ponadto dla terenu UK wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w znacznym oddaleniu od granicy działki nr 321.

- 2) **Treść uwagi nr 2:** W załączonym graficznym planie wskazuje się parkingi już istniejące na zwgórzu kościelnym. Wnoszę aby nie uległo to zmianie i nie zostały usytuowane kolejne, nowe w otoczeniu nowo budującego się kościoła zwłaszcza, wzdłuż granicy z moją działką.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Budowa nowego budynku kościoła wymagać będzie realizacji nowych miejsc postojowych, w tym dla osób z niepełnosprawnościami. Plan nie wskazuje dokładnej lokalizacji przedmiotowych miejsc postojowych w ramach terenu UK.



**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ulicy Kościelnej i Swarzędzkiej”, 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 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873) Rada Gminy Czerwonak rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a także zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi na obszarze gmin wchodzących w skład Związku Międzygminnego „Gospodarka Odpadami Aglomeracji Poznańskiej” oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2.** Finansowanie określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie mogło odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prawnego („PPP”) a także właścicieli nieruchomości.

**Uzasadnienie**  
**uchwały Rady Gminy Czerwonak**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ulicy Kościelnej i Swarzędzkiej”**

Przedstawia się ponownie do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ulicy Kościelnej i Swarzędzkiej”. W toku prowadzonych czynności sprawdzających ustalono, że projekt uchwały przedstawiony na sesji Rady Gminy Czerwonak w kwietniu br. następnie podpisany i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego (Dz. U. z dnia 4 maja 2021r. poz. 3636) zawiera błędne dane. Załączniku nr 4 do uchwały zawiera nieprawidłowe odniesienie przestrzenne uniemożliwiające prawidłowe zidentyfikowanie terenu objętego planem. Na podstawie analizy zgromadzonego orzecznictwa zaistniała sytuacja skutkować winna wydaniem przez organ nadzoru rozstrzygnięcia nadzorczego stwierdzającego nieważność przedmiotowej uchwały w całości, natomiast ze względu na fakt, iż w przewidzianym do tego terminie takie rozstrzygnięcie nie zapadło sprawa może zostać skierowana do sądu.

Usunięcie wady i ponowne uchwalenie przedmiotowego planu pozwoli na uniknięcie negatywnych konsekwencji zaistniałej sytuacji.

Przebieg procedury planistycznej:

Wójt Gminy Czerwonak przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ulicy Kościelnej i Swarzędzkiej”, na podstawie uchwały Nr 437/XLIX/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 22 marca 2018 r. Niniejsza uchwała obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,0 ha, we wsi Kicin w gminie Czerwonak.

W obszarze planu zlokalizowane są dwa zabytkowe budynki oraz nowo wybudowany budynek – należące do parafii rzymskokatolickiej pw. św. Józefa. W bezpośrednim sąsiedztwie planu znajduje się drewniany kościół objęty ochroną konserwatorską. Całość zabudowań znajduje się na wzniesieniu w otoczeniu zieleni wysokiej. Pozostały obszar to tereny wykorzystywane rolniczo oraz spontanicznie rosnąca zieleń, skupiona wzdłuż przebiegającego cieku wodnego. Przez obszar planu przebiega droga do pobliskiej szkoły podstawowej, która na odcinku prowadzącym na wzgórze kościelne opisana jest jako ścieżka im. Augusta Cieszkowskiego.

Plan ma na celu umożliwienie budowy nowego kościoła na terenach należących do parafii pw. św. Józefa, w powiązaniu z zabytkowymi zabudowaniami wzgórza kościelnego. Nowy kościół ma odpowiadać na potrzeby rozbudowującej się społeczności Kicina i okolic.

Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego uchwałą Nr 173/XXVII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 roku. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak obszar objęty granicami projektu planu miejscowego „Kicin – rejon ulicy Kościelnej i Swarzędzkiej” oznaczony został symbolem M1U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/usług.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873):

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, zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem drogowym oraz powiązań widokowych z istniejącym zabytkowym kościołem;

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

W granicach 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 archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków jak i obiektów wpisanych do rejestru zabytków. 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) walory 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 i wkomponowanie w istniejący układ urbanistyczny;

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 – obiekt sakralny;

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 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 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 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 nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych. Jednak przed przystąpieniem do procedury sporządzenia planu miejscowego wnioski takie, wraz z koncepcją zagospodarowania złożyła parafia pw. św. Józefa. Rozpatrując odpowiedzi organów i instytucji na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia w/w planu miejscowego, kierowano się przede wszystkim polityką przestrzenną gminy Czerwonak ustaloną w aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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

1) kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez ustalenie lokalizacji nowej zabudowy budynku kościoła, w nawiązaniu do istniejącego układu przestrzennego a także zachowanie dostępności komunikacyjnej poprzez istniejący układ drogowy;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: nie dotyczy. Nie wyznacza się nowych terenów zabudowy mieszkaniowej;

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 (Dz.U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez lokalizację budynku nowego kościoła w ramach istniejącego zespołu zabudowy sakralnej oraz o parametrach i wskaźnikach nawiązujących do otoczenia.

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

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zawartymi w Uchwale Nr 518/LVI/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 18 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

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

Zgodnie z prognozą finansową, uchwalenie planu miejscowego nie będzie generowało dla gminy kosztów. Zakłada się, że przychody dla gminy pozostaną na dotychczasowym poziomie z uwagi na charakter dopuszczonej planem inwestycji – budowy nowego kościoła. Nie przewiduje się odszkodowań związanych z wykupem gruntów czy obniżeniem wartości nieruchomości.

Procedura formalno-prawna:

Przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dnia 6 kwietnia 2018 roku wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Czerwonak w trakcie sporządzania projektu planu. Wniosków od osób fizycznych w ustawowo przewidzianym terminie nie złożono.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ulicy Kościelnej i Swarzędzkiej”. W odpowiedzi, pismami: z dnia 27 kwietnia 2018 roku – PPIS i z dnia 9 maja 2018 roku – RDOŚ, uzgodnił 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 planem oraz celu sporządzania 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 21 września 2020 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał zgodę na zmianę przeznaczenia powyższych gruntów na cele nierolnicze.

Projekt planu został przesłany do organów i instytucji celem uzyskania wymaganych prawem opinii i uzgodnień. W ich wyniku nastąpiło ponowienie uzgodnienia z Powiatowym Konserwatorem Zabytków oraz Zarządem Powiatu w Poznaniu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 stycznia 2021 roku do 18 lutego 2021 r. W trakcie publicznego wyłożenia, w dniu 25 stycznia 2021 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Procedura zapewniła możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Czerwonak w ustawowo wyznaczonym terminie. Złożone uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Czerwonak, a nieuwzględnione uwagi zostały przedłożone do rozpatrzenia przez Radę Gminy Czerwonak.

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

W związku z obowiązkiem utworzenia zbioru danych przestrzennych w postaci cyfrowej do planów miejscowych, wynikającym z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ulicy Kościelnej i Swarzędzkiej” sporządzony został zbiór danych przestrzennych, który zostanie udostępniony w systemie informacji przestrzennej gminy.

W świetle powyższych ustaleń uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ulicy Kościelnej i Swarzędzkiej” przez Radę Gminy Czerwonak jest w pełni zasadne.