



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 17 lutego 2022 r.

Poz. 1384

UCHWAŁA NR 476/XLV/2022 RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 10 lutego 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kicin - rejon ulicy Wodnej i Rzemieślniczej"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kicin - rejon ulicy Wodnej i Rzemieślniczej” zwany dalej "planem" po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak", uchwalonego Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o łącznej powierzchni około 9,9 ha, zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w powiecie poznańskim, w gminie Czerwonak, w obrębie geodezyjnym Kicin, w rejonie ulicy Wodnej i Rzemieślniczej.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Kicin - rejon ulicy Wodnej i Rzemieślniczej"* opracowany w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3;
- 4) zbiór danych przestrzennych stanowiący załącznik nr 4.

DZIAŁ I. Przepisy ogólne

§ 3. Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały Nr 148/XVI/2019 Rady Gminy Czerwonak z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kicin - rejon ulicy Wodnej i Rzemieślniczej".

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 2) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie, oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji lub tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 4) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 5) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 6) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zajętej przez budynki (mierzonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwiesz, podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych) do powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiaty, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, balkony, ganki, wykusze, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku;
- 9) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków.

§ 5.1. Do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaliczają się następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu miejscowego:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) tereny rolnicze;
- 6) tereny dróg wewnętrznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, wrysowane na załączniku nr 1, o którym mowa w § 2 pkt 1, stanowią treść informacyjną.

§ 6. Odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział I.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Na obszarze planu ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN;
- 2) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1R i 2R;

3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW.

§ 8. Linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunku planu.

Rozdział II.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych w granicach sąsiednich działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od tych granic.

Rozdział III.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

§ 11. 1. Ustala się selektywne gromadzenie warstwy humusowej i mineralnej pochodzących z wykopów ziemnych, powstałych w wyniku realizacji zapisów planu.

2. Dopuszcza się zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych, powstałych w wyniku realizacji zamierzeń planu, poza obszarem objętym niniejszą uchwałą, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów i dalsze postępowanie z odpadami na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział IV.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 15. 1. Ustala się strefy ochronne, w których:

- 1) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 7,0 m od osi linii elektroenergetycznych 20 kV;
- 2) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 3,6 m od osi linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 3) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 1,5 m od osi linii elektroenergetycznych nN.

2. Zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 2,0 m w pasie stref ochronnych, o których mowa w ust. 1.

§ 16. 1. Ustala się zachowanie stref kontrolowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 2,0 m w strefach kontrolowanych gazociągów.

§ 17. Ustala się nakaz realizowania nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych, przy czym ustalenie nie dotyczy ewentualnej rozbudowy i przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej.

§ 18. Zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych z wyjątkiem szyldów.

§ 19. Dopuszcza się lokalizację szyldów na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniach.

§ 20. Ustala się maksymalną powierzchnię ekspozycji szyldu wynoszącą do 2,0 m².

§ 21. Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych.

§ 22. Ustala się nakaz wykańczania elewacji budynków z wykorzystaniem materiałów w kolorach stonowanych, pastelowych, przy czym zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.

Rozdział V.**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 23. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych.

§ 24. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami MN ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 7,5 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń lub dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 25. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami MN ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) dla budynków z dachem stromym wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 5,0 m;
- 2) dla budynków z dachem płaskim wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 3,5 m;
- 3) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;
- 4) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35° lub dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 5) dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej;
- 6) powierzchnia budynku gospodarczo- garażowego nie może przekraczać 60,0 m².

§ 26. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami MN ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,00;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,75.

§ 27. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami MN ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0,00%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 25%.

§ 28. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami MN ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 60%.

§ 29. Ustala się nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny.

2. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni lokalu użytkowego, wydzielonej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych.

3. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w zależności od potrzeb, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 31. Ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż:

- 1) 1600 m² na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 3MN;

- 2) 1800 m² na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MN;
- 3) 1200 m² na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN i 6MN;
- 4) 1700 m² na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN.

