

Projekt

z dnia 15 listopada 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia 23 listopada 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ul. Fabrycznej i Okrężnej”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ul. Fabrycznej i Okrężnej”, 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 z dnia 13 grudnia 2000 r.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ul. Fabrycznej i Okrężnej” wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak – w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – 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 – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków;
- 4) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi tych budynków na powierzchnię terenu;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN;
- 2) teren zieleni oznaczony symbolem Z;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem KD-D;
- 4) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW;

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym dopuszcza się przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 3) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) szyldów o powierzchni nie większej niż 2 m²,
 - c) tablic informacyjnych;
- 5) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych,
 - b) zakaz lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tablic reklamowych.

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

- 1) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich nieutwardzonych powierzchni.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami uchwały.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy dojazdowej zgodnie z § 11 pkt 3.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów objętym planem w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielona.

§ 9. 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 scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu parametrów nowo wydzielanej działki budowlanej określonych w uchwale, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami;
- 3) ustala się parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalną powierzchnię zgodnie z ustaleniami uchwały,
 - b) minimalną szerokość frontu działki – 25,0 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegającej drogi – od 60° do 120°.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenie oznaczonym symbolem Z;
- 2) strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 o szerokości 76,0 m, tj. po 38,0 m od osi gazociągu w obie strony, w której obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) zakaz nasadzeń drzew w odległości 3 m od osi gazociągu,
 - c) zakaz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania, w tym korzystania ze sprzętu mechanicznego w odległości 5 m od osi gazociągu;
- 3) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami wynikających z położenia obszaru planu w otoczeniu lotniska Poznań / Kobylnica oraz w zasięgu działania lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) uwzględnienie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych wynikających z położenia obszaru planu w zasięgu działania lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ dróg publicznych i wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) parametry drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KD-D:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek pieszo-rowerowych,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) parametry dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek pieszo-rowerowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 6) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 4 oraz § 4 pkt 4 lit. a-b, pkt 5 lit. a-b i pkt 6 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w § 13;

2) ustala się lokalizację:

- a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na działce budowlanej,
- b) nie więcej niż dwóch budynków gospodarczych lub garażowych lub gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni nie większej niż 60 m² na działce budowlanej;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0,8,
- minimalny – 0,0,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych – nie więcej niż 9,0 m,
- budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych – nie więcej niż 6,0 m,

c) geometria głównych połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych – dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu 25°– 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni dachu,
- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych – dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 25° – 45°,
- w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,

d) pokrycie dachów stromych – dachówka lub materiały imitujące dachówkę, blacha lub gont, z dopuszczeniem urządzeń fotowoltaicznych, w odcieniach koloru czerwonego, szarego, brązowego lub czarnym;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1 500 m².

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem Z:

1) ustala się lokalizację zieleni, z zastrzeżeniem § 10 pkt 2;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 80%.

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu w wysokości 30%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- Z** TEREN ZIELENI
- KD-D** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY CZERWONAK
- LINIE WYMIAROWE [m]

OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W ZASIĘGU OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO PUSZCZA ZIELONKA



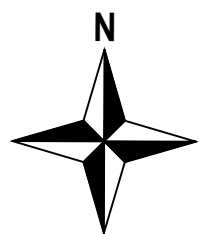
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERWONAK Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
SKALA 1:10 000



LEGENDA

KATEGORIE TERENÓW

- M2** TERENY ROZWOJU BUDOWNICTWA REZYDENCJONALNEGO I LETNISKOWEGO O ZABUDOWIE EKSTENSYWNEJ
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



SKALA 1:2000



Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Czerwonaku w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ul. Fabrycznej i Okrężnej” wyłożonego do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) oraz rozstrzygnięcia Wójta Gminy Czerwonak w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ul. Fabrycznej i Okrężnej”** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 6 października 2022 r. do 28 października 2022 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 14 listopada 2022 r. (w ustawowym terminie wpłynęło łącznie 19 uwag - Wójt Gminy Czerwonak uwzględnił 13 uwag w całości) oraz w dniach od 13 lipca 2023 r. do 4 sierpnia 2023 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 21 sierpnia 2023 r. (w ustawowym terminie wpłynęła łącznie 1 uwaga, która została w całości uwzględniona), Rada Gminy Czerwonak rozstrzyga, co następuje:

1. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
- b) **treść uwagi:** zwracam się z wnioskiem o uwzględnienie następującej uwagi - minimalna powierzchnia działki 1 300m²,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** ze względu na położenie obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka należy dążyć do minimalizowania intensywności nowej zabudowy m.in. poprzez ograniczenie liczby nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
- b) **treść uwagi:** zwracam się z wnioskiem o uwzględnienie następującej uwagi - minimalna powierzchnia działki 1 300m²,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** ze względu na położenie obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka należy dążyć do minimalizowania intensywności nowej zabudowy m.in. poprzez ograniczenie liczby nowo wydzielanych działek budowlanych.

3. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
- b) **treść uwagi:** proszę o zmianę wielkości działek z 1 500 m² na 1 200 m²,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** ze względu na położenie obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka należy dążyć do minimalizowania intensywności nowej zabudowy m.in. poprzez ograniczenie liczby nowo wydzielanych działek budowlanych.

4. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,

b) **treść uwagi:** jako właściciel nieruchomości nr 386/1 wnioskuję o zmianę treści § 13 pkt. 5) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ul. Fabrycznej i Okrężnej”, zgodnie z poniższą propozycją: § 13 W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN: 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1 200m²,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** ze względu na położenie obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka należy dążyć do minimalizowania intensywności nowej zabudowy m.in. poprzez ograniczenie liczby nowo wydzielanych działek budowlanych.

5. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid.: 385/8, 386/11, 385/10, 385/6, 385/7, 385/30, 386/1, 386/2, 385/31, 385/28, 385/29, 385/17, 385/18, obręb Kicin,

b) **treść uwagi:** dopuszczenie maksymalnej wysