

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 „Miękowo – część południowa”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – część południowa”, zwany dalej "planem", stwierdzając, 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) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – część południowa”, opracowany w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek zawierający nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 4) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, itp.;
- 6) **głównych połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć połacie dachowe, które stanowią przynajmniej 75% powierzchni płaszczyzny dachu;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, określającą dopuszczalną minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie nie mniej niż 60% zewnętrznej ściany budynku;

- 9) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 11) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 12) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 13) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN i 27MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U i 2U**;
- 4) teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN**;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 6) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO i 4ZO**;
- 7) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL i 2ZL**;
- 8) tereny rolniczy lub zalesień, oznaczony na rysunku planu symbolami **R/RL**;
- 9) teren zalesień, oznaczony na rysunku planu symbolem **RL**;
- 10) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD i 15KDD**;
- 12) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Kx, 2Kx i 3Kx**;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW i 13KDW**.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się:
  - a) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, przy czym dla tych obiektów obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - b) zastosowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących,
  - c) traktowanie obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy, w przypadku lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych,
  - d) lokalizację:
    - budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub przy granicy działki budowlanej z wyjątkiem terenów **2MN i 5MN**,
    - urządzeń budowlanych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
    - obiektów małej architektury,

- ogrodzeń ażurowych,
- ogrodzeń pełnych o maksymalnej wysokości 1,60 m,
- szyldów o maksymalnej powierzchni 1 m<sup>2</sup> wyłącznie na elewacji budynku,
- tablic informacyjnych;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) innych tablic i urządzeń reklamowych niż wymienione w pkt 2 lit. d,
- b) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- c) ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych oraz innych niż wymienione w pkt 2 lit. d;

4) zakazuje się lokalizacji nowych budynków na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

1) zakaz lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego,
- b) obiektów usługowych w zakresie:
  - tartaków i stolarni,
  - hurtowni,
  - magazynów o powierzchni użytkowej większej niż 300 m<sup>2</sup>,
  - zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych, materiałów sypkich albo części samochodowych,
  - punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
  - garaży na pojazdy ciężarowe,
  - stacji napraw i obsługi pojazdów zmechanizowanych, sprzętu budowlanego, rolniczego;

2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- a) na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN i 27MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) na terenie **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- c) na terenie **U/MN** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;

4) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska.

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

1) dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków:

- a) nakaz zachowania historycznej bryły budynku oraz kształtu dachu,
- b) zakaz ocieplenia zewnętrznego elewacji ceglanych oraz elewacji posiadających detal architektoniczny,
- c) nakaz zachowania lub odtworzenia, na podstawie zachowanych elementów lub ikonografii, detalu architektonicznego elewacji wraz z historycznym układem elewacji i kształtem stolarki okiennej,
- d) zakaz zastosowania materiałów ahistorycznych, takich jak: blachy dachówko podobnej, papy lub gontu papowego jako pokrycia dachu;

2) w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:

- a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
- b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów: **ZP, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 1Kx, 2Kx i 3Kx** zgodnie z ustaleniami uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 12MN, 14MN, 16MN, 21MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN i 27MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na terenach: **11MN, 16MN, 21MN i 25MN**;
- 3) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej z wyjątkiem działki nr 46/8, gdzie dopuszcza się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> i jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej,
  - b) kondygnacji podziemnej;
- 5) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z wyjątkiem terenów **7MN, 11MN i 25MN**, gdzie dopuszcza się wysokość nie większą niż 9,5 m,
  - b) budynku gospodarczo-garażowego oraz wiaty – nie więcej niż 4,5 m i 1 kondygnacja nadziemna z wyjątkiem działki nr 46/8, gdzie dopuszcza się nie więcej niż 5 m;
- 6) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu:
  - a) od 20° do 45° dla terenów: **6MN, 23MN**,
  - b) od 30° do 45° dla terenów: **1MN, 2MN, 4MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 12MN, 14MN, 16MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN**,
  - c) od 25° do 45° dla terenów: **3MN, 5MN, 21MN**;
- 7) dachy o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45° dla wolno stojących budynków gospodarczo-garażowych i wiat, przy czym dopuszcza się kąt nachylenia dachu tożsamy z budynkiem mieszkalnym;
- 8) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;
- 9) dopuszczalną kolorystykę elewacji budynków realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, szarości, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 10) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
  - a) 20% powierzchni działki budowlanej dla terenów: **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 12MN, 14MN, 23MN i 24MN**,
  - b) 21,5% powierzchni działki budowlanej dla terenów: **26MN i 27MN**,
  - c) 25% powierzchni działki budowlanej dla terenów: **4MN, 9MN, 11MN, 16MN, 21MN**,
  - d) 26% powierzchni działki budowlanej dla terenu **25MN**;
- 11) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż:



- a) 60% powierzchni działki budowlanej dla terenów: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 12MN, 14MN, 16MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN i 27MN,**
  - b) 50% powierzchni działki budowlanej dla terenów: **9MN, 11MN, 21MN;**
  - 12) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) od 0 do 0,6 dla terenów: **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 12MN, 14MN, 23MN i 24MN,**
    - b) od 0 do 0,645 dla terenów: **26MN i 27MN,**
    - c) od 0 do 0,75 dla terenów: **4MN, 9MN, 11MN, 16MN, 21MN,**
    - d) od 0 do 0,78 dla terenu **25MN;**
  - 13) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:
    - a) 750 m<sup>2</sup> dla terenu **21MN,**
    - b) 800 m<sup>2</sup> dla terenów: **2MN, 7MN, 12MN, 16MN, 21MN, 24MN i 25MN,**
    - b) 1200 m<sup>2</sup> dla terenów: **1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 26MN i 27MN,**
    - c) 900 m<sup>2</sup> dla terenów: **8MN, 9MN, 11MN** z dopuszczeniem wydzielenia działki budowlanej o zabudowie bliźniaczej o powierzchni nie mniejszej niż 450 m<sup>2</sup> na terenach: **16MN, 21MN i 25MN** oraz o powierzchni nie mniejszej niż 370 m<sup>2</sup> na terenie **11MN,**
    - d) 1000 m<sup>2</sup> dla terenów: **14MN, 23MN,**
    - e) 2000 m<sup>2</sup> dla terenu **6MN;**
  - 14) dopuszczenie wydzielenia mniejszych działek budowlanych niż wskazane w pkt 13 dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomością i powiększenia działki budowlanej;
  - 15) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne.
- § 9.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10MN, 13MN, 15MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN i 22MN** ustala się:
- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
  - 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> i jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej,
    - b) kondygnacji podziemnej;
  - 4) wysokość:
    - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) budynku gospodarczo-garażowego oraz wiaty – nie więcej niż 4,5 m i 1 kondygnacja nadziemna;
  - 5) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych:
    - a) dachy o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu od 30° do 45° dla terenów: **10MN, 13MN, 15MN, 17MN, 22MN** z dopuszczeniem dachów płaskich na terenie **22MN,**
    - b) dachy o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu od 25° do 45° dla terenów **18MN i 19MN,**
    - c) dachy o nachyleniu od 15° do 45° dla terenu **20MN;**
  - 6) dachy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° dla wolno stojących budynków gospodarczo-garażowych i wiat, przy czym dopuszcza się kąt nachylenia dachu tożsamy z budynkiem mieszkalnym;
  - 7) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;

- 8) dopuszczalną kolorystykę elewacji budynków realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, szarości, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 9) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
  - a) 25% powierzchni działki budowlanej na terenie **20MN**,
  - b) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach: **13MN, 15MN, 18MN, 19MN i 22MN**,
  - c) 35% powierzchni działki budowlanej na terenach: **10MN i 17MN**;
- 10) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) od 0 do 0,75 na terenie **20MN**,
  - b) od 0 do 0,9 na terenach: **13MN, 15MN, 18MN, 19MN i 22MN**,
  - c) od 0 do 1,05 na terenach: **10MN i 17MN**;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 200 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 13) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

**§ 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego czterolokalowego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie kondygnacji podziemnej;
- 3) wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) dachy o nachyleniu od 15° do 45°;
- 5) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;
- 6) dopuszczalną kolorystykę elewacji budynków realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, szarości, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,6;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 11) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych poprzez drogę wewnętrzną.

**§ 11.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U** i **2U**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 400 m<sup>2</sup> na terenie **1U**;
- 3) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 4) wysokość budynków:
  - a) nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne na terenie **1U**,
  - b) nie więcej niż 4 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna na terenie **2U**;
- 5) dachy płaskie;

- 6) powierzchnię zabudowy:
  - a) nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej na terenie **1U**,
  - b) nie większą niż 22% powierzchni działki budowlanej na terenie **2U**;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego:
  - a) nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej na terenie **1U**,
  - b) nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej na terenie **2U**;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) od 0 do 0,75 na terenie **1U**,
  - b) od 0 do 0,44 na terenie **2U**;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:
  - a) 800 m<sup>2</sup> dla terenu **1U**,
  - b) 300 m<sup>2</sup> dla terenu **2U**;
- 10) dopuszczenie wydzielenia mniejszych działek budowlanych niż wskazane w pkt 9 dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomością i powiększenia działki budowlanej;
- 11) obsługę komunikacyjną:
  - a) z przyległej drogi publicznej dla terenu **1U**,
  - b) z drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne dla terenu **2U**.

**§ 12.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych, budynków mieszkalno-usługowych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> i jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej;
- 3) w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalno-usługowego dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego albo budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 400 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 6) wysokość:
  - a) budynku usługowego nie więcej niż 11 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) budynku gospodarczo-garażowego oraz wiaty – nie więcej niż 4,5 m i 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) geometrię głównych połaci dachowych:
  - a) dachy o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu od 25° do 45° dla budynków usługowych, budynków mieszkalno-usługowych i budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) dachy o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45° dla wolno stojących budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 8) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;
- 9) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, szarości, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 10) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;

- 11) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,75;
- 13) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 14) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

§ 13. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

- 1) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 70%;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) boisk i urządzeń sportowych,
  - b) placów gier i zabaw,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) ciągów pieszych i pieszorowerowych.

§ 14. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zieleni nieurządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZO**, **2ZO**, **3ZO** i **4ZO** ustala się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów.

§ 15. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL** i **2ZL** ustala się prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu rolniczego lub zalesień, oznaczonego na rysunku planu symbolem **R/RL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze i szkółkarstwo lub lasy;
- 2) dopuszczenie zalesienia gruntów niezadrzewionych na podstawie planu zalesienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zalesień, oznaczonego na rysunku planu symbolem **RL** ustala się zalesienie gruntów niezadrzewionych na podstawie planu zalesiania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych jako otwartych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych, pomostów i urządzeń rekreacyjnych.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD** i **15KDD** ustala się:

- 1) klasę dojazdową drogi;
- 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów publicznych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Kx**, **2Kx** i **3Kx** ustala się lokalizację ciągu pieszego.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**, **12KDW** i **13KDW** ustala się:

- 1) szerokość dróg zgodną z rysunkiem planu;

2) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni.

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

- 1) ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka;
- 2) wskazuje się położenie w granicach koncesji 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 rejonie „Szamotuły – Poznań Północ”, ważnej do 12 kwietnia 2029 r.

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

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
  - a) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
  - b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°,
  - c) minimalna szerokość frontu działki – 5 m.

**§ 24.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **ZP, 1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO, 1ZL, 2ZL, RL, R/RL, WS, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 1Kx, 2Kx, 3Kx, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW;**
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów, oznaczonej na rysunku planu strefy kontrolowanej dla istniejącego gazociągu DN350 relacji Czerwonak – Złotniki (rok budowy 1994 r.) o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa o szerokości 16,25 m na stronę od jego osi, w której obowiązują ograniczenia lokalizacji obiektów budowlanych i zadrzewień, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów, oznaczonych na rysunku planu stref bezpieczeństwa dla istniejących rurociągów naftowych, w których obowiązują ograniczenia lokalizacji obiektów budowlanych i zadrzewień, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) dla DN 800 strefy o szerokości minimum 20 m, której środkiem jest oś rurociągu,
  - b) dla DN 500 strefy o szerokości minimum 16 m, której środkiem jest oś rurociągu.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej, w tym jezdni z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowo-ulicznej;
- 2) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie nieruchomości na której będzie lokalizowana inwestycja w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
  - b) 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,
  - c) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem lit. c,
  - d) 1 stanowisko postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług na terenie U;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
  - a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
- 5) w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej:
  - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%,
  - c) wysokość nie większą niż 4 m,
  - d) dowolną geometrię dachu,
  - e) dla usytuowania stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.

**§ 27.** W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury, ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 28.** 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 30%.

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

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



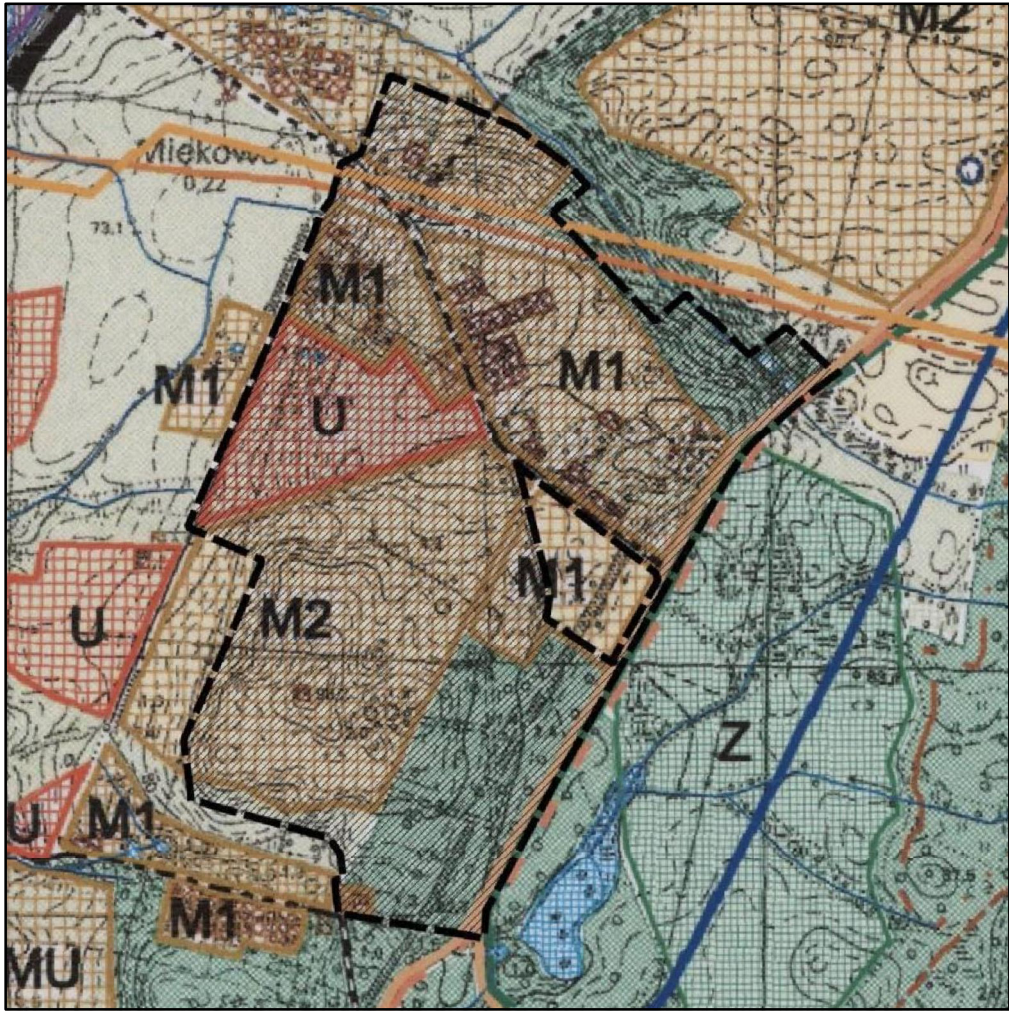
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Miękowo - część południowa"

SKALA 1: 2 000

Załącznik nr 1 do uchwały Nr ..... Rady Gminy Czerwonak z dnia ..... 2022 roku  
Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. .... z dnia ..... 2022 roku



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak  
Skala 1: 10 000



- granica obszaru objętego planem
- M1 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M2 tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej
- U tereny zabudowy usługowej
- tereny leśne
- tereny zieleni
- gazociąg wysokiego ciśnienia
- ropociąg
- drogi gminne
- drogi projektowane

- OZNACZENIA:
- granica obszaru objętego planem (odsunięto o 2 m)
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - obowiązujące linie zabudowy
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - U tereny zabudowy usługowej
  - U/MN teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - ZO tereny zieleni nieurządzonej
  - ZL tereny lasów
  - R/RL teren rolniczy lub zalesień
  - RL teren zalesień
  - ZP teren zieleni urządzonej
  - WS teren wód powierzchniowych śródlądowych
  - KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
  - KDx tereny publicznych ciągów pieszych
  - KDW tereny dróg wewnętrznych
  - obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
  - strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
  - istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV
  - istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną
  - istniejące rurociągi naftowe wraz ze strefami bezpieczeństwa
  - granica otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka



**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – część południowa”**

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.** Uwagi złożone podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 28 października 2021 r. do 29 listopada 2021 r. oraz w terminie składania uwag do dnia 14 grudnia 2021 r.

**1. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Proszę o zachowanie funkcji dz. nr 46/231 jako budowlanej zgodnie z przeznaczeniem określonym w warunkach zabudowy. W związku z tym, że na przedmiotową działkę mamy wydaną przez Państwa decyzję o warunkach zabudowy nr WGP.6730.20.2016 z dnia 26 października 2016 dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku handlowo-usługowo-mieszkalnego, to działka ta była przez nas traktowana jako inwestycyjna. W projekcie mpzp oznaczona została symbolem 12KDW - droga.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Uwaga została częściowo uwzględniona z powodu wydanej decyzji o warunkach zabudowy. Wskaźniki zagospodarowania na nowym terenie usługowym zostaną przeniesione z decyzji nr WGP.6730.20.2016 z dnia 26 października 2016 r. Jednakże z uwagi na powierzchnię i kształt działki 46/231, projekt planu dopuszcza wyłącznie jednokondygnacyjną zabudowę usługową.

Ponadto, na rysunku planu zostaną wrysowane nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 3 m od ulicy Śnieżycowej oraz od działki nr 460/230, która mimo wydanej decyzji na zabudowę mieszkalno-usługową została zagospodarowana jako droga.

**2. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Po dokładnym zapoznaniu się z dokumentacją dostępną na stronie gminy Czerwonak, zwłaszcza z pięknym opisem terenów („Prognoza oddziaływania na środowisko”) przylegających do wsi Miękowo oraz unikatową strukturą krajobrazu, zróżnicowanym drzewostanem samej części południowej stwierdzam, że planowany projekt uchwały nie zawiera wystarczająco szczegółowych zapisów dotyczących tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na uwarunkowania terenu oraz malownicze usytuowanie Miękowa musimy wszystkimi dostępnymi środkami chronić dalszą bezmyślną zabudowę wolnych przestrzeni. Jako wieloletni pracownik instytucji zajmującej się modernizacją i restrukturyzacją terenów wiejskich i miejskowiejskich uważam, że dużym błędem jest dalsze wydawanie pozwoleń inwestorom na tak gęstą zabudowę. Nikt z mieszkańców nie chce mieszkać w tak zwanej „wiosce smerfów”, nie można pozwolić, aby nasza miejscowość wyglądała jak Tulce, Zalasewo czy Gowarzewo, gdzie główną zabudowę stanowią wielkie ciągi domów w zabudowie szeregowej. Proponuję, aby w § 8 i § 9 wpisać: 1. Dopuszczalna szerokość frontowej/tylnej elewacji domów jednorodzinnych wolnostojących, domów w zabudowie bliźniaczej, domów w zabudowie szeregowej – nie więcej niż 20mb.

2. Minimalna odległość od granicy działki ewidencyjnej/ogrodzenia w/w zabudowy musi wynosić 6mb.

3. Zakaz stawiania domów wielolokalowych.

4. Zachowanie kilkuletniego drzewostanu rosnącego w linii ogrodzenia – prócz linii ogrodzenia frontowego.

5. Ad 5a i 4a - wysokość nie więcej niż 8mb Proponowane punkty wyeliminują budowę dużych skupisk domów wieloszeregowych, spowodują większą lekkość wizualną zabudowy osiedla oraz podkreśli walory przyrodnicze i ukształtowanie terenu.



6. Ze względu na duże nachylenie terenu w lokalizacji 16MN, uniemożliwiające w dużym stopniu budowanie nowych inwestycji proponuje teren ten oznaczyć jako obszar ZP. Teren ten uniemożliwia budowanie konwencjonalnych domów, projekty domów budowanych na terenie o tak dużym nachyleniu odbiegają od projektów pozostałych inwestycji oraz są narażone na warunki atmosferyczne. Silne opady, powodujące obsypywanie tego terenu, stanowią zagrożenie dla planowanych inwestycji. Pozostawienie na tym terenie okrywy roślinnej będzie również chronić drogę oraz domy znajdujące się poniżej obszaru 16MN.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

- 1) Określenie szerokości frontowej/tylnej elewacji domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz szeregowej byłoby sprzeczne z wydanymi decyzjami oraz istniejącym zagospodarowaniem. Ponadto, o intensywności działki budowlanej przesądza wskazana w ustaleniach planu maksymalna powierzchnia zabudowy, wprowadzenie tego parametru wpłynęłoby jedynie na sposób usytuowania budynku na działce budowlanej.
- 2) Wprowadzenie minimalnej odległości od granicy działki ewidencyjnej/ogrodzenia w wielkości 6 mb byłoby niezgodne z § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r. poz. 1065, z 2020r. poz. 1608 i 2351 oraz z 2022r. poz. 248), który precyzuje dopuszczalną odległość budynku od granicy.
- 3) Termin „budynek mieszkalny jednorodzinny” został zdefiniowany w art. 3 pkt. 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r. poz. 2351 oraz z 2022r. poz. 88) jako budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym, zakaz lokalizacji budynków wielolokalowych byłby sprzeczny z zapisami ustawy.
- 4) Nakaz zachowania kilkuletniego drzewostanu rosnącego w linii ogrodzenia - prócz linii ogrodzenia frontowego byłby nadmierną ingerencją w sposób zagospodarowania działki, tym bardziej, że drzewa zlokalizowane na terenach wskazanych w studium pod zabudowę to samosiejki. Ponadto wycinkę drzew i krzewów regulują obowiązujące przepisy prawa.
- 5) Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych została wyznaczona na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Ponadto wysokości budynku 8,5 m, 9 m do kalenicy są typowe dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych z tradycyjnym dachem stromym o nachyleniu 45°.
- 6) Teren 16MN został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak. Przeznaczenie tak dużego obszaru (ponad 6000 m<sup>2</sup>) pod park byłoby nieuzasadnione i wpłynęłoby negatywnie na budżet gminy. Zabudowa tego terenu jak i podobnych na terenie Miękowa musi zostać zrealizowana w zgodzie ze sztuką inżynierską w nawiązaniu do ukształtowania terenu i warunków gruntowo-wodnych.

**3. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Wniosek o zwiększenie możliwej powierzchni zabudowy do 25% na działce 76/21, obręb Miękowo.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej jest nieuzasadnione z powodu położenia działki w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w bezpośrednim sąsiedztwie doliny, stanowiącej korytarz ekologiczny i wyłączonej z zabudowy. Zabudowa 25% powierzchni terenu stanowiłaby rozdział z zagospodarowaniem sąsiadujących działek, które są zagospodarowane w 5%, 5,5%, 8,7%. Dopuszczony na terenach 26MN i 27MN procent zabudowy już odbiega od istniejącego zagospodarowania sąsiednich działek i uzyskanej decyzji o warunkach zabudowy i został wprowadzony na podstawie uwzględnienia uwagi z konsultacji społecznych. Wskazany obecnie procent zabudowy na działce nr 76/21 pozwala na zabudowanie około 210 m<sup>2</sup>, co przy dopuszczonych 2 kondygnacjach stanowi duży budynek mieszkalny. Dalsze zwiększanie powierzchni zabudowy stanowiłoby zachętę do realizacji budynku dwulokalowego, które w tej części Miękowa nie występują.