Rozdział VI.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 32. 1. Teren objęty planem położony jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, ustanowionego uchwałą Nr XXXVII/729/13 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 30 września 2013 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5744 oraz z 2016 r. poz. 5872).

2. Ustala się zachowanie obostrzeń wynikających z rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

Rozdział VII.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 33. 1. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 3MN powierzchnia nowo powstałej działki nie mniejsza niż 1600 m²;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MN powierzchnia nowo powstałej działki nie mniejsza niż 1800 m²;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN i 6MN powierzchnia nowo powstałej działki nie mniejsza niż 1200 m²;
- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN powierzchnia nowo powstałej działki nie mniejsza niż 1700 m²;
- 5) minimalna szerokość frontu nowo powstałej działki nie mniejsza niż 28,0 m;
- 6) granice podziałów prowadzić możliwie pod kątem od 70° do 110° w stosunku do terenu pasa drogi, z której realizowany będzie dostęp komunikacyjny.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – w takim wypadku o parametrach nowo powstałej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe.

3. Parametr minimalnej szerokości frontu nie dotyczy działek położonych na zakończeniach dróg, na zakrętach i przy skrzyżowaniach dróg oraz we wnętrzach poszczególnych terenów.

4. Dopuszcza się scalenie i podział terenów objętych planem zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział VIII.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 34. Na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami R ustala się zakaz zabudowy budynkami i budowlami z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowli rolniczych o maksymalnej wysokości do 3,0 m, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Rozdział IX.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 35. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych.

§ 36. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu;
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 37. 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejących oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem w zależności od rzeczywistych potrzeb, przy zachowaniu ustaleń planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleń przepisów odrębnych.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe i przemysłowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe lub roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: docelowo z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych na obszarze planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 5) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ciepło do celów technologicznych: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział X. Stawki procentowe

§ 38. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

Przewodniczący Rady Gminy Czerwonak
(-) Wojciech Skrzekut

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr 476/XLV/2022
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 10 lutego 2022 r.



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr 476/XLV/2022
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 10 lutego 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kicin - rejon ulicy Wodnej i Rzemieślniczej"
Uzasadnienie

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kicin - rejon ulicy Wodnej i Rzemieślniczej", , został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 października 2021 r. do 24 listopada 2021 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do protokołu.

W dniu 27 października 2021 r. za pomocą środków porozumiewania się na odległość odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W toku dyskusji nie wniesiono żadnej uwagi do protokołu.

W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, tj. do dnia 9 grudnia 2021 r. włącznie, do Urzędu Gminy Czerwonak wpłynęła jedna uwaga w przedmiotowej sprawie. Przedmiotowa uwaga została nieuwzględniona rozstrzygnięciem Wójta Gminy Czerwonak z dnia 21 grudnia 2021 r., dokonany na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie art. 42 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 i 2389).

Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid.: 67/10 obręb Kicin,
- b) **treść uwagi:** Działając w imieniu i na rzecz moich mandantów w powołaniu na udzielone pełnomocnictwo, którego odpis przedkładałam (ochrona danych osobowych) oraz (ochrona danych osobowych) w załączeniu, wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej w kwocie 34,00 zł, na podstawie przepisu art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 roku, poz. 741-dalej także jako: u.p.z.p.) niniejszym składam uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Kicin - rejon ul. Wodnej i ul. Rzemieślniczej", gmina Czerwonak. Jednocześnie wnoszę o dokonanie zmiany projektu uchwały, poprzez ustalenie dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R oraz 2R (działka ewidencyjna o numerze 67/10) podstawowego przeznaczenia w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie

- I. Zgodnie z treścią projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Kicin - rejon ul. Wodnej i ul. Rzemieślniczej" na obszarze planu ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu - tj.: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5 MN i 6 MN, tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1R i 2R, tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW. Co warte odnotowania północno-zachodnia krawędź obszaru planu (teren 1R) oraz północno-wschodnia krawędź obszaru planu (teren 1R, 2R oraz 4MN) graniczą z lasem.

