

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Czerwonak z dnia r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego planu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania przedmiotowego terenu, a w szczególności zachowanie jego rolniczego charakteru przy jednoczesnym zachowaniu walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Zgodnie z uchwałą Nr 311/XXXI/2021 Rady Gminy Czerwonak z dnia 11 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mielno – część północna” obszar planu zajmuje powierzchnię ok. 34,15 ha.

Teren ma kształt zbliżony do trójkąta i jest zlokalizowany pomiędzy ul. Leśną na wschodzie, drogą powiatową nr 2434P na południowym zachodzie oraz terenami leśnymi na północy. Tereny leśne bezpośrednio sąsiadujące z obszarem planu od północy wchodzi w granice Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka”. Ponadto po wschodniej stronie oraz na południe od planu znajdują się zabudowania wsi Mielno. Natomiast po zachodniej stronie planu położone są grunty orne, które częściowo ulegają przekształceniu w nowe osiedle domów jednorodzinnych.

Zagospodarowanie terenu planu ma charakter ekstensywny – niemal całość terenu stanowią użytkowane grunty orne. We wschodniej części pola znajduje się płat zadrzewień o powierzchni ok. 1 ha zlokalizowany w podmokłym zagłębieniu. Większość wschodniej krawędzi planu zajmuje ul. Leśna, natomiast północno-zachodni narożnik planu to krótki fragment tzw. „Traktu Poznańskiego” o nawierzchni gruntowej. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka”.

Ze względu na znaczną powierzchnię obszaru objętego planem oraz dominujące ekstensywne formy planowanego zagospodarowania (teren rolny, zieleń naturalna) rysunek planu sporządzono w skali 1:2000.

Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

- a) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM),
- b) teren rolniczy (R),
- c) teren zieleni (ZO),
- d) teren publicznej drogi lokalnej (KD-L),
- e) teren publicznej drogi dojazdowej (KD-D),
- f) teren publicznego samorządowego ciągu pieszego (KD-Dx).

Teren planu przeznaczony został w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny rolnicze. Zgodnie z zapisami studium miejscowość Mielno określona jest jako ośrodek umiarkowanego rozwoju, tj. ośrodek rozwijający się na miarę swojego zaplecza społeczno-gospodarczego oraz predyspozycji przyrodniczych i krajobrazowych, w której funkcją wiodącą jest rolnictwo, natomiast funkcją uzupełniającą – turystyka. Ze względu na wyznaczenie rozległych terenów mieszkaniowych na obszarze całej gminy, w tym także w niedalekim sąsiedztwie, nie jest celowe ustalenie na obszarze planu nowych terenów mieszkaniowych. Tereny inwestycyjne ograniczono zatem do obszaru zabudowy zagrodowej służącej obsłudze przyległych gruntów, zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej drogi publicznej – ul. Leśna, co stanowi optymalną kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej w tej części miejscowości Mielno.

Bardzo ważną przesłanką dla ustalenia na obszarze objętym planem funkcji rolniczej oraz zieleni naturalnej (tereny wyłączone z zabudowy) są wymagania określone w planie ochrony Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka”, przyjętym Rozporządzeniem Nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r., a więc kilka lat po uchwaleniu studium gminy.

W planie ochrony na terenie otuliny parku wyznaczono m.in. strefę funkcjonalno-przestrzenną F – ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem. Obszar planu znajduje się w podstrefie F2, dla której plan ochrony wprowadza m.in. następujące ustalenia do dokumentów planistycznych gminy (studium, planów miejscowych):

- dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru terenów strefy,
- pozostawianie otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych,
- nie zmienianie w sposób trwały konfiguracji terenu,
- preferowanie wykonywania opracowań planistycznych obejmujących całe jednostki osadnicze,
- na nowych terenach ujętych w studiach pod zabudowę utrzymywać średnią wielkość działek 2000 m² oraz minimalną powierzchnię działek – 1200 m²,
- nie lokalizowanie w pasie 10 m od granicy lasu żadnych obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej i ogrodzeń, na nowych terenach wyznaczonych pod zabudowę i pozostawienie tego pasa nieużytkowanego,
- ustalanie linii zabudowy w odległości minimum 50 m od linii lasu, na nowych terenach wyznaczonych pod zabudowę.

Podobną przesłankę stanowią zapisy Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, które mówią o konieczności ochrony przed zabudową terenów należących do zielonego pierścienia zlokalizowanego wokół miasta Poznania.

Zapisy planu wykazują ponadto zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.). Analiza ta została przyjęta uchwałą Nr 518/LVI/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 18 października 2018 r. Należy również stwierdzić, że nie występuje konflikt pomiędzy ustaleniami przedmiotowego planu a zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego.