**4. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Jestem współwłaścicielem działek nr 38/3, 38/4, 38/5, 38/6, 38/7, 38/8, 38/9 i 38/10 objętych planem. Decyzją nr WR.6831.47.2019 z dnia 23.12.2019 r. Wójt Gminy Czerwonak zatwierdził projekt podziału nieruchomości położonej w gminie Czerwonak działki nr 38/1, obręb Miękowo na działki 38/3, 38/4, 38/5, 38/6, 38/7, 38/8, 38/9 i 38/10. Na podstawie tej decyzji uregulowałam sprawy w księgach wieczystych na każdą działkę oraz zostały wkopane kamienie graniczne przez geodetę, co stanowiło dla mnie spory koszt finansowy. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo - część południowa” przedłożony do konsultacji umieszczony w BIP 6.05.2021 r. odzwierciedlał geodezyjnie podział zatwierdzony decyzją Wójta z dnia 23.12.2019 - działka nr 38/3 została zakwalifikowana jako 2KDW (droga wewnętrzna), a pozostałe działki jako 2MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Plan miejscowy wyłożony w dniu 26.10.2021 r. wyznacza drogę 2KDW z części działki nr 38/3, powodując, że po przyjęciu tego planu działka nr 38/5 pozostaje bez dostępu do drogi wewnętrznej, a powierzchnia działki nr 38/6 ulega zmniejszeniu. Część działki nr 38/3, 38/4 i 38/5 została zakwalifikowana jako 2ZO (teren zieleni nieurządzonej). Taki plan generuje dla mnie kolejne koszty związane ze zmianami granic działek nr 38/5 i 38/6 (koszty geodezyjne oraz koszty związane z wpisami w księgach wieczystych), o absurdalnym czasie załatwienia tych spraw w poszczególnych instytucjach nie wspominając. Dodatkowo na prawie wszystkie działki mam podpisane notarialnie umowy przedwstępne sprzedaży nieruchomości z udziałem w drodze wspólnej (cała działka nr 38/3), a przyjęcie przedłożonego planu sprawia kolejne problemy z realizacją zapisów w umowach. Wnoszę o ujęcie całej działki nr 38/3 jako 2KDW oraz działki nr 38/4 i 38/5 jako 2MN. Mając na uwadze przepisy o odległości terenów zabudowy od ropociągu proponuję pozostawienie linii zabudowy dla działki nr 38/4 i 38/5 w takiej formie jaka jest w wyłożeniu planu z 26.10.2021 r. tj. 20 m od ropociągu. Uważam, że przyjęcie moich uwag będzie z korzyścią dla obu stron. Dla mnie nie będzie stanowiło dodatkowych kosztów finansowych a dla gminy - zostaną zachowane bezpieczne odległości od ropociągu przy cofnięciu linii zabudowy na działkach nr 38/4 i 38/5.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Pismem z dnia 8 września 2021 r. nr TRNN.5117.000443.2020, podczas obowiązkowego etapu procedury planistycznej, jakim jest opiniowanie i uzgadnianie projektu planu miejscowego, PERN S.A. złożył uwagę do projektu planu, dotyczącą zachowania stref bezpieczeństwa dla istniejących rurociągów naftowych (odpowiednio 16 m i 20 m), której środki stanowią osie ropociągów. Strefy te winny być wolne od wszelkiego rodzaju budowli, ogrodzeń, parkingów, składów, materiałów itp. i mają być zagospodarowane według pierwotnego przeznaczenia, tj. rolniczo, jako pas zieleni, natomiast budynki mogą być lokalizowane w odległości minimum 20 m od osi gazociągu. W związku z powyższym uwaga ta nie może zostać uwzględniona. Na skutek pisma PERN i skrócenia drogi 2KDW, została zaprojektowana nawrotka, tak aby działka nr 38/5 miała dostęp do drogi wewnętrznej.

#### 5. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Jestem właścicielem działek nr 38/3, 38/4, 38/5, 38/6, 38/7, 38/8, 38/9 i 38/10 objętych planem. Decyzją nr WR.6831.47.2019 z dnia 23.12.2019 r. Wójt Gminy Czerwonak zatwierdził projekt podziału nieruchomości położonej w gminie Czerwonak działki nr 38/1, obręb Miękowo na działki 38/3, 38/4, 38/5, 38/6, 38/7, 38/8, 38/9 i 38/10. Na podstawie tej decyzji uregulowałam sprawy w księgach wieczystych na każdą działkę oraz zostały wkopane kamienie graniczne przez geodetę, co stanowiło dla mnie spory koszt finansowy. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo - część południowa” przedłożony do konsultacji umieszczony w BIP 6.05.2021 r. odzwierciedlał geodezyjnie podział zatwierdzony decyzją Wójta z dnia 23.12.2019 - działka nr 38/3 została zakwalifikowana jako 2KDW (droga wewnętrzna), a pozostałe działki jako 2MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Plan miejscowy wyłożony w dniu 26.10.2021 r. wyznacza drogę 2KDW z części działki nr 38/3, powodując, że po przyjęciu tego planu działka nr 38/5 pozostaje bez dostępu do drogi wewnętrznej, a powierzchnia działki nr 38/6 ulega zmniejszeniu. Część działki nr 38/3, 38/4 i 38/5 została zakwalifikowana jako 2ZO (teren zieleni nieurządzonej). Taki plan generuje dla mnie kolejne koszty związane ze zmianami granic działek nr 38/5 i 38/6 (koszty geodezyjne oraz koszty związane z wpisami w księgach wieczystych), o absurdalnym czasie załatwienia tych spraw w poszczególnych instytucjach nie wspominając. Dodatkowo na prawie wszystkie działki mam podpisane notarialnie umowy przedwstępne sprzedaży nieruchomości z udziałem w drodze wspólnej (cała działka nr 38/3), a przyjęcie przedłożonego planu sprawia kolejne problemy z realizacją zapisów w umowach. Wnoszę o ujęcie całej działki nr 38/3 jako 2KDW oraz działki nr 38/4 i 38/5 jako 2MN. Mając na uwadze przepisy o odległości terenów zabudowy od ropociągu proponuję pozostawienie linii zabudowy dla działki nr 38/4 i 38/5 w takiej formie jaka jest w wyłożeniu planu z 26.10.2021 r. tj. 20 m od ropociągu. Uważam, że przyjęcie moich uwag

będzie z korzyścią dla obu stron. Dla mnie nie będzie stanowiło dodatkowych kosztów finansowych a dla gminy - zostaną zachowane bezpieczne odległości od ropociągu przy cofnięciu linii zabudowy na działkach nr 38/4 i 38/5. Proszę o pozytywne rozpatrzenie uwag.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Pismem z dnia 8 września 2021 r. nr TRNN.5117.000443.2020, podczas obligatoryjnego etapu procedury planistycznej, jakim jest opiniowanie i uzgadnianie projektu planu miejscowego, PERN S. A. złożył uwagę do projektu planu, dotycząc zachowania stref bezpieczeństwa dla istniejących rurociągów naftowych (odpowiednio 16 m i 20 m), której środki stanowią osie ropociągów. Strefy te winny być wolne od wszelkiego rodzaju budowli, ogrodzeń, parkingów, składów, materiałów itp. i mają być zagospodarowane według pierwotnego przeznaczenia, tj. rolniczo, jako pas zieleni, natomiast budynki mogą być lokalizowane w odległości minimum 20 m od osi gazociągu. W związku z powyższym, uwaga ta nie może zostać uwzględniona. Na skutek pisma PERN i skrócenia drogi 2KDW, została zaprojektowana nawrotka, tak aby działka nr 38/5 miała dostęp do drogi wewnętrznej.

**6. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Teren 7MN - wysokość max 9,5 m, powierzchnia zabudowy - 25%, linia zabudowy 6 m - nieprzekraczalna (na działce 45/9 ze względu na wąski front działki niemożliwe będzie usytuowanie domu bezpośrednio przy linii zabudowy).

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Uwaga nieuwzględniona w zakresie zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy do 25% na terenie 7MN. Zabudowa 25% powierzchni terenu stanowiłaby rozdzwięk z zagospodarowaniem sąsiadujących działek. Nie została również skorygowana nieprzekraczalna linia zabudowy na działce nr 45/9 z uwagi na fakt, że w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego już zastosowano tam nieprzekraczalną linię zabudowy.

**7. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Zapoznałam się z wyłożonym do wglądu projektem uchwały ustalającej projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo - część południowa”, odbyłam też rozmowę telefoniczną z osobą odpowiedzialną, wskazana na stronie gminy i zgłaszam się do niego uwagi. Dotyczą one przede wszystkim obszarów określonych jako 15MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN i 21MN, ale odnoszą się bardziej lub mniej bezpośrednio również do pozostałych obszarów wskazanych w mpzp. Uwagi i spostrzeżenia:

- 1) Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak, zatwierdzony uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. teren objęty projektem mpzp oznaczony test jako M2 i M1 oraz U czyli odpowiednio „tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej”, „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” i „tereny zabudowy usługowej”. Wskazane MPZP możliwości dla obszarów oznaczonych jako 10MN, 13MN, 15MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN i 21MN zakładają zabudowę intensywną, co jest niezgodne ze Studium. Co więcej zgodnie z par. 9 projektu MPZP pkt. 1 na tych terenach nie ma możliwości lokowania zabudowy jednorodzinnej, która powinna być wskazana jako zabudowa dopuszczona dla tych terenów.
- 2) Nabywając nieruchomość w tej lokalizacji opierałam się na zapisach studium i będąc mieszkańcem tej gminy nie mam w sobie zgody na zapisy MPZP niezgodne ze Studium. Zgodnie z zapisami Studium par. 123 „wolne od zabudowy powinny pozostać pasy gruntu 30 m od lasu, ponadto zabudowa nie może zmieniać stosunków wodnych ekosystemu i zrównoważonego systemu regulacji w obrębie przyległego lasu lub grupy drzew”. Proszę o ustosunkowanie się do tych zapisów w kontekście tak gęstej zabudowy w obrębie terenów oznaczonych w mpzp jako 13MN, 15MN oraz 21MN.
- 3) Tereny oznaczone w MPZP jako 15MN, 21MN i inne są obecnie intensywnie zarośnięte drzewami. Nie jest to las w rozumieniu prawa choć taki wygląd i poza zapisami planów jest lasem, tudzież terenem zadrzewionym. Umożliwienie tak gęstej zabudowy w MPZP stoi w niezgodzie z tymi zapisami, szczególnie, że obszary te mają być zabudowane przez dewelopera. Działalność deweloperska służy uzyskaniu jak największego zysku jak najniższym kosztem. Obowiązkiem Gminy jest ustalenie takiego planu zagospodarowania, wydanie takich warunków zabudowy, a następnie takiej decyzji o pozwoleniu na budowę i takich zgód na wycinki lub braki zgód, aby chronić środowisko i zielen. Przywołuje tu szerokie i katagoryczne zapisy Studium uwarunkowań traktujących ten temat.

- 4) MPZP nie nakazuje pozostawienia istniejącego zadrzewienia - wnoszę o jak najbardziej restrykcyjne zapisy w tym względzie i wprowadzenie nakazów pozostawienia istniejącego zadrzewienia.
- 5) Biorąc pod uwagę powtarzające się w okresach letnich niedobory wody w instalacji wodociągowej, proszę o ustosunkowanie się do tego zagadnienia: czy Gmina przedstawiając tak gęstą zabudowę i powiązany z tym tak liczny wzrost gospodarstw domowych w Miękowie wzięła pod uwagę niewydolność instalacji wodnej? Nie mam wiedzy o instalacji kanalizacyjnej dlatego się do tego nie odnoszę, jednakże pozostawiam to Państwu jako temat do analizy. Proszę o odpowiedź na to zagadnienie.
- 6) Z uwagi na brak bezkolizyjnego zjazdu na ul. Gdyńską na długości Miękowa proszę o informację, jak Gmina widzi rozwiązanie problemu dodatkowych kilkudziesięciu, czy kilkuset samochodów, fakt istnienia kolei jest oczywisty i nie stanowi zapytania. Podsumowując proszę o uwzględnienie mego sprzeciwu na gęstą zabudowę szeregową i bliźniaczą na terenach określonych jako 10MN, 13MN, 15MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN i 21MN. Proszę o uwzględnienie tego, że zapisy te są niezgodne ze Studium uwarunkowań, albo proszę szczegółowe odniesienie się do mojej uwagi. Proszę o uwzględnienie niewydolności systemu wodociągów oraz niewydolności dróg komunikacyjnych. Pragnę zaznaczyć, że ta miejscowość i ta Gmina należy do nas wszystkich. Zarówno rozwój Gminy jak i funkcjonowanie jej mieszkańców powinno być korzystne i komfortowe dla wszystkich. Zadaniem Gminy jest chronić interes mieszkańców, a nie stawiać na interes jednego czy kilku deweloperów, któremu zdają się sprzyjać zapisy projektu uchwały. Chciałbym abyśmy wszyscy mogli żyć w przyjaznym środowisku. Odpowiedź gęstej zabudowy na wysoki popyt branży mieszkaniowej nie stoi w zgodzie z interesem mieszkańców, którzy zamieszkali tu ponieważ pragnęli mieszkać blisko natury i w jej otoczeniu, nie stoi też w zgodzie z zapisami Studium uwarunkowań, które wskazało kierunek rozwoju gminy.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Uwaga częściowo nieuwzględniona.