Stosownie przepisu § 32 ust. 1 projektu uchwały teren objęty planem położony jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, ustanowionego uchwałą Nr XXXXVII/729/13 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 30 września 2013 roku w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 23 października 2013 r., poz. 5744), zmienioną uchwałą Nr XII/597/16 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 września 2016 r. zmieniającą uchwałę w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 15 października 2016 r. poz. 5872). Dalej, zgodnie z ust. 2 przywołanego paragrafu ustala się zachowanie obostrzeń wynikających z rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

Mając na względzie odesłanie wynikające z treści § 32 ust. 1 i 2 projektowanej uchwały wskazania wymaga, iż wyżej nadmienione rozporządzenie nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 roku, wydane zostało na podstawie przepisu art. 19 ust. 6 (w brzmieniu pierwotnym) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. nr 92, poz. 880). Zgodnie z treścią przedmiotowego rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego na terenie otuliny parku wyznaczono między innymi strefę funkcjonalno-przestrzenną F - strefę ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem (vide przepis § 4 ust. 2 lit. a). Miejscowość Kicin położona jest w strefie F otuliny. Dalej, stosownie do treści § 7 rozporządzenia wykonawczego wprowadza się następujące ustalenia do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych, które przedstawia tabela. W punkcie 3 tabeli ustala się dla między innymi strefy F (F1 i F2), że ustalenie linii zabudowy w odległości minimum 50 m od linii lasu, na nowych terenach wyznaczonych pod zabudowę.

Ze względu na treść wyżej wskazanych przepisów, w tym w szczególności na treść rozporządzenia wykonawczego Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 roku w projekcie uchwały zmieniającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewidziano stanowienie terenów rolniczych 1R oraz 2R przy północno-zachodniej oraz północno-wschodniej granicy obszaru planu, poprzez które obszar planu graniczy z lasem.

- II.** Mając na uwadze powyższy stan faktyczny wskazania wymaga, iż wprowadzenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczeń co do sposobu zagospodarowania terenu, poprzez wyznaczenie stref 1R oraz 2R (przeznaczenie tych terenów pod rolę zamiast pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną) zostało dokonane w oparciu o akt prawny - rozporządzenie wykonawcze Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 roku, a które to rzeczzone rozporządzenie wykonawcze terenowego organu administracji rządowej utraciło moc obowiązującą.

Po pierwsze wskazania wymaga, iż nadmienione rozporządzenie wykonawcze Wojewody Wielkopolskiego, które stanowiło źródło ograniczeń sposobu zagospodarowania terenu przewidzianych w projekcie planu, zostało wydane dla Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ustanowionego w drodze rozporządzenia nr 5/93 Wojewody Poznańskiego z dnia 20 września 1993 roku w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego z 1993 roku, nr 13, poz. 149 ze zmianami). Co przy tym istotne, przedmiotowe rozporządzenie Wojewody Poznańskiego zostało uchylone na podstawie § 7 uchwały nr XXXVII/729/13 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 30 września 2013 roku w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2013 roku, poz. 5744). Tym samym doszło do zniesienia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ustanowionego na mocy rozporządzenia Wojewody Poznańskiego z dnia 20 września 1993 roku, zaś w jego miejsce został utworzony nowy Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka. Należy bowiem zaznaczyć, iż uchwała Sejmiku Województwa Wielkopolskiego nie stanowiła nowelizacji rozporządzenia Wojewody Poznańskiego, a całkowicie je uchylała zastępując dotychczasową regulację nową regulacją. Taką interpretację *expressis verbis* potwierdza treść przepisu § 7 uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego. Należy także zwrócić uwagę na tytuł uchwały, który jednoznacznie wskazuje na intencję prawodawcy, jaką było utworzenie (tj. powołanie nowego) Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w miejsce dotychczasowego obszaru ochrony o identycznej nazwie.

