

Projekt

z dnia 6 kwietnia 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia 14 kwietnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mielno – część północna”

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 2022 r. poz. 559 i 583), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Mielno – część północna” 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 – rysunek planu w skali 1:2000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – 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) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków lub wiaty;
- 4) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 40% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez wszystkie budynki, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi ścian tych budynków na powierzchnię terenu;
- 6) 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) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczony symbolem RM;

- 2) teren rolniczy, oznaczony symbolem R;
- 3) teren zieleni, oznaczony symbolem ZO;
- 4) teren publicznej drogi lokalnej, oznaczony symbolem KD-L;
- 5) teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D;
- 6) teren publicznego samorządowego ciągu pieszego, oznaczony symbolem KD-Dx.

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 połączeń dachowych nad lukarnami, świetlikami, wykuszami, tarasami oraz wejściami, w tym także w postaci werand i ganków;
- 3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z betonowych płyt prefabrykowanych;
- 4) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni do 2 m²;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 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.

§ 5. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

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

- 1) nakazuje się zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem RM jak dla terenu zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;
- 3) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, ustalonymi dla otuliny Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka”, w granicach której znajduje się obszar objęty planem.

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, w granicach których nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych;
- 2) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległej drogi publicznej;
- 3) nakazuje się zapewnić:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodu osobowego na 1 lokal mieszkalny na terenie oznaczonym symbolem RM,
 - b) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 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 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, zakazuje się lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami R, ZO, KD-L, KD-D i KD-Dx.

§ 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. Ustala się teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**, dla którego:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej z maksymalnie 2 lokalami mieszkalnymi,
 - b) budynków inwentarskich, budynków pomocniczych i wiat,
 - 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;
- 5) dopuszcza się budowę 1 kondygnacji podziemnej;
- 6) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,75;
- 7) dla budynków ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego o pochyleniu połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich na powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni dachu;
- 8) dla wiat ustala się dachy o pochyleniu połaci do 30°.

§ 14. Ustala się teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem **R**, dla którego:

- 1) ustala się działalność rolniczą;
- 2) zakazuje się lokalizacji budowli innych niż podziemne;
- 3) zakazuje się zmian ukształtowania powierzchni.

§ 15. Ustala się teren zieleni oznaczony na rysunku planu symbolem **ZO**, dla którego:

- 1) zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych;
- 2) zakazuje się usuwania drzew, za wyjątkiem niezbędnych prac sanitarnych;
- 3) zakazuje się zmian ukształtowania powierzchni.

§ 16. Ustala się teren publicznej drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**, dla którego:

- 1) ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§ 17. Ustala się teren publicznej drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**, dla którego:

- 1) ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) zakazuje się stosowania jezdni o nawierzchni bitumicznej lub betonowej.

§ 18. Ustala się teren publicznego samorządowego ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Dx**, dla którego:

- 1) ustala się szerokość drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) zakazuje się stosowania jezdni o nawierzchni bitumicznej lub betonowej.