- 1) Parametry zabudowy i minimalne powierzchnie działek zostały wskazane na postawie istniejącego zagospodarowania oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę. Na podstawie uwagi na terenach: 10MN, 13MN, 15MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN i 22MN dopuszczono możliwość lokalizacji budynków wolnostojących.
- 2), 3), 4) Nakaz pozostawienia istniejącego zadrzewienia byłby nadmierną ingerencją w sposób zagospodarowania działki, tym bardziej, że drzewa zlokalizowane na terenach wskazanych w studium pod zabudowę to samosiejki. Ponadto, wycinkę drzew i krzewów regulują obowiązujące przepisy prawa. Przywołane zapisy studium o wolnych od zabudowy pasach gruntu 30 m od lasu nie zostały w projekcie planu wyznaczone z uwagi na istniejące zagospodarowanie oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o pozwoleniu na budowę. Studium jest wyrazem polityki przestrzennej gminy, określa kierunki zagospodarowania, jednak nie jest aktem prawa miejscowego. Z tego powodu nie może być podstawą wydania decyzji administracyjnej, zaś ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zawiera odesłania do stosowania uregulowań zawartych w studium do decyzji o warunkach zabudowy. Gmina ma obowiązek wydania decyzji o warunkach zabudowy po spełnieniu warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednak nie musi wykazywać zgodności planowanego zagospodarowania z przeznaczeniem terenu określonym w studium.
- 5) Aquanet zaopiniował pozytywnie projekt planu zagospodarowania przestrzennego, nie zgłaszając żadnych uwag. Brak uchwalenia planu miejscowego nie uchroni tego terenu przed intensywną zabudową, a wręcz przeciwnie - przeznaczy pod nią tereny, które są obecnie ekstensywnie zabudowane lub jeszcze niezagospodarowane.
- 6) Kwestia bezkolizyjnego zjazdu na ulicę Gdyńską nie jest przedmiotem opracowania projektu planu. Brak uchwalenia planu miejscowego nie uchroni tego terenu przed intensywną zabudową, a wręcz przeciwnie - przeznaczy pod nią tereny, które są obecnie ekstensywnie zabudowane lub jeszcze niezagospodarowane.

**8. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Po zapoznaniu się z proponowanym projektem ze zdumieniem stwierdziliśmy, że projekt ten uległ znaczącej zmianie od pierwszego wyłożenia oraz, że zapisy w w/w planie z niewiadomych powodów wprowadzają niekorzystne zmiany dla mieszkańców i otoczenia. Istotą uchwalenia mpzp dla „Miękowo część południowa”, miało być uniemożliwienie intensyfikacji zabudowy na tym terenie z uwzględnieniem m. in. potrzeb społecznych i przyrodniczych. Tymczasem w obszarze 14MN

w większości zabudowanym domami jednorodzinnymi jednolokalowymi wprowadza się wyjątki dla dwóch działek 46/8 i 46/7 - §8 pkt. 3 i 4. Jest to całkowitym odstępstwem od opracowywanego planu, który pozwala w tym obszarze na lokalizację jednego budynku jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego. Taka zabudowa działek 46/8 i 46/7 generuje precedens dla innych inwestorów, tworzy nadmierne zagęszczenie budynków i ludzi na małym terenie (inwestor może postawić budynki jednorodzinne dwulokalowe), a co za tym idzie generuje nadmierne obciążenie terenu odpowiadające zabudowie miejskiej, a przede wszystkim zmienia zastany ład przestrzenny na obszarze 14MN. W w/w drugim projekcie planu dla terenu 14MN przedstawiono m. in. następujące parametry określone w punktach: §8 pkt 11 udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż: b) 50% powierzchni działki budowlanej Oznacza to, że ½ działki może być powierzchnią „zabetonowaną”. Działki tak zabudowane są charakterystycznie dla osiedlowej zabudowy miejskiej, a nie wiejskiej. §8 pkt 12 wskaźnik intensywności zabudowy b) od 0 do 0,75 Taki wskaźnik ustala się dla intensywnej zabudowy terenu. A na obszarze 14MN jest zachowany charakter przestrzenny i ekologiczny istniejącej zabudowy, ograniczający twardą zabudowę gruntu. Jak to się ma do walorów wiejskich i przyrodniczych na tym obszarze oraz przeciwdziałaniu nadmiernej intensyfikacji? Pani mgr inż. Magdalena Głowacka w „Prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby właśnie tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo - część południowa”, m.in. napisała: „Zapisy projektu planu umożliwią harmonijne wprowadzanie zabudowy mieszkaniowej i usługowej na dotychczas niezainwestowanych działkach, nawiązujących swoją formą do istniejących budynków mieszkalnych. Plan, poprzez zapisy dotyczące dopuszczenia wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej oraz wytyczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy ogranicza nadmierną intensyfikację zabudowy. Ponadto, zapisy dotyczące gospodarki wodno - ściekowej uniemożliwią przenikanie zanieczyszczeń do gruntu. Zapisy dotyczące sposobu ogrzewania budynków zgodnego z „uchwałą antysmogową” oraz zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe będzie zapobiegać zanieczyszczeniu powietrza atmosferycznego. Za korzystne należy uznać również zabezpieczenie terenów dolinnych przed zabudową, co stanowi również nawiązanie do korytarza ekologicznego wskazanego w sąsiednim obowiązującym planie miejscowym. Brak spójnej koncepcji i nadmierna intensyfikacja zabudowy wykluczałaby właściwe funkcjonowanie tego terenu, a także mogłyby wystąpić konflikty między właścicielami nowo zainwestowywanych terenów a obecnymi mieszkańcami wsi Miękowo. Ponadto, powstała zabudowa ograniczyłaby udział powierzchni biologicznie czynnej i tym samym negatywnie wpłynęłaby na środowisko. Brak realizacji projektowanego planu albo nie zmieniłby w sposób znaczący sposobu użytkowania terenu albo spowodowałby, że w znacznym stopniu zwiększyłaby się intensywność zabudowy. Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy nie muszą być zgodne z rozporządzeniem Nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, które zawiera szereg obostrzeń, w tym określenie minimalnej powierzchni działki budowlanej. Ze względu na zmianę przepisów szczególnych ustawy o gospodarce nieruchomościami możliwe stały się podziały niezależnie od ustaleń planu, w przypadku znoszenia współwłasności po realizacji inwestycji. Po zmianie przepisów szczególnych ustawy o gospodarce, intencją inwestorów stała się budowa maksymalnej ilości budynków mieszkaniowych, najczęściej dwulokalowych, na działce, a po ich wybudowaniu dokonywanie podziału na działki budowlane o powierzchni znacznie mniejszej niż określona w ustaleniach miejscowych planów oraz o znacznie przekroczonym wykorzystaniu maksymalnej ustalonej przez miejscowy plan powierzchni zabudowy. W związku z powyższym, skutkami zaniechania zmiany miejscowego planu byłaby zbyt intensywna zabudowa. Nowo powstała zabudowa ograniczyłaby udział powierzchni biologicznie czynnej i zmniejszyła zdolność retencji. Sytuacja ta obniżyłaby komfort życia obecnych mieszkańców oraz wpłynęłaby niekorzystnie na środowisko przyrodnicze.” Proponowane zapisy w drugim projekcie mpzp „Miękowo - część południowa” nijak się mają do tego co napisano w „Prognozie oddziaływania na środowisko”. Nie tylko nie ograniczają zabudowy możliwości zabudowy na zastanym terenie 14MN, a wręcz je rozszerzają i służą wykorzystaniu np. przez deweloperów. Przykład stanowią działki 46/8 i 46/7, które z niewiadomych powodów potraktowano wyjątkowo nie zważając na stan zastany, jak również na to, jak taka ilość zabudowy będzie oddziaływała na komfort życia mieszkańców posiadających już domy na sąsiednich działkach. Takie wyjątkowe traktowanie jest krzywdzące wobec tych, którzy już się wybudowali, a byli niejednokrotnie zmuszani do dokonywania zmian w swoich projektach (najczęściej zmniejszania powierzchni zabudowy), aby w tym obszarze powierzchnia biologicznie czynna była większa niż powierzchnia zabudowy. Ludzie wybierając wieś na swoje miejsce do życia oczekują, że nie zamieni się ona w to od czego uciekli, czyli wszechobecnego betonu, dużych skupisk ludzi na małym terenie. Poza tym należy zaznaczyć, że istniejąca zabudowa na terenie 14MN, powstawała na takich samych warunkach jak zabudowa w sąsiednim obszarze (mpzp - rejon ul. Łąkowa), gdyż wcześniejszy plan obejmował cały ten teren. Jest spójna z zabudową, z którą graniczy

przez ulicę Ogrodową, wprowadza ład przestrzenny i zachowuje charakter wiejski. Ponadto, pozwalając w Miękowie na realizację zapędów inwestorów do budownictwa szeregowego jak i umniejszania powierzchni biologicznie czynnej, która bezpowrotnie zniszczy środowisko, warunki retencji wody, walory krajobrazowe Miękowa. Wielokrotnie czyta się i słyszy w mediach jak Urbaniści w Polsce z różnych stowarzyszeń, od lat biją na alarm, aby nie wprowadzać na tereny wiejskie zabudowy charakterystycznej dla miast i nie zagęszczać jej do maksymalnych granic. Zwracają uwagę, że priorytetem w tworzeniu MPZP, powinna być ochrona ładu przestrzennego i wysokiej jakości środowiska życia ludzi w zgodzie z zasadą rozwoju zrównoważonego. Dlatego jako, że sąsiadujemy z terenem 14MN nasze wnioski służą zachowaniu istniejącego ładu przestrzennego w tym projektowanym obszarze, a w szczególności uniemożliwieniu w nim intensyfikacji zabudowy, by ze względu na istniejącą już zabudowę teren pozostał spójny. Wnoskujemy także, aby na pozostałym terenie przyjąć takie parametry, aby zachować wiejski charakter Miękowa, nie pogrzać jego walorów krajobrazowych i przestrzennych. W związku z powyższym wnosimy o następujące zmiany: § 8 pkt 3), 4a) 5b) projektu są bardzo ważne z powodu ochrony krajobrazu, ładu przestrzennego i odczuć mieszkańców. Na obszarze 14MN na jednej działce zlokalizowany jest z budynkiem gospodarczo-garażowym zintegrowanym z budynkiem, a jeśli budynek gospodarczo-garażowy jest wolnostojący to występuje pojedynczo na działce i nie przekracza wysokości 4,5 m. Wprowadzanie wyjątków na działkach 46/8 i 46/7 w istotny sposób zakłóca ład przestrzenny, gdyż bardziej pasują do zabudowy miejskiej niż wiejskiej, wpłyną negatywnie na tzw. dobrosąsiedztwo. Nie możemy wyrazić na to zgody, dlatego chcemy aby punkty 3), 4a), 5b) uzyskały następujące brzmienie: pkt 3) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce, pkt 4a) wyłącznie jednego budynku gospodarczogarażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> i jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej, pkt 5b) budynku gospodarczego oraz wiaty - nie więcej niż 4,5 m i jedna kondygnacja nadziemna pkt 11b) chcemy zachować charakter przestrzenny i ekologiczny zabudowy oraz ograniczyć twardą zabudowę gruntów, poprzez ustalenie tego współczynnika na wartość 65%, gdyż przy proponowanej wartości 50% pół działki może być zabudowana powierzchniami twardymi, a poza tym średnia wartość tego współczynnika dla terenu 14MN już zabudowanego, wynosi 68,2% - nowe brzmienie: pkt 11) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż: b) 65% powierzchni działki; pkt. 12c) projektowany wskaźnik intensywności zabudowy, o wartości 0,75 ustala się dla bardzo intensywniej zabudowy, ale dla terenu 14MN, objętego planem w rzeczywistości wynosi on średnio 0,4 - maksymalnie 0,55 na już zabudowanych działkach. Aby chronić ład przestrzenny proponujemy ustalić go na wartość od 0 do 0,60 co i tak stanowi dużą wartość. Brzmienie tego punktu: pkt. 12c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,6 liczony jako stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki.

#### **Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Uwaga częściowo nieuwzględniona. Na skutek uwzględnienia uwagi zmieniono maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenu 14MN z 25% do 20%, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy z 0,75 na 0,6 oraz minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego z 50% na 60%. Wykreślono również dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków gospodarczo-garażowych na działkach nr 46/8 i 46/7 w Miękowie. Zrezygnowano również z dopuszczenia lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych na działce 46/7. Zmiany te w większym stopniu dostosują sposób zagospodarowania i intensywność przyszłej zabudowy do istniejącej zabudowy i zagospodarowania działek na terenie 14MN. Nie wprowadzono zmiany dotyczącej rezygnacji z dopuszczenia lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych na działce nr 46/8, ponieważ na tej działce znajdują się już 2 budynki mieszkalne. Nie obniżono maksymalnej wysokości budynku gospodarczo-garażowego na działce 46/8 z uwagi na wydaną decyzję o warunkach zabudowy. Nie uwzględniono uwagi w zakresie zakazu zabudowy szeregowej oraz zmian parametrów zabudowy dla pozostałych terenów planu z uwagi na wydane decyzje o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę.