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), a jednocześnie może przynieść niewielkie dochody z tytułu 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 praktycznie nie kształtują nowych struktur, a jedynie dopuszczają niewielki teren zabudowy zagrodowej (RM). Funkcje przewidziane w planie są wyznaczone i zlokalizowane w racjonalny sposób. Koncepcja zakłada utrzymanie istniejących form zagospodarowania z mocno ograniczoną możliwością lokalizacji zabudowy na potrzeby terenu rolnego. W wyniku przyjętych ustaleń zabudowa nie ulegnie rozproszeniu, co jest istotne zwłaszcza w kontekście wymagań określonych w planie ochrony Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka”.

Na zachowanie ładu przestrzennego wpływ mają również ustalenia takie jak: zakaz lokalizacji budynków poza liniami zabudowy na terenach zabudowanych, a także zakaz lokalizacji reklam oraz ograniczenia w zakresie ogrodzeń.

- walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalania planu będą miały istotny wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania jedynie w nieznacznym stopniu, ponieważ ograniczają się jedynie do niewielkiego terenu zabudowy zagrodowej (RM). Regulacji podlega tu 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 materiał ogrodzeń. Dodatkowo na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji reklam oraz ogrodzeń pełnych.

Ustalania planu nie pozwalają na lokalizację obiektów budowlanych mogących istotnie negatywnie wpłynąć na krajobraz. Należy również pamiętać, że istniejący obecnie krajobraz przedstawia podwyższone walory, które należy chronić (otulina PK „Puszcza Zielonka”), dlatego istotne miejsce zajmują zapisy służące ochronie istniejących obszarów wolnych od zabudowy (tereny rolnicze, nieużytki). Ponadto lokalnie dodatni wpływ na kształtowanie krajobrazu antropogenicznego powinno mieć zachowanie wysokich standardów zabudowy i zagospodarowania na terenie zabudowy zagrodowej.

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

Ustalania planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. Jak wcześniej wspomniano cały obszar planu znajduje się w granicach otuliny PK „Puszcza Zielonka”, a teren Parku leży w bezpośrednim sąsiedztwie. Przedmiotowa forma ochrony została ujęta zarówno w uchwale jak i na rysunku planu. Ustalania planu uwzględniają wymagania określone w planie ochrony PK „Puszcza Zielonka”.

W planie przyjęto ponadto ustalenia w zakresie ochrony akustycznej, a także zapewnienie bardzo dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Wprowadzono zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe. Kluczowe znaczenie ma ochrona terenów rolniczych i zadrzewień (niemal w całości wyłączonych z zabudowy). Płat zadrzewień, dla którego wyznaczono teren ZO, został objęty zakazem zmian ukształtowania powierzchni oraz zakazem usuwania drzew, za wyjątkiem niezbędnych prac sanitarnych.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustalania planu uwzględniają kulturowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. Plan ustala strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych położonych w jego granicach. Ponadto zapisy planu regulują postępowanie względem zaewidencjonowanych oraz nowo odkrytych zabytków archeologicznych.

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

Ustala się, że teren oznaczony symbolem RM, jest objęty ochroną przed hałasem, pod względem akustycznym kwalifikując się jako teren zabudowy zagrodowej, a dopuszczalne poziomy hałasu określają przepisy odrębne.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Istniejące zagospodarowanie mocno determinuje walory ekonomiczne przestrzeni. Ponieważ obszar objęty planem nie był dotychczas objęty regulacjami planu miejscowego, a założenia planu zakładają wyłączenie z zabudowy (poza terenem zabudowy zagrodowej – RM) należy założyć, że walory ekonomiczne przestrzeni generalnie nie zmieniają się w związku z przyjęciem planu.

- prawo własności

Naruszenie prawa własności jest możliwe wyłącznie w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego i wyłącznie w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa. Ustalenia planu w zakresie realizacji dróg publicznych spowodują konieczność przejęcia gruntów stanowiących własność prywatną. Nie przewiduje się ograniczeń prawa własności w innych przypadkach.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

- potrzeby interesu publicznego

Interes publiczny zostanie zachowany m.in. poprzez: regulacje w zakresie infrastruktury i komunikacji, zapisy konserwatorskie, ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody, a także wyznaczenie terenów zieleni. Ponadto podstawowe cele przedmiotowego planu czyli zabezpieczenie ładu przestrzennego oraz ochrona terenu cennego pod względem krajobrazowym, 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, za wyjątkiem terenu zieleni (ZO).

- 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. **[PROCEDURA W TOKU]**

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

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

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

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

- występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

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

W trakcie trwania procedury planistycznej wpłynął wniosek ze strony społeczeństwa, który został w większości uwzględniony. **[PROCEDURA W TOKU]**

- zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ regulują obecne formy zagospodarowania oraz

w sposób zaplanowany i zorganizowany umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy na relatywnie niewielkiej powierzchni. Zasady kształtowania nowej zabudowy zostały wyczerpująco zawarte w zapisach ogólnych oraz szczegółowych części tekstowej, a także w regulacjach rysunkowych.

Ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.