Co więcej w niniejszej sprawie nie było możliwym, aby uchwałą Sejmik Województwa Wielkopolskiego dokonał jedynie nowelizacji rozporządzenia Wojewody Poznańskiego z dnia 20 września 1993 roku. Jak bowiem wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu przepis art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody nie może być odczytywany jako w ogóle niedopuszczający dokonywania nowelizacji (zmiany) pierwotnego rozporządzenia w sprawie utworzenia parku krajobrazowego. Tego rodzaju zmiana jest możliwa, ale tylko co do "klasycznej" (normatywnej) części tego rozporządzenia, w szczególności w zakresie przewidzianych w nim zakazów i celów ochrony. Nawet jednak taka zmiana nie będzie dopuszczalna w sytuacji, gdy ustawa, na podstawie której rozporządzenie wydano, utraci moc, a samo rozporządzenie zostanie pozostawione czasowo w mocy przez nową ustawę (vide wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba w Poznaniu z dnia 22 marca 2012 roku, w sprawie o sygnaturze akt: IV SA/Po 61/12). Taka sytuacja jak w zdaniu ostatnim cytatu miała miejsce również w niniejszej sprawie (vide przepis art. 157 ustawy z dnia

16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody), co implikowało brak możliwości utrzymania w mocy rozporządzenia Wojewody Poznańskiego.

Należy przy tym zwrócić uwagę, iż uchwała Sejmiku Województwa Wielkopolskiego nie zawiera żadnego przepisu przejściowego, który zawierałby postanowienie przewidujące utrzymanie w mocy (choćaby czasowej) rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 roku. Tym samym wraz z utratą mocy obowiązującej przez rozporządzenie Wojewody Poznańskiego z dnia 20 września 1993 roku utraciło moc obowiązującą rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 roku, wszak obowiązujące dla parku krajobrazowego powołanego w drodze uchylonego następnie aktu prawnego.

Należy przy tym zwrócić uwagę, iż zgodnie z przepisem § 32 ust. 1 rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2002 roku, Nr 100, poz. 908) jeżeli uchyla się ustawę, na podstawie której wydano akt wykonawczy, albo uchyla się przepis ustawy upoważniający do wydania aktu wykonawczego, przyjmuje się, że taki akt wykonawczy traci moc obowiązującą odpowiednio z dniem wejścia w życie ustawy uchylającej albo z dniem wejścia w życie przepisu uchylającego upoważnienie do wydania tego aktu. Cytowany przepis znajduje odpowiednie zastosowanie do aktów prawa miejscowego, a to ze względu na treść przepisu § 143 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów. Skoro więc doszło do utraty mocy prawnej przez rozporządzenie Wojewody Poznańskiego z dnia 20 września 1993 roku, to tym samym z mocy samego prawa moc obowiązującą utraciło również rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 roku, wydanego dla obszaru ochrony przyrody, w miejsce którego został powołany nowy obszar przyrody w drodze uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 23 października 2013 roku.

Należy mieć na względzie, iż rozporządzenie wykonawcze w sprawie planu ochrony miało charakter uzupełniający względem rozporządzenia ustanawiającego Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka. W przypadku uchylenia głównego aktu konstytuującego obszar ochrony nie jest możliwe pozostawanie w mocy przepisów wykonawczych.

Reasumując powyższe rozważania wyraźnego zaakcentowania wymaga, iż rozporządzenie wykonawcze Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 roku nie może stanowić normatywnego źródła ograniczeń co do sposobu kształtowania ładu przestrzennego, ergo wpływać na kształt praw i obowiązków każdorazowego właściciela gruntów objętych nowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy akt prawny utracił moc obowiązującą, w konsekwencji czego nie może on tworzyć ograniczeń co do sposobu zabudowy dla gruntów znajdujących się w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Tym samym nie obowiązuje nakaz ustalania linii zabudowy w odległości 50 m od linii lasu. Zapisy wyżej wskazanego rozporządzenia powinny zostać pominięte przy kształtowaniu ładu przestrzennego na obszarze objętym projektowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

III. Niezależnie od powyższego wskazania wymaga, iż projekt uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w swoich założeniach zawiera niekonsekwentne postanowienia. Z jednej strony projekt planu przewiduje utworzenie terenów rolniczych 1R i 2R (gdzie ich utworzenia wynika z ograniczeń zabudowy przewidzianych w rozporządzeniu Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 roku), z drugiej zaś strony projekt planu przewiduje powołanie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego jako 4MN, który również przylega do krawędzi obszaru planu i jednocześnie do granicy lasu (obszar ten wcześniej również stanowił grunty o przeznaczeniu rolniczym). Tym samym doszło do wyznaczenia obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z naruszeniem ograniczenia zabudowy względem linii lasu.