#### **9. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Uprzejmie proszę o przyjęcie mojego wniosku, który nawiązuje do innych wniosków mieszkańców z ul. Ogrodowej w Miękowie, o zmianę zapisów dla działki 46/7, która dostała niby moje warunki zabudowy z rozpędu. Po szczegółowej analizie możliwości jakie ma działka 46/7 po jej ewentualnej sprzedaży deweloperowi - staje się jasne, że mój wniosek dotyczył i dotyczy tylko i wyłącznie zachowania w mocy prawnej już wydanych warunków zabudowy i pozwolenia na budowę - a nie umożliwienia budowy 2 domów jednorodzinnych, dwóch garaży 50 m<sup>2</sup> oraz dwóch wiat 50 m<sup>2</sup> na sąsiedniej działce 46/7. Ja wnoszę tylko i wyłącznie o możliwość dokończenia zaczętej inwestycji budowy drugiego domu jednorodzinnego, ciut większego niż 25 m<sup>2</sup> podstawy jaki mam w chwili obecnej, który niestety

nie ma możliwości rozbudowy z żadnej strony. Gdyby mój mały domek miał możliwość rozbudowy nie wnioskowałabym o utrzymanie wcześniej wydanych pozwoleń i wz-tek.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Uwaga częściowo nieuwzględniona. Na skutek uwzględnienia uwagi zmieniono maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenu 14MN z 25% do 20%, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy z 0,75 na 0,6 oraz minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego z 50% na 60%. Wykreślono również dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków gospodarczo-garażowych na działkach nr 46/8 i 46/7 w Miękowie. Zrezygnowano również z dopuszczenia lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych na działce 46/7. Zmiany te w większym stopniu dostosują sposób zagospodarowania i intensywność przyszłej zabudowy do istniejącej zabudowy i zagospodarowania działek na terenie 14MN. Nie wprowadzono zmiany dotyczącej rezygnacji z dopuszczenia lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych na działce nr 46/8.

**10. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Po zapoznaniu się z treścią projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo - część południowa”, zwanego dalej planem” wnoszę następujące uwagi:

- 1) zmianę ustaleń w § 8 pkt. 3 uchwały planu: z „lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej z wyjątkiem działek nr 46/8 i 46/7, gdzie dopuszcza się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych” na: „lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej z wyjątkiem działki nr 46/8, dla której zostały już wydane warunki zabudowy oraz pozwolenie na budowę 2 domów jednorodzinnych.” Uzasadnienie - działka 46/8 ma nietypowy kształt wąskiego trapezu o boku 7,42 m, który dodatkowo ograniczony jest przepisami odległości zabudowy od drogi oraz zabudowy od granicy lasu i zachowania odstępu 12 m na całej długości 56 m, co daje utratę 672 m<sup>2</sup>. Takie ograniczenia nie występują dla działki 46/7, która po otrzymaniu identycznych praw jak działka 46/8 oznacza zupełnie inne przeznaczenie lub jej wykorzystanie na zabudowę wielorodzinną, z dostępem poprzez prywatną drogę od ulicy Ogrodowej, która jest własnością wspólną z działką 46/8 i może oznaczać niewspółmierne jej użytkowanie i utrzymanie w przypadku realizacji zmiany dla działki 46/7. Uprzejmie proszę o zachowanie tylko o wyłącznie parametrów wydanych w 2 warunkach zabudowy dla działki 46/8, tj. a) dwa domy jednorodzinne o łącznej powierzchni zabudowy działki, w tym jeden o powierzchni zabudowy 25 m<sup>2</sup> - już zrealizowany, oraz wydanego pozwolenia na budowę tylko jednego garażu wolnostojącego 29 m<sup>2</sup>, już wybudowanego. Cele zabudowy tej działki służą tylko i wyłącznie zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych jednego właściciela działki, który nie ma możliwości podziału działki (ze względu na istniejący układ zabudowy), ani wybudowania 2 garaży wolnostojących, tak jak dopuszcza proponowana zmiana na działce 46/7.
- 2) zmianę ustaleń w § 8 pkt 4 lit. a uchwały planu: z „dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> i jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej z wyjątkiem działek nr 46/8 i 46/7, gdzie dopuszcza się lokalizację dwóch budynków gospodarczo-garażowych o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> każdy” na „dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> albo jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej” Uzasadnienie: na terenie całego planu dla terenów MN dotychczas wydawane pozwolenia nakazywały realizację wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednej wiaty na działce budowlanej. Zatem nie istnieje formalna przesłanka by dopuścić na działce nr ewid. 46/8 i 46/7 lokalizacji drugiego budynku gospodarczo-garażowego. Właściciel działki 46/8 nie ma możliwości wybudowania 2-go garażu wolnostojącego, ze względu na ograniczenia kształtu działki oraz układu istniejących budynków, więc ten zapis jest niewłaściwy i sprzeczny z już wydanymi warunkami zabudowy.
- 3) zmianę parametrów ujętych w projekcie planu: a) określającego powierzchnię zabudowy dla obszaru 14MN w § 8 pkt. 10 lit. c uchwały planu na „20% powierzchni działki budowlanej dla terenów 14MN” b) określającego powierzchnię terenu biologicznie czynnego dla obszaru 14MN w §8 pkt. 11 lit. b uchwały planu: na „60% powierzchni działki budowlanej dla terenów 14MN” c) określającego intensywność zabudowy dla obszaru 14MN w § 8 pkt. 12 lit. c uchwały planu: na „od 0 do 0,6 dla terenów 14MN”.

Uzasadnienie: Zwiększone parametry znacząco odbiegają od wcześniej stosowanych na tym obszarze. Uśredniony wskaźnik powierzchni zabudowy dla okolicznej zabudowy nie przekracza wartości 19%, a uśredniony wskaźnik intensywności zabudowy dla okolicznej zabudowy nie przekracza 0,55. Proponowane kolejno 25% i 0,75 to znaczne i nieuzasadnione odstępstwo od wcześniejszych zapisów

dla tych terenów. Podsumowanie Wnosimy o „równe” traktowanie wszystkich właścicieli nieruchomości. Skoro właściciele pozostałych działek objętych zmianą planu na terenach MN mogą wybudować tylko jeden budynek mieszkalny i jeden budynek gospodarczo - garażowy na jednej działce to na jakiej podstawie prawnej plan wprowadza zmianę warunków zabudowy dla działki 46/7. Jest dla nas (sąsiadów) niezrozumiałe i budzi nasze wątpliwości dziwne traktowanie działki 46/7, która nie ma obecnie wydanego żadnego pozwolenia na budowę czy choćby warunków zabudowy, które w przypadku działki 46/8 mają swoje uzasadnienie. W przypadku utrzymania obecnie proponowanych zapisów nastąpi zaburzenie istniejącego ładu przestrzennego okolicy. W obszarze pomiędzy ulicami: Szarotkową, Łąkową i Czereśniową wszystkie zrealizowane inwestycje (oprócz jednego przypadku 46/8, który niefortunnie został postawiony w sytuacji bez wyjścia przez zalesienie działki 660) to budynki jednorodzinne jedno - lokalowe umiejscowione na jednej działce i chcemy aby tak pozostało. Wniosek właściciela działki 46/8 nie powinien być rozszerzany lub powielany na inne okoliczne działki tj. 46/7, ponieważ nie ma to żadnego uzasadnienia logicznego ani podstaw (Gmina nie otrzymała innych wniosków dotyczących zmiany projektu zabudowy obszaru 14MN) Zagęszczenie zabudowy na tym obszarze będzie miało wpływ na jakość okolicznych mieszkańców oraz nie pozostanie bez wpływu na wartość sąsiednich nieruchomości. Wnosimy o ujednolicenie zapisów dla wszystkich terenów 14MN i dopuszczenie budowy na jednej działce wyłącznie jednego budynku mieszkalnego z wyjątkiem działki 46/8, która zaspokaja potrzeby lokalowe jednego właściciela na podstawie WZ oraz rozpoczętej inwestycji, oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> albo jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup>. Doda tkowo pragnę zaznaczyć, że wniosek właściciela działki 46/8 ma na celu tylko i wyłącznie zaspokojenie celów mieszkaniowych na potrzeby własne, które brutalnie zostały ograniczone przez zalesienie działki 660, co uniemożliwiło budowę zaplanowanego jednego budynku mieszkalnego w roku 2019. Konsekwencją odrzucenia pozwolenia na budowę 1 domu rodzinnego przez Starostwo Powiatowe w Poznaniu powstała potrzeba budowy małego domku o powierzchni 25 m<sup>2</sup>, który pozwolił zaspokoić podstawowe warunki bytowe na działce budowlanej i odroczyć w czasie koszty planowanej inwestycji. W chwili obecnej nie ma możliwości rozbudowy tego małego domku, a co za tym idzie, właściciel wnioskuje o utrzymanie wydanych warunków zabudowy, a nie ich rozszerzanie, lub kopiowanie na sąsiadujące działki, które znacząco mogą wpłynąć na ilość budynków i wiat.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Uwaga częściowo nieuwzględniona. Na skutek uwzględnienia uwagi zmieniono maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenu 14MN z 25% do 20%, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy z 0,75 na 0,6 oraz minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego z 50% na 60%. Wykreślono również dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków gospodarczo - garażowych na działkach nr 46/8 i 46/7 w Miękowie. Zrezygnowano również z dopuszczenia lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych na działce 46/7. Zmiany te w większym stopniu dostosują sposób zagospodarowania i intensywność przyszłej zabudowy do istniejącej zabudowy i zagospodarowania działek na terenie 14MN. Nie wprowadzono zmiany dotyczącej rezygnacji z dopuszczenia lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych na działce nr 46/8 oraz zamiany słowa „i” na „albo” w zapisach dopuszczających lokalizację budynku gospodarczo-garażowego i wiaty. Intencją planu jest to, aby oprócz lokalizacji jednego budynku gospodarczo-garażowego była również możliwość realizacji wiaty.

#### 11. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Z uwagi na wydaną decyzję o warunkach zabudowy nr WGP.6730.89.2020.KM z dnia 5 listopada 2021 r. dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wolnostojących na działce nr 43/2 obręb Miękowo oraz decyzji o warunkach zabudowy nr WGP.6730.66.2018.KM z dnia kwietnia 2019 r. dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na działce 43/2 obręb Miękowo, wnoszę o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działek na minimum 500 m<sup>2</sup>. Takie parametry ustanowione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pozwolą mi wykorzystać teren działki nr 43/2, obręb Miękowo, zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Zmiana minimalnej powierzchni działki budowlanej z 800 m<sup>2</sup> na 500 m<sup>2</sup> byłaby sprzeczna z wielkością działek w sąsiedztwie działki nr 43/2 na terenie 2MN. Najmniejsza wydzielona działka budowlana na tym terenie ma prawie 900 m<sup>2</sup>, a pozostałe są o powierzchni ponad 1000 m<sup>2</sup>, zatem



wprowadzenie działek o powierzchni 500 m<sup>2</sup> byłoby nieuzasadnione i niespójne z istniejącym zagospodarowaniem terenu.

#### **12. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**

**Treść uwagi:** Odnosząc się do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo - część południowa”, występuję z uwagą o wyłączenia z procedowania działki nr 43/2, obręb Miękowo. W związku z uzyskaną decyzją nr 6987/21 z dnia 23.11.2021 r. zatwierdzającą projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, wnoszę o wyłączenie działki nr 43/2, obręb Miękowo obszaru objętego sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo część południowa”.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Celem opracowania jest ustalenie dla wszystkich terenów warunków zabudowy adekwatnych do istniejącego zainwestowania i ograniczenie nadmiernej intensyfikacji zabudowy. Wyłączenie z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jakiejkolwiek działki byłoby nieuzasadnione i stanowiłoby niebezpieczny precedens.