Rozdział 4. **Ustalenia końcowe**

§ 19. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

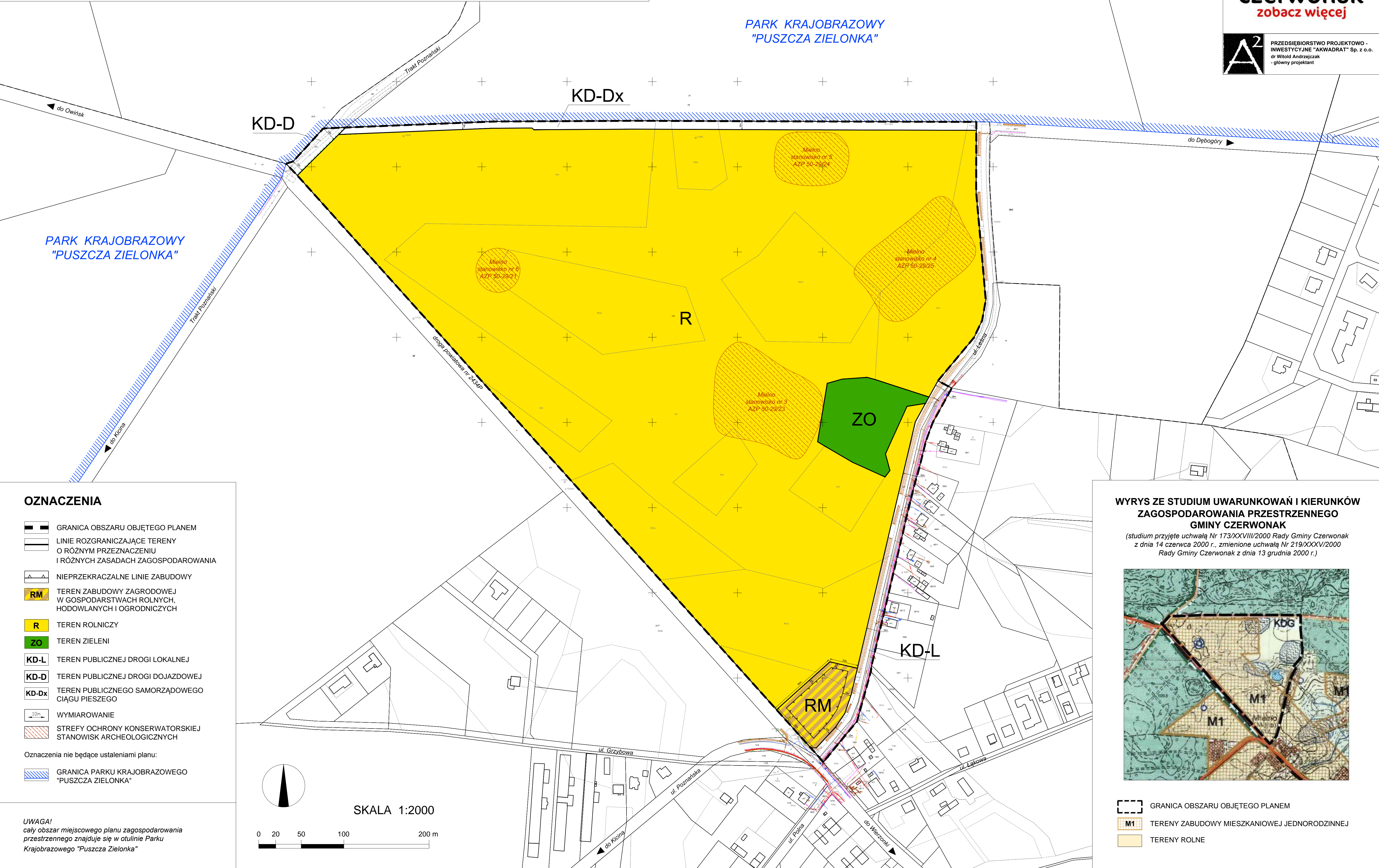
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"MIELNO - CZĘŚĆ PÓŁNOCNA"

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



A²
PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-INWESTYCYJNE "AKWADRAT" Sp. z o.o.
dr Witold Andrzejczak
- główny projektant



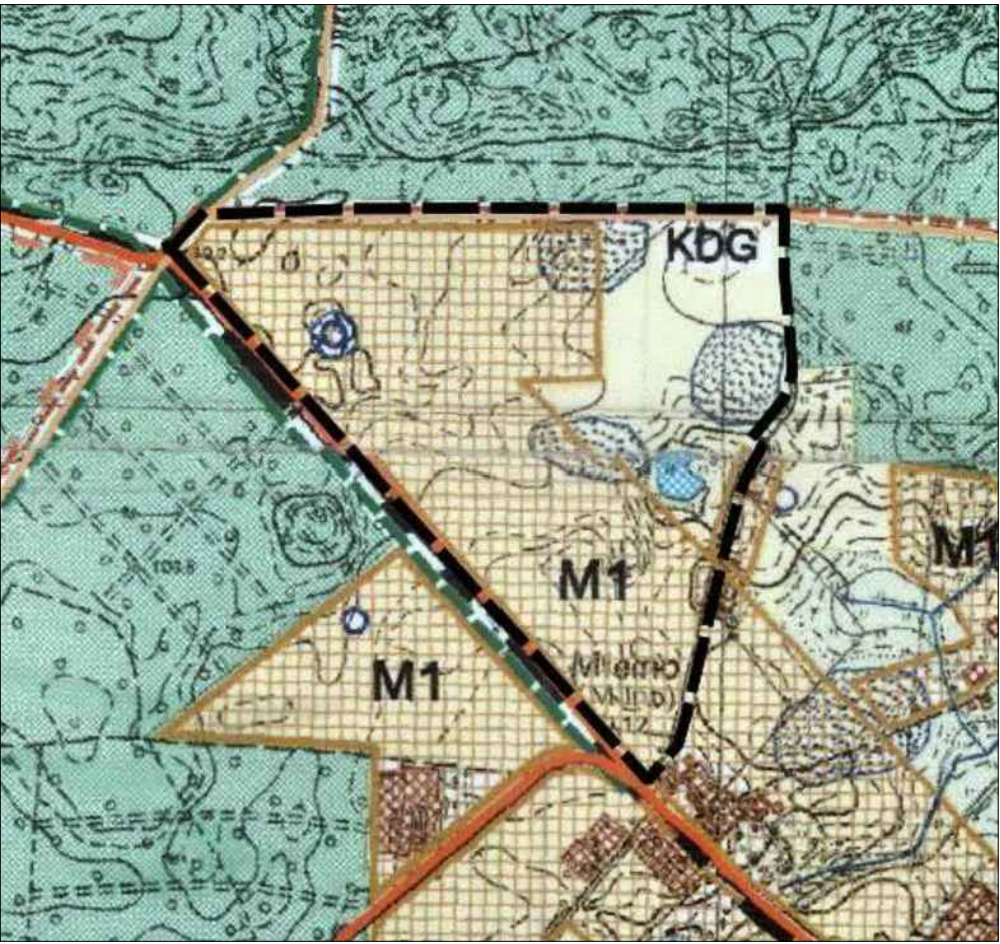
OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- RM** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- R** TEREN ROLNICZY
- ZO** TEREN ZIELENI
- KD-L** TEREN PUBLICZNEJ DROGI LOKALNEJ
- KD-D** TEREN PUBLICZNEJ DROGI DOJAZDOWEJ
- KD-Dx** TEREN PUBLICZNEGO SAMORZĄDOWEGO CIĄGU PIESZEGO
- WYMIAROWANIE
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- Oznaczenia nie będące ustaleniami planu:
- GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO "PUSZCZA ZIELONKA"