Należy przy tym zauważyć, iż w strefie F otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka jest prawie, że zasadą, iż zabudowa przylega do linii lasów. W najbliższej okolicy obszaru objętego projektowanym planem znaczna część domów oraz gospodarstw przylega bezpośrednio do linii lasu. Jest więc niezrozumiałym w ocenie moich mandantów, dlaczego gmina Czerwonak w ramach swojej polityki przestrzennej toleruje zabudowę graniczącą z linią lasów, zaś w odniesieniu do części gruntów objętych przedmiotowym planem wprowadza ograniczenia co do sposobu zabudowy.

Nadto wskazania wymaga, iż przy planowanych przez gminę Czerwonak zmianie sposobu zagospodarowania terenu, w stosunku do działki ewidencyjnej 67/10 nic nie stoi na przeszkodzie, aby przeprowadzić jej odrolnienie, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie

gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz.U. z 2021 roku, poz. 1326). Za taką zmianą sposobu zagospodarowania terenu, poprzez przeznaczenie działki ewidencyjnej nr 67/10 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przemawiają względy praktyczne. W następstwie bowiem przyjęcia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w drodze omawianego projektu uchwały dojdzie do powstania dwóch relatywnie niewielkich terenów rolniczych (oddzielonych drogą wewnętrzną oznaczoną jako 1KDW), których użytkowanie nie będzie znajdowało oparcia w zasadach prawidłowego gospodarowania. Pozostawione w planie obszary rolnicze będą zbyt małe, aby nimi efektywnie gospodarować, w szczególności będą zbyt małe, aby utrzymywać dla nich gospodarstwo rolne.

Należy także zwrócić uwagę, iż utworzony w ten sposób obszar rolniczy z jednej strony będzie otoczony lasem, a z drugiej strony będzie otoczony zabudową miejscowości Kicin. Od innych użytków rolnych przedmiotowe grunty orne będą oddzielone od innych gruntów ornych odległością ponad pół kilometra. Utrzymanie rolniczego charakteru tych gruntów rolnych będzie więc stało w sprzeczności z zasadami kształtowania polityki przestrzennej, a w szczególności nie będzie spełniało wymagań naczelnej zasady zachowania ładu przestrzennego, pod którym to pojęciem należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne (vide przepis art. 2 pkt 1 u.p.2.p.). Nie można bowiem potraktować jako kształtowanie ładu przestrzennego ustalanie gruntów rolnych pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną, z jednoczesnym oddzieleniem od innych obszarów rolniczych na terenie miejscowości Kicin. Pozostawienie przedmiotowym gruntom przeznaczenia rolniczego nie będzie korespondowało z zasadą kontynuacji.

Należy także zwrócić uwagę, iż utrzymanie rolniczego przeznaczenia tych terenów będzie również stało w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. Ewentualne użytkowanie tych gruntów na cel rolniczy będzie bowiem stanowiło działalność dolegliwą i uciążliwą dla przyszłych właścicieli gruntów przeznaczonych w projektowanym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Użytkowanie gruntów rolnych wiąże się bowiem z oczywistymi imisjami, które wpływają w sposób negatywny na grunty sąsiednie.

Reasumując powyższe rozważania wskazania wymaga, iż żadne względy, w tym interes właścicieli gruntu, a w szczególności zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz polityki przestrzennej gminy, nie przemawiają za utrzymaniem rolniczego charakteru gruntów oznaczonych w projekcie uchwały jako 1R oraz 2R.,

IV. Jednocześnie wskazuję, iż moi mandanci nie kwestionują i nie składają zastrzeżeń co zaprojektowanego sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1R oraz 2R, w części ograniczonej strefami ochronnymi, o których mowa w § 15 projektu uchwały. Ze względu na posadowione linie elektroenergetyczne w północnym narożniku obszaru planu rzeczywista zmiana sposobu użytkowania nie będzie możliwa, w szczególności nie będzie możliwe rzeczywiste zagospodarowanie tej części terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dlatego też moi mandanci nie wnoszą zastrzeżeń co ustalenia stref rolniczych w obszarze pokrywającym się ze strefami ochronnymi.