#### **13. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**

**Treść uwagi:** Po zapoznaniu się z treścią projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo - część południowa” jako mieszkańcy Miękowa wnosimy o ujednolicenie zapisów dla wszystkich terenów MN i dopuszczenie budowy wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej i jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> albo jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej, bez wyjątków. Na terenie całego planu dla terenów MN obowiązuje nakaz realizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej oraz z wyjątkiem dwóch działek o nr ewid. 46/8 i 46/7. Zapisy obecnego projektu planu zagospodarowania umożliwiają intensywne „deweloperskie” zagospodarowanie wymienionych działek budynkami jednorodinnymi dwu - lokalowymi. Uważamy, że spowoduje to zbyt duże zagęszczenie budynków i ludzi na małym obszarze. Zakłóci i intensywnie wpłynie na spokojny i wiejski charakter miejscowości Miękowo. Zaburzy istniejący stan zastanego ładu przestrzennego. Jest dla nas niezrozumiałe i budzi nasze wątpliwości osobne i wyjątkowe traktowanie tych dwóch działek. Jako mieszkańcy Miękowa wnosimy o „równe” traktowanie wszystkich właścicieli nieruchomości, którzy muszą dostosowywać się do ustaleń planu i mogą lokalizować wyłącznie jeden budynek mieszkalny na działce. Tym bardziej, że Gmina zna stanowisko mieszkańców Miękowa - część południowa, które to stanowisko zostało jasno wyrażone w pismach z dnia 20.08.2020 r. oraz 18.08.2020 r. i odnosi się do obwieszczenia Wójta Gminy Czerwonak z dnia 27.07.2020 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uważamy, że tworzenie wyjątków i odrębnych pozwoleń dla wybranej grupy działek stwarza niebezpieczny precedens, który w przyszłości może być wykorzystywany do podważania i ubiegania się o wprowadzanie kolejnych wyjątków w zapisach planu zagospodarowania przestrzennego. Wnosimy następujące uwagi do projektu planu:

- 1) zmianę ustaleń w § 8 pkt. 3 uchwały planu: z „lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej z wyjątkiem działek nr 46/8 i 46/7, gdzie dopuszcza się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych” na: „lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej”.
- 2) zmianę ustaleń w § 8 pkt 4 lit. a uchwały planu: z „dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> i jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej z wyjątkiem działek nr 46/8 i 46/7, gdzie dopuszcza się lokalizację dwóch budynków gospodarczogarażowych o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> każdy” na „dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> albo jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej”.
- 3) zmianę parametrów ujętych w projekcie planu: a) określającego powierzchnię zabudowy dla obszaru 14MN w § 8 pkt. 10 lit. c uchwały planu na „20% powierzchni działki budowlanej” b) określającego powierzchnię terenu biologicznie czynnego dla obszaru 14MN w §8 pkt. 11 lit. b uchwały planu: na „60% powierzchni działki budowlanej”.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Uwaga częściowo nieuwzględniona. Na skutek uwzględnienia uwagi zmieniono maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenu 14MN z 25% do 20%, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy z 0,75 na 0,6 oraz minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego

z 50% na 60%. Wykreślono również dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków gospodarczo-garażowych na działkach nr 46/8 i 46/7 w Miękowiu. Zrezygnowano również z dopuszczenia lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych na działce 46/7. Zmiany te w większym stopniu dostosują sposób zagospodarowania i intensywność przyszłej zabudowy do istniejącej zabudowy i zagospodarowania działek na terenie 14MN. Nie wprowadzono zmiany dotyczącej rezygnacji z dopuszczenia lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych na działce nr 46/8 oraz zamiany słowa „i” na „albo” w zapisach dopuszczających lokalizację budynku gospodarczo-garażowego i wiaty. Intencją planu jest to, aby oprócz lokalizacji jednego budynku gospodarczo-garażowego była również możliwość realizacji wiaty.

#### 14. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Po zapoznaniu się z treścią projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo - część południowa” jako mieszkańcy Miękowa wnosimy o ujednolicenie zapisów dla wszystkich terenów MN i dopuszczenie budowy wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej i jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> albo jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej, bez wyjątków. Na terenie całego planu dla terenów MN obowiązuje nakaz realizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej oraz z wyjątkiem dwóch działek o nr ewid. 46/8 i 46/7. Zapisy obecnego projektu planu zagospodarowania umożliwiają intensywne „deweloperskie” zagospodarowanie wymienionych działek budynkami jednorodinnymi dwulokalowymi. Uważamy, że spowoduje to zbyt duże zagęszczenie budynków i ludzi na małym obszarze. Zakłóci i intensywnie wpłynie na spokojny i wiejski charakter miejscowości Miękowo. Zaburzy istniejący stan zastanego ładu przestrzennego. Jest dla nas niezrozumiałe i budzi nas wątpliwości osobne i wyjątkowe traktowanie tych dwóch działek. Jako mieszkańcy Miękowa wnosimy o „równe” traktowanie wszystkich właścicieli nieruchomości, którzy muszą dostosowywać się do ustaleń planu i mogą lokalizować wyłącznie jeden budynek mieszkalny na działce. Tym bardziej, że Gmina zna stanowisko mieszkańców Miękowa - część południowa, które to stanowisko zostało jasno wyrażone w pismach z dnia 20.08.2020 r. oraz 18.08.2020 r. i odnosi się do obwieszczenia Wójta Gminy Czerwonak z dnia 27.07.2020 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uważamy, że tworzenie wyjątków i odrębnych pozwoleń dla wybranej grupy działek stwarza niebezpieczny proceder, który w przyszłości może być wykorzystany do podważania i ubiegania się o wprowadzenie kolejnych wyjątków w zapisach planu zagospodarowania przestrzennego. Wnosimy następujące uwagi do projektu planu:

- 1) zmianę ustaleń w § 8 pkt. 3 uchwały planu: z „lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej z wyjątkiem działek nr 46/8 i 46/7, gdzie dopuszcza się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych” na: „lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej”.
- 2) zmianę ustaleń w § 8 pkt. 4 lit. a uchwały planu: z „dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> i jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej z wyjątkiem działek nr 46/8 i 46/7, gdzie dopuszcza się lokalizację dwóch budynków gospodarczo-garażowych o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> każdy” na „dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> albo jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej”.
- 3) zmianę parametrów: a) określającego powierzchnię zabudowy dla obszaru 14MN w § 8 pkt. 10 lit. c uchwały planu na „20% powierzchni działki budowlanej” b) zmianę parametru określającego powierzchnię terenu biologicznie czynnego dla obszaru 14MN w §8 pkt. 11 lit. b uchwały planu: na „60% powierzchni działki budowlanej”.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Uwaga częściowo nieuwzględniona. Na skutek uwzględnienia uwagi zmieniono maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenu 14MN z 25% do 20%, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy z 0,75 na 0,6 oraz minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego z 50% na 60%. Wykreślono również dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków gospodarczo-garażowych na działkach nr 46/8 i 46/7 w Miękowiu. Zrezygnowano również z dopuszczenia lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych na działce 46/7. Zmiany te w większym stopniu dostosują sposób zagospodarowania i intensywność przyszłej zabudowy do istniejącej zabudowy i zagospodarowania działek na terenie 14MN. Nie wprowadzono zmiany dotyczącej rezygnacji z dopuszczenia lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych na działce nr 46/8 oraz zamiany słowa „i” na „albo” w zapisach dopuszczających lokalizację budynku gospodarczo-garażowego i wiaty. Intencją planu jest to, aby oprócz lokalizacji jednego budynku gospodarczo-garażowego była również możliwość realizacji wiaty.

#### 15. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Po zapoznaniu się z treścią projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo - część południowa” jako mieszkańcy Miękowa wnosimy o ujednolicenie zapisów dla wszystkich terenów MN i dopuszczenie budowy wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej i jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> albo jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej, bez wyjątków. Na terenie całego planu dla terenów MN obowiązuje nakaz realizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej oraz z wyjątkiem dwóch działek o nr ewid. 46/8 i 46/7. Zapisy obecnego projektu planu zagospodarowania umożliwiają intensywne „deweloperskie” zagospodarowanie wymienionych działek budynkami jednorodinnymi dwulokalowymi. Uważamy, że spowoduje to zbyt duże zagęszczenie budynków i ludzi na małym obszarze. Zakłóci i intensywnie wpłynie na spokojny i wiejski charakter miejscowości Miękowo. Zaburzy istniejący stan zastanego ładu przestrzennego. Jest dla nas niezrozumiałe i budzi nasze wątpliwości osobne i wyjątkowe traktowanie tych dwóch działek. Jako mieszkańcy Miękowa wnosimy o „równe” traktowanie wszystkich właścicieli nieruchomości, którzy muszą dostosowywać się do ustaleń planu i mogą lokalizować wyłącznie jeden budynek mieszkalny na działce. Tym bardziej, że Gmina zna stanowisko mieszkańców Miękowa - część południowa, które to stanowisko zostało jasno wyrażone w pismach z dnia 20.08.2020 r. oraz 18.08.2020 r. i odnosi się do obwieszczenia Wójta Gminy Czerwonak z dnia 27.07.2020 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uważamy, że tworzenie wyjątków i odrębnych pozwoleń dla wybranej grupy działek stwarza niebezpieczny proceder, który w przyszłości może być wykorzystany do podważania i ubiegania się o wprowadzenie kolejnych wyjątków w zapisach planu zagospodarowania przestrzennego. Wnosimy następujące uwagi do projektu planu:

- 1) zmianę ustaleń w § 8 pkt. 3 uchwały planu: z „lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej z wyjątkiem działek nr 46/8 i 46/7, gdzie dopuszcza się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych” na: „lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej”.
- 2) zmianę ustaleń w § 8 pkt. 4 lit. a uchwały planu: z „dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> i jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej z wyjątkiem działek nr 46/8 i 46/7, gdzie dopuszcza się lokalizację dwóch budynków gospodarczogarażowych o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> każdy” na „dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> albo jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej”.
- 3) zmianę parametrów ujętych w projekcie planu: a) określającego powierzchnię zabudowy dla obszaru 14MN w § 8 pkt. 10 lit. c uchwały planu na „20% powierzchni działki budowlanej” b) zmianę parametru określającego powierzchnię terenu biologicznie czynnego dla obszaru 14MN w § 8 pkt. 11 lit. b uchwały planu: na „60% powierzchni działki budowlanej”.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Uwaga częściowo nieuwzględniona. Na skutek uwzględnienia uwagi zmieniono maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenu 14MN z 25% do 20%, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy z 0,75 na 0,6 oraz minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego z 50% na 60%. Wykreślono również dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków gospodarczo-garażowych na działkach nr 46/8 i 46/7 w Miękowie. Zrezygnowano również z dopuszczenia lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych na działce 46/7. Zmiany te w większym stopniu dostosują sposób zagospodarowania i intensywność przyszłej zabudowy do istniejącej zabudowy i zagospodarowania działek na terenie 14MN. Nie wprowadzono zmiany dotyczącej rezygnacji z dopuszczenia lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych na działce nr 46/8 oraz zamiany słowa „i” na „albo” w zapisach dopuszczających lokalizację budynku gospodarczo-garażowego i wiaty. Intencją planu jest to, aby oprócz lokalizacji jednego budynku gospodarczo-garażowego była również możliwość realizacji wiaty.

#### 16. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Wnosimy następujące uwagi do projektu planu:

- 1) zmianę ustaleń w § 8 pkt. 3 uchwały planu: z „lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej z wyjątkiem działek nr 46/8 i 46/7, gdzie dopuszcza się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych” na: „lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.” Uzasadnienie: na terenie całego planu dla terenów MN obowiązuje nakaz realizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej z wyjątkiem dwóch działek o nr ewid. 46/8 i 46/7. Lokalizacja dwóch

budynków na działkach nr 46/8 i 46/7 stanowi znaczne odstępstwo, wyjątek od przyjętych ustaleń dla terenów MN w granicach planu. Z uwagi na obawy przed intensywnym „deweloperskim” zagospodarowaniem niniejszych działek, które to zjawisko obserwujemy na terenie naszej miejscowości, wnosimy o zakaz realizacji na działce nr 46/8 i 46/7 dwóch budynków mieszkalnych z dopuszczeniem jak na innych działkach wyłącznie jednego budynku mieszkalnego. Dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych umożliwi zabudowanie działki dwoma budynkami jednorodzinnymi dwu - lokalowymi. Uważamy, że spowoduje to zbyt duże zagęszczenie budynków i ludzi na małym obszarze. Zakłóci i intensywnie wpłynie na spokojny i wiejski charakter miejscowości Miękowo. Zaburzy istniejący stan zastanego ładu przestrzennego.