UWAGA!
cały obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego "Puszcza Zielonka"

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERWONAK

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



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ROLNE

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mielno – część północna”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) rozstrzyga się, co następuje:

1. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną

Treść uwagi: Chciałbym zgłosić uwagę dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Mielno - część północna". Uwaga dotyczy obszaru oznaczonego symbolem RM – teren zabudowy zagrodowej. W przedstawionym projekcie teren zabudowy zagrodowej RM może negatywnie oddziaływać na najbliższe zabudowania, dotyczy to kwestii estetycznych (obory, stodoły najczęściej szpecą obszar) oraz kwestii uciążliwości dla najbliższego otoczenia (odór z obornika itp.). Jako mieszkaniec działki nr 17/8 wychodzę z propozycją dwóch miejsc gdzie w najbliższym otoczeniu nie ma lokali mieszkalnych, a jedynie wybieg dla koni na końcu Mielna (propozycja 1) lub zabudowania są w znacznej odległości (propozycja 2). Uwzględniłem również odległość otuliny Puszczy Zielonka. Proponowany układ w załączniku.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Lokalizacja zabudowy zagrodowej u zbiegu ul. Leśnej i Poznańskiej jest optymalnym wariantem lokalizacji obiektów służących obsłudze terenu rolniczego zajmującego zdecydowaną większość działki nr 1/2. Zapisy planu mocno ograniczają lokowanie zabudowy (w praktyce maksymalnie 1 zagroda), a umiejscowienie zabudowy zagrodowej w tym miejscu ma przeciwdziałać niekorzystnemu rozpraszaniu zabudowy na obszarze otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka oraz zapewnić sprawną obsługę infrastrukturalną i komunikacyjną przedmiotowego terenu. Ponadto zlokalizowanie zabudowy zagrodowej w północnej części obszaru jest wykluczone ze względu na wymagania określone ustaleniami planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, który dla nowej zabudowy w granicach otuliny Parku nakazuje zachowanie minimum 50 m dystansu od granicy lasu.

2. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną

Treść uwagi: Jako mieszkaniec Mielna (działka 18/3) proponuję dokonanie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Mielno – część północna”. Uważam, że w przedstawionym projekcie teren zabudowy zagrodowej RM będzie negatywnie oddziaływać na najbliższe zabudowania mieszkalne zarówno pod względem estetycznym, jak i uciążliwości dla najbliższego otoczenia. Budynki gospodarcze (obory, stodoły itp.) negatywnie wpłyną na estetykę otoczenia. Również zapachy związane z produkcją rolną (obornik, zwierzęta hodowlane) będą uciążliwe dla mieszkańców z sąsiadujących domostw. Proponuję umiejscowienie zabudowy zagrodowej na przedmiotowym terenie rolnym z dala od zabudowań mieszkalnych, tj. przy obecnym wjeździe na pole z ulicy Leśnej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Lokalizacja zabudowy zagrodowej u zbiegu ul. Leśnej i Poznańskiej jest optymalnym wariantem lokalizacji obiektów służących obsłudze terenu rolniczego zajmującego zdecydowaną większość działki nr 1/2. Zapisy planu mocno ograniczają lokowanie zabudowy (w praktyce maksymalnie 1 zagroda), a umiejscowienie zabudowy zagrodowej w tym miejscu ma przeciwdziałać niekorzystnemu rozpraszaniu zabudowy na obszarze otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka oraz zapewnić sprawną obsługę infrastrukturalną i komunikacyjną przedmiotowego terenu. Ponadto zlokalizowanie zabudowy zagrodowej przy północnej części obszaru jest wykluczone ze względu na wymagania określone ustaleniami planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, który dla nowej zabudowy w granicach otuliny Parku nakazuje zachowanie minimum 50 m dystansu od granicy lasu.

3. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną

Treść uwagi: Chciałbym przedstawić swoje zastrzeżenia oraz prośbę odnośnie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Mielno - część północna", prośba dotyczy ponownego przyjrzenia się terenowi oznaczonemu symbolem "RM" - teren zabudowy zagrodowej.

W przedstawionym planie teren zabudowy zagrodowej znajduje się bardzo blisko zabudowań mieszkalnych co może spotkać się z licznymi nieudogodnieniami dla mieszkańców takimi jak nieprzyjemne zapachy składowanego tam obornika itp. oraz pogorszenie się walorów estetycznych wynikających z natury zabudowań gospodarczych i prac tam prowadzonych.

Proszę o rozpatrzenie wyznaczenia do tych celów innych miejsc jak na przykład kontury "1" oraz "2" z daleka od zabudowań mieszkalnych zaznaczonych w załączniku do wiadomości.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Lokalizacja zabudowy zagrodowej u zbiegu ul. Leśnej i Poznańskiej jest optymalnym wariantem lokalizacji obiektów służących obsłudze terenu rolniczego zajmującego zdecydowaną większość działki nr 1/2. Zapisy planu mocno ograniczają lokowanie zabudowy (w praktyce maksymalnie 1 zagroda), a umiejscowienie zabudowy zagrodowej w tym miejscu ma przeciwdziałać niekorzystnemu rozpraszaniu zabudowy na obszarze otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka oraz zapewnić sprawną obsługę infrastrukturalną i komunikacyjną przedmiotowego terenu. Ponadto zlokalizowanie zabudowy zagrodowej przy północnej części obszaru jest wykluczone ze względu na wymagania określone ustaleniami planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, który dla nowej zabudowy w granicach otuliny Parku nakazuje zachowanie minimum 50 m dystansu od granicy lasu.

4. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną

Treść uwagi: Wiem, że podobne uwagi w tej kwestii już wpływały, ale chciałbym jedynie poprzec, że budynki gospodarcze w samym centrum miejscowości nie są najlepszym rozwiązaniem na uatrakcyjnienie miejscowości i gminy.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Lokalizacja zabudowy zagrodowej u zbiegu ul. Leśnej i Poznańskiej jest optymalnym wariantem lokalizacji obiektów służących obsłudze terenu rolniczego zajmującego zdecydowaną większość działki nr 1/2. Zapisy planu mocno ograniczają lokowanie zabudowy (w praktyce maksymalnie 1 zagroda), a umiejscowienie zabudowy zagrodowej w tym miejscu ma przeciwdziałać niekorzystnemu rozpraszaniu zabudowy na obszarze otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka oraz zapewnić sprawną obsługę infrastrukturalną i komunikacyjną przedmiotowego terenu.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Mielno – część północna” 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 2022 r. poz. 503) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Ustala się 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 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. 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Czerwonak

z dnia 14 kwietnia 2022 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 „Mielno – część północna”

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: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM), teren rolniczy (R), teren zieleni (ZO), teren publicznej drogi lokalnej (KD-L), teren publicznej drogi dojazdowej (KD-D) oraz teren publicznego samorządowego ciągu pieszego (KD-Dx).

Teren planu przeznaczony został w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 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. 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:

1) 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 rozproszaniu, 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.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia 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.

Ustalenia 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.

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

Ustalenia 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. Ustalenia 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.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustalenia 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.

5) 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.

6) 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.

7) 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.

8) 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.

9) 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.

10) 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).

11) 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 12 marca 2021 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 16 kwietnia 2021 r. Rozstrzygnięcie wniosków nastąpiło w dniu 17 sierpnia 2021 r.

W dniu 31 stycznia 2022 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 7 lutego 2022 r. do 8 marca 2022 r., a do dnia 23 marca 2022 r. można było składać uwagi do projektu. W dniu 21 lutego 2022 r. w trybie online odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu złożono 5 pism zawierających uwagi. Jedna uwaga została uwzględniona, natomiast pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione, co zostało potwierdzenie w rozstrzygnięciu Wójta z dnia 29 marca 2022 r.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

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

13) 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.

14) 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. Następnie w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu złożone zostały uwagi, z których jedna została uwzględniona, a kolejne cztery nie zostały uwzględnione, ze względu na wymagania planu ochrony Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka”.

15) 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.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Czerwonak miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.