V. Nadto wskazuję, iż moi mandanci posiadają tytuł prawny - prawo własności do nieruchomości położonej w Kicinie, gminie Czerwonak, powiecie poznańskim, województwie wielkopolskim, składającej się z działek ewidencyjnych o numerach 67/5, 67/6, 67/7, 67/8, 67/9, 67/10, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1P/00129839/4. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w obszarze objętym projektowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zważywszy więc na okoliczność, iż w przypadku jego uchwalenia przedmiotowy plan miejscowy będzie wpływał na kształt praw i obowiązków moich mandantów, posiadają oni interes prawny w zgłoszeniu uwag do planu.

Mając na uwadze uznać należy, iż założenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Kicin - rejon ul. Wodnej i ul. Rzemieślniczej” przedstawione w projekcie uchwały Rady Gminy Czerwonak nie odpowiadają przepisom ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności co do zasad kształtujących politykę przestrzenną, a nadto zostały oparte na akcie prawnym, który ex lege utracił moc obowiązującą. Z tej też przyczyny w ocenie moich mandantów obszary oznaczone w projekcie planu jako tereny rolnicze (z wyłączeniem gruntów objętych strefą ochronną) powinny zostać zakwalifikowane jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** Dla terenu objętego uwagą ustalono w projekcie planu miejscowego następujące ustalenia: 1R (tereny rolnicze), 2R (tereny rolnicze), 1MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), 1KDW (tereny dróg wewnętrznych). Treść informacyjna projektu planu miejscowego dla terenu objętego uwagą określa następujące elementy: linia napowietrzna 110 kV relacji GPZ Pobiedziska (POB) - Czerwonak (CZE), przesyłowa linia elektroenergetyczna 220 kV relacji Czerwonak – Pątnów, otulina Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka strefa ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem (F2). Teren rolniczy oznaczony symbolem 2R w przeważającej części składa się z gruntów ornych wysokich klas bonitacyjnych (III klasa). Zmiana przeznaczenia przedmiotowych gruntów z rolniczego na mieszkaniowe wymagałaby uprzedniego uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi (zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163). Zgodnie z treścią art. 6 ust. 1 ww. ustawy *na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczać przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku - inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej.*

Obszar, którego dotyczy uwaga jest ponadto zlokalizowany w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Na obszarze Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka oraz jego otuliny wyznaczone zostały strefy funkcjonalno-przestrzenne, dla których wskazano działania ochronne oraz sposób ich realizacji. Teren objęty projektem planu położony jest w strefie F – tj. strefie ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem, w granicach wydzielonej podstrefy F2 – tj. podstrefie obejmującej pozostałe obszary w strefie ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem w otulinie parku. Zgodnie z wnioskiem złożonym do procedury planistycznej przez Zespół Parków Krajobrazowych Województwa Wielkopolskiego (pismo znak DOP.462.2.34/2020-PKZP z dnia 29 maja 2020 r.) fakt lokalizacji przedmiotowego terenu w strefie ochronnej otuliny PK zobowiązuje m.in. do zachowania linii zabudowy od terenów leśnych w odległości 50,0 m od linii lasu – co dotyczy nowo wyznaczanych terenów pod zabudowę (co w projekcie planu miejscowego zostało prawidłowo uwzględnione). W obliczu ww. uwarunkowań, wyznaczanie na terenie objętym uwagą nowych obszarów zabudowy mieszkaniowej byłoby bezzasadne i skutkowałoby naruszeniem obowiązujących przepisów prawa.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr 476/XLV/2022
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 10 lutego 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

§ 3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) środki z Unii Europejskiej.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr 476/XLV/2022
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 10 lutego 2022 r.

Załącznik4.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**