- 2) zmianę ustaleń w § 8 pkt. 4 lit. a uchwały planu: z „dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> i jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej z wyjątkiem działek nr 46/8 i 46/7, gdzie dopuszcza się lokalizację dwóch budynków gospodarczo-garażowych o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> każdy” na „dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> albo jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej”. Uzasadnienie: na terenie całego planu dla terenów MN dotychczas wydawane pozwolenia nakazywały realizację wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednej wiaty na działce budowlanej. Zatem nie istnieje formalna przesłanka by dopuścić na działce nr ewid. 46/8 i 46/7 lokalizacji drugiego budynku gospodarczo-garażowego.
- 3) zmianę parametrów ujętych w projekcie planu: a) określającego powierzchnię zabudowy dla obszaru 14MN w § 8 pkt. 10 lit. c uchwały planu na „20% powierzchni działki budowlanej dla terenów 14MN” b) określającego powierzchnię terenu biologicznie czynnego dla obszaru 14MN w § 8 pkt. 11 lit. b uchwały planu: na „60% powierzchni działki budowlanej dla terenów 14MN” c) określającego intensywność zabudowy dla obszaru 14MN w § 8 pkt. 12 lit. c uchwały planu: na „od 0 do 0,6 dla terenów 14MN”.

Uzasadnienie: Zwiększone parametry znacząco odbiegają od wcześniej stosowanych na tym obszarze. Uśredniony wskaźnik powierzchni zabudowy dla okolicznej zabudowy nie przekracza wartości 19%, a uśredniony wskaźnik intensywności zabudowy dla okolicznej zabudowy nie przekracza 0,55. Proponowane kolejno 25% i 0,75 to znaczne i nieuzasadnione odstępstwo od wcześniejszych zapisów dla tych terenów. Podsumowanie Wnosimy o „równe” traktowanie wszystkich właścicieli nieruchomości. Skoro właściciele pozostałych działek objętych zmianą planu na terenach MN mogą wybudować tylko jeden budynek mieszkalny i jeden budynek gospodarczo - garażowy na jednej działce to na jakiej podstawie prawnej plan wprowadza wyjątki dla działek nr 46/8 i 46/7. Jest to dla nas niezrozumiałe i budzi nasze wątpliwości osobne i wyjątkowe traktowanie tych działek. W przypadku utrzymania obecnie proponowanych zapisów nastąpi zaburzenie istniejącego ładu przestrzennego okolicy. W obszarze pomiędzy ulicami: Szarotkową, Łukową i Czereśniową wszystkie zrealizowane inwestycje (oprócz jednego przypadku oprotestowanego) to budynki jednorodzinne jedno -lokalowe umiejscowione na jednej działce. Zagęszczenie zabudowy na tym obszarze będzie miało wpływ na jakość okolicznych mieszkańców oraz nie pozostanie bez wpływu na wartość sąsiednich nieruchomości. Wnosimy o ujednolicenie zapisów dla wszystkich terenów 14MN i dopuszczenie zabudowy na jednej działce wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> albo jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup>, bez wyjątków.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Uwaga częściowo nieuwzględniona. Na skutek uwzględnienia uwagi zmieniono maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenu 14MN z 25% do 20%, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy z 0,75 na 0,6 oraz minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego z 50% na 60%. Wykreślono również dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków gospodarczo-garażowych na działkach nr 46/8 i 46/7 w Miękowie. Zrezygnowano również z dopuszczenia lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych na działce 46/7. Zmiany te w większym stopniu dostosują sposób zagospodarowania i intensywność przyszłej zabudowy do istniejącej zabudowy i zagospodarowania działek na terenie 14MN. Nie wprowadzono zmiany dotyczącej rezygnacji z dopuszczenia lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych na działce nr 46/8 oraz zamiany słowa „i” na „albo” w zapisach dopuszczających lokalizację budynku gospodarczo-garażowego i wiaty. Intencją planu jest to, aby oprócz lokalizacji jednego budynku gospodarczo-garażowego była również możliwość realizacji wiaty.

#### 17. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Wnosimy następujące uwagi do projektu planu:

- 1) zmianę ustaleń w § 8 pkt. 3 uchwały planu: z „lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej z wyjątkiem działek nr 46/8 i 46/7, gdzie dopuszcza się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych” na: „lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.” Uzasadnienie: na terenie całego planu dla terenów MN obowiązuje nakaz realizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej z wyjątkiem dwóch działek o nr ewid. 46/8 i 46/7. Lokalizacja dwóch budynków na działkach nr 46/8 i 46/7 stanowi znaczne odstępstwo, wyjątek od przyjętych ustaleń dla terenów MN w granicach planu. Z uwagi na obawy przed intensywnym „deweloperskim” zagospodarowaniem niniejszych działek, które to zjawisko obserwujemy na terenie naszej miejscowości, wnosimy o zakaz realizacji na działce nr 46/8 i 46/7 dwóch budynków mieszkalnych z dopuszczeniem jak na innych działkach wyłącznie jednego budynku mieszkalnego. Dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych umożliwia zabudowanie działki dwoma budynkami jednorodzinnymi dwulokalowymi. Uważamy, że spowoduje to zbyt duże zagęszczenie budynków i ludzi na małym obszarze. Zakłóci i intensywnie wpłynie na spokojny i wiejski charakter miejscowości Miękowo. Zaburzy istniejący stan zastanego ładu przestrzennego.
- 2) zmianę ustaleń w § 8 pkt. 4 lit. a uchwały planu: z „dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> i jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej z wyjątkiem działek nr 46/8 i 46/7, gdzie dopuszcza się lokalizację dwóch budynków gospodarczogarażowych o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> każdy” na „dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> albo jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej”. Uzasadnienie: na terenie całego planu dla terenów MN dotychczas wydawane pozwolenia nakazywały realizację wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednej wiaty na działce budowlanej. Zatem nie istnieje formalna przesłanka by dopuścić na działce nr ewid. 46/8 i 46/7 lokalizacji drugiego budynku gospodarczo-garażowego.
- 3) zmianę parametrów ujętych w projekcie planu: a) określającego powierzchnię zabudowy dla obszaru 14MN w § 8 pkt. 10 lit. c uchwały planu na „20% powierzchni działki budowlanej dla terenów 14MN” b) określającego powierzchnię terenu biologicznie czynnego dla obszaru 14MN w § 8 pkt. 11 lit. b uchwały planu: na „60% powierzchni działki budowlanej dla terenów 14MN” c) określającego intensywność zabudowy dla obszaru 14MN w § 8 pkt. 12 lit. c uchwały planu: na „od 0 do 0,6 dla terenów 14MN”.

Uzasadnienie: Zwiększone parametry znacząco odbiegają od wcześniej stosowanych na tym obszarze. Uśredniony wskaźnik powierzchni zabudowy dla okolicznej zabudowy nie przekracza wartości 19%, a uśredniony wskaźnik intensywności zabudowy dla okolicznej zabudowy nie przekracza 0,55. Proponowane kolejno 25% i 0,75 to znaczne i nieuzasadnione odstępstwo od wcześniejszych zapisów dla tych terenów. Podsumowanie Wnosimy o „równe” traktowanie wszystkich właścicieli nieruchomości. Skoro właściciele pozostałych działek objętych zmianą planu na terenach MN mogą wybudować tylko jeden budynek mieszkalny i jeden budynek gospodarczo - garażowy na jednej działce to na jakiej podstawie prawnej plan wprowadza wyjątki dla działek nr 46/8 i 46/7. Jest to dla nas niezrozumiałe i budzi nasze wątpliwości osobne i wyjątkowe traktowanie tych działek. W przypadku utrzymania obecnie proponowanych zapisów nastąpi zaburzenie istniejącego ładu przestrzennego okolicy. W obszarze pomiędzy ulicami: Szarotkową, Łąkową i Czereśniową wszystkie zrealizowane inwestycje (oprócz jednego przypadku oprotestowanego) to budynki jednorodzinne jedno-lokalowe umiejscowione na jednej działce. Zagęszczenie zabudowy na tym obszarze będzie miało wpływ na jakość okolicznych mieszkańców oraz nie pozostanie bez wpływu na wartość sąsiednich nieruchomości. Wnosimy o ujednolicenie zapisów dla wszystkich terenów 14MN i dopuszczenie zabudowy na jednej działce wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> albo jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup>, bez wyjątków.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Uwaga częściowo nieuwzględniona. Na skutek uwzględnienia uwagi zmieniono maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenu 14MN z 25% do 20%, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy z 0,75 na 0,6 oraz minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego z 50% na 60%. Wykreślono również dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków gospodarczogarażowych na działkach nr 46/8 i 46/7 w Miękowie. Zrezygnowano również z dopuszczenia lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych na działce 46/7. Zmiany te w większym stopniu dostosują sposób zagospodarowania i intensywność przyszłej zabudowy do istniejącej zabudowy i zagospodarowania działek na terenie 14MN. Nie wprowadzono zmiany dotyczącej rezygnacji z dopuszczenia lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych na działce nr 46/8 oraz zamiany słowa „i” na „albo” w zapisach

dopuszczających lokalizację budynku gospodarczo-garażowego i wiaty. Intencją planu jest to, aby oprócz lokalizacji jednego budynku gospodarczo-garażowego była również możliwość realizacji wiaty.

#### 18. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Wnosimy następujące uwagi do projektu planu:

- 1) zmianę ustaleń w § 8 pkt. 3 uchwały planu: z „lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej z wyjątkiem działek nr 46/8 i 46/7, gdzie dopuszcza się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych” na: „lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.” Uzasadnienie: na terenie całego planu dla terenów MN obowiązuje nakaz realizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej z wyjątkiem dwóch działek o nr ewid. 46/8 i 46/7. Lokalizacja dwóch budynków na działkach nr 46/8 i 46/7 stanowi znaczne odstępstwo, wyjątek od przyjętych ustaleń dla terenów MN w granicach planu. Z uwagi na obawy przed intensywnym „deweloperskim” zagospodarowaniem niniejszych działek, które to zjawisko obserwujemy na terenie naszej miejscowości, wnosimy o zakaz realizacji na działce nr 46/8 i 46/7 dwóch budynków mieszkalnych z dopuszczeniem jak na innych działkach wyłącznie jednego budynku mieszkalnego. Dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych umożliwia zabudowanie działki dwoma budynkami jednorodzinnymi dwulokalowymi. Uważamy, że spowoduje to zbyt duże zagęszczenie budynków i ludzi na małym obszarze. Zakłóci i intensywnie wpłynie na spokojny i wiejski charakter miejscowości Miękowo. Zaburzy istniejący stan zastanego ładu przestrzennego.
- 2) zmianę ustaleń w § 8 pkt. 4 lit. a uchwały planu: z „dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> i jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej z wyjątkiem działek nr 46/8 i 46/7, gdzie dopuszcza się lokalizację dwóch budynków gospodarczo-garażowych o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> każdy” na „dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> albo jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej” Uzasadnienie: na terenie całego planu dla terenów MN dotychczas wydawane pozwolenia nakazywały realizację wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednej wiaty na działce budowlanej. Zatem nie istnieje formalna przesłanka by dopuścić na działce nr ewid. 46/8 i 46/7 lokalizacji drugiego budynku gospodarczo-garażowego.
- 3) zmianę parametrów ujętych w projekcie planu: a) określającego powierzchnię zabudowy dla obszaru 14MN w § 8 pkt. 10 lit. c uchwały planu na „20% powierzchni działki budowlanej dla terenów 14MN” b) określającego powierzchnię terenu biologicznie czynnego dla obszaru 14MN w § 8 pkt. 11 lit. b uchwały planu: na „60% powierzchni działki budowlanej dla terenów 14MN” c) określającego intensywność zabudowy dla obszaru 14MN w § 8 pkt. 12 lit. c uchwały planu: na „od 0 do 0,6 dla terenów 14MN”.

Uzasadnienie: Zwiększone parametry znacząco odbiegają od wcześniej stosowanych na tym obszarze. Uśredniony wskaźnik powierzchni zabudowy dla okolicznej zabudowy nie przekracza wartości 19%, a uśredniony wskaźnik intensywności zabudowy dla okolicznej zabudowy nie przekracza 0,55. Proponowane kolejno 25% i 0,75 to znaczne i nieuzasadnione odstępstwo od wcześniejszych zapisów dla tych terenów. Podsumowanie Wnosimy o „równe” traktowanie wszystkich właścicieli nieruchomości. Skoro właściciele pozostałych działek objętych zmianą planu na terenach MN mogą wybudować tylko jeden budynek mieszkalny i jeden budynek gospodarczo-garażowy na jednej działce to na jakiej podstawie prawnej plan wprowadza wyjątki dla działek nr 46/8 i 46/7. Jest to dla nas niezrozumiałe i budzi nasze wątpliwości osobne i wyjątkowe traktowanie tych działek. W przypadku utrzymania obecnie proponowanych zapisów nastąpi zaburzenie istniejącego ładu przestrzennego okolicy. W obszarze pomiędzy ulicami: Szarotkową, Łukową i Czereśniową wszystkie zrealizowane inwestycje (oprócz jednego przypadku oprotestowanego) to budynki jednorodzinne jedno -lokalowe umiejscowione na jednej działce. Zagęszczenie zabudowy na tym obszarze będzie miało wpływ na jakość okolicznych mieszkańców oraz nie pozostanie bez wpływu na wartość sąsiednich nieruchomości. Wnosimy o ujednolicenie zapisów dla wszystkich terenów 14MN i dopuszczenie zabudowy na jednej działce wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> albo jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup>, bez wyjątków.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Uwaga częściowo nieuwzględniona. Na skutek uwzględnienia uwagi zmieniono maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenu 14MN z 25% do 20%, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy z 0,75 na 0,6 oraz minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego

z 50% na 60%. Wykreślono również dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków gospodarczo-garażowych na działkach nr 46/8 i 46/7 w Miękowiu. Zrezygnowano również z dopuszczenia lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych na działce 46/7. Zmiany te w większym stopniu dostosują sposób zagospodarowania i intensywność przyszłej zabudowy do istniejącej zabudowy i zagospodarowania działek na terenie 14MN. Nie wprowadzono zmiany dotyczącej rezygnacji z dopuszczenia lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych na działce nr 46/8 oraz zamiany słowa „i” na „albo” w zapisach dopuszczających lokalizację budynku gospodarczo-garażowego i wiaty. Intencją planu jest to, aby oprócz lokalizacji jednego budynku gospodarczo-garażowego była również możliwość realizacji wiaty.

**19. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Na czyj wniosek i w jakim celu zmienia się przeznaczenie terenu oznaczonego jako U/MN przy ul. Słowackiego? Posiadam działkę sąsiadującą i nie chcę aby obok mnie powstały uciążliwe usługi. W jakim trybie mogę wyrazić sprzeciw?

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Decyzja o przeznaczeniu tego terenu pod działalność usługową została podjęta w 2000 r., kiedy zostało uchwalone Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, które oznaczyło między innymi teren działki nr 44/1 jako teren zabudowy usługowej. Jednakże zapisy projektu planu dotyczące terenu MN/U wykluczają uciążliwą działalność usługową poprzez ustalenie zakazu lokalizacji: przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego, obiektów usługowych w zakresie: tartaków i stolarni, hurtowni, magazynów o powierzchni użytkowej większej niż 300 m<sup>2</sup>, zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych, materiałów sypkich albo części samochodowych, punktów do zbierania lub przeładunku złomu, garaży na pojazdy ciężarowe, stacji napraw i obsługi pojazdów zmechanizowanych, sprzętu budowlanego, rolniczego, a także określenie maksymalnej powierzchni sprzedaży: 400 m<sup>2</sup>.

**20. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Jako mieszkańcy Miękowa wnosimy o ujednolicenie zapisów dla wszystkich terenów MN i dopuszczenie budowy wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej i jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> albo jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej, bez wyjątków. Na terenie całego planu dla terenów MN obowiązuje nakaz realizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej oraz z wyjątkiem dwóch działek o nr ewid. 46/8 i 46/7. Zapisy obecnego projektu planu zagospodarowania umożliwiają intensywne „deweloperskie” zagospodarowanie wymienionych działek budynkami jednorodinnymi dwulokalowymi. Uważamy, że spowoduje to zbyt duże zagęszczenie budynków i ludzi na małym obszarze. Zakłóci i intensywnie wpłynie na spokojny i wiejski charakter miejscowości Miękowo. Zaburzy istniejący stan zastanego ładu przestrzennego. Jest dla nas niezrozumiałe i budzi nasze wątpliwości osobne i wyjątkowe traktowanie tych dwóch działek. Jako mieszkańcy Miękowa wnosimy o „równe” traktowanie wszystkich właścicieli nieruchomości, którzy muszą dostosowywać się do ustaleń planu i mogą lokalizować wyłącznie jeden budynek mieszkalny na działce. Tym bardziej, że Gmina zna stanowisko mieszkańców Miękowa - część południowa, które to stanowisko zostało jasno wyrażone w pismach z dnia 20.08.2020 r. oraz 18.08.2020 r. i odnosi się do obwieszczenia Wójta Gminy Czerwonak z dnia 27.07.2020 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uważamy, że tworzenie wyjątków i odrębnych pozwoleń dla wybranej grupy działek stwarza niebezpieczny proceder, który w przyszłości może być wykorzystany do podważania i ubiegania się o wprowadzenie kolejnych wyjątków w zapisach planu zagospodarowania przestrzennego. Wnosimy następujące uwagi do projektu planu:

- 1) zmianę ustaleń w § 8 pkt. 3 uchwały planu: z „lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej z wyjątkiem działek nr 46/8 i 46/7, gdzie dopuszcza się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych” na: „lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.”
- 2) zmianę ustaleń w § 8 pkt. 4 lit. a uchwały planu: z „dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> i jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej z wyjątkiem działek nr 46/8 i 46/7, gdzie dopuszcza się lokalizację dwóch budynków gospodarczo-garażowych o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> każdy” na „dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> albo jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej”.

3) zmianę parametrów ujętych w projekcie planu:

- a) określającego powierzchnię zabudowy dla obszaru 14MN w § 8 pkt. 10 lit. c uchwały planu na „20% powierzchni działki budowlanej”,
- b) zmianę parametru określającego powierzchnię terenu biologicznie czynnego dla obszaru 14MN w §8 pkt. 11 lit. b uchwały planu: na „60% powierzchni działki budowlanej”.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Uwaga częściowo nieuwzględniona. Na skutek uwzględnienia uwagi zmieniono maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenu 14MN z 25% do 20%, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy z 0,75 na 0,6 oraz minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego z 50% na 60%. Wykreślono również dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków gospodarczo-garażowych na działkach nr 46/8 i 46/7 w Miękowie. Zrezygnowano również z dopuszczenia lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych na działce 46/7. Zmiany te w większym stopniu dostosują sposób zagospodarowania i intensywność przyszłej zabudowy do istniejącej zabudowy i zagospodarowania działek na terenie 14MN.

Nie wprowadzono zmiany dotyczącej rezygnacji z dopuszczenia lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych na działce nr 46/8 oraz zamiany słowa „i” na „albo” w zapisach dopuszczających lokalizację budynku gospodarczo-garażowego i wiaty. Intencją planu jest to, aby oprócz lokalizacji jednego budynku gospodarczo-garażowego była również możliwość realizacji wiaty.

**§ 2.** Uwagi złożone podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 7 lutego 2022 r. do 8 marca 2022 r. oraz w terminie składania uwag do dnia 23 marca 2022 r.

**1. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna (uwaga do protokołu)

**Treść uwagi:** Wniosek o wykluczenie dopuszczenia zabudowy szeregowej i bliźniaczej na niezainwestowanych działkach, na których nie wydano dotychczas decyzji o pozwoleniu na budowę lub decyzji o warunkach zabudowy. Na tych działkach powinny być dopuszczone wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Rodzaj budynków powinien być kształtowany spójnie w poszczególnych kwartałach zabudowy. W ramach poszczególnych wydziałów urbanistycznych, tam gdzie przeważa zabudowa bliźniacza i szeregowa, zasadne jest dopuszczenie kontynuacji formy istniejącej zabudowy na dotychczas niezainwestowanych działkach.



**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – część południowa” 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.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyznacza tereny, dla których zapisane zostały inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy. Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpi konieczność wykupu gruntów o powierzchni 8815 m<sup>2</sup> pod tereny dróg publicznych, tereny ciągów pieszych oraz teren zieleni urządzonej.

**§ 2.** W przypadku pojawienia się, niezależnie od ustaleń miejscowego planu, inwestycji infrastrukturalnych należących do zadań własnych gminy, ustala się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 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.

**§ 3.** Finansowanie określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i usług oświaty, 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 „Miękowo – część południowa”**

Wójt Gminy Czerwonak przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo - część południowa” na podstawie uchwały nr 222/XXIII/2020 Rady Gminy Czerwonak z dnia 25 czerwca 2020 r.

Celem opracowania planu jest wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz dostosowanie struktury i intensywności zabudowy do uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych przedmiotowego terenu oraz jego otoczenia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez:

- wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- określenie przeznaczenia poszczególnych terenów,
- określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią drogową;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

3) 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;
- zachowanie terenów zieleni nieurządzonej;

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

- zapisy dotyczące stanowisk archeologicznych i obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- uwzględnienie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków i uzyskanie uzgodnienia projektu planu;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, poprzez:

- ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie spalania paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wprowadzenie zakazu stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju;

7) prawo własności, poprzez:

- uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
- wyznaczenie funkcji terenu w oparciu o stan istniejący i w nawiązaniu do przeznaczenia wyznaczonego w obowiązującym studium,

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego) - ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego, poprzez:

- ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,
- wyznaczenie terenu zieleni urządzonej.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
- zebranie wniosków do planu,
- przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,
- rozpatrzenie wniosków i uwag nadesłanych do planu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
- umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej.

Nowa zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, znajduje się pośrodku obszarów zurbanizowanych, w granicach administracyjnych obrębu Miękowo oraz będzie charakteryzować się spójnym założeniem urbanistycznym.

Teren opracowania planu ma bezpośredni dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.

Teren opracowania planu obsługiwany jest przez transport publiczny. Na terenie planu zlokalizowany jest przystanek autobusowy linii nr 394 i 396, które stanowią dogodny środek transportu aglomeracji poznańskiej. Ze względu na wyznaczenie oraz bezpośrednie sąsiedztwo dróg publicznych, miejscowy plan zapewnia możliwość korzystania z rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja nowej zabudowy na dotychczas niezabudowanych działkach umożliwi mieszkańcom, pracownikom i korzystającym z usług maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu i wpisuje się w trend minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ponadto, projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez nakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na przeważającym obszarze objętym opracowaniem nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą Nr 518/LVI/2018 z dnia 18 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem ewoluującego przestrzennego rozwoju gminy Czerwonak. Jako priorytetowe powinno być traktowane sporządzenie opracowań planistycznych dla obszarów, na których konieczna jest ochrona terenów cennych przyrodniczo, wyłączonych z zabudowy w projekcie zmiany Studium, w pierwszej kolejności powinno to dotyczyć terenów, na których pojawił się już ruch inwestycyjny uwidaczniający się wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz występuje zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne m.in. mieszkaniowe, usługowe. Dla zabezpieczenia priorytetów Gminy w dziedzinie planowania przestrzennego wskazywano na sporządzanie planów dla działek w Miękowiu – w celu jednoznacznego określenia możliwych funkcji i parametrów zabudowy.

W związku z powyższym, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie zgodne z wynikami analizy.

#### Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne

Plan będzie generował koszty związane z wykupem prywatnych terenów pod drogi publiczne. Szczegółowe dane odnośnie powierzchni ewentualnego wykupu zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa i powiatu w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dnia 27 lipca 2020 r. ogłoszono w prasie komunikat o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz 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.

W pismach z dnia 22 lipca 2020 r. 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 „Miękowo - część południowa”. W odpowiedzi pismami z dnia 4 sierpnia 2020 r. – PPIS oraz z 21 sierpnia 2020 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Dnia 6 lipca 2021 r. projekt planu uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 17 sierpnia 2021 r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Podczas procedury planistycznej nie zaistniała potrzeba wystąpienia o zgodę na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej oraz gruntów leśnych z produkcji leśnej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 października 2021 r. do 29 listopada 2021 r. W trakcie publicznego wyłożenia, 3 listopada 2021 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Czerwonak w terminie do 14 grudnia 2021 r. Do projektu planu wpłynęły 24 uwagi, z czego 4 zostały uwzględnione w całości przez Wójta Gminy Czerwonak, 14 nieuwzględnionych w części, a 6 zostało całkowicie nieuwzględnionych.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu ponownie w dniach od 7 lutego 2022 r. do 8 marca 2022 r. W trakcie publicznego wyłożenia, 22 lutego 2022 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Czerwonak w terminie do 23 marca 2022 r. Podczas dyskusji publicznej, do

projektu planu została wniesiona jedna uwaga do protokołu, która została nieuwzględniona przez Wójta Gminy Czerwonak.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Czerwonak projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo - część południowa”, na podstawie uchwały nr 222/XXIII/2020 Rady Gminy Czerwonak z dnia 25 czerwca 2020 r. celem jego uchwalenia.

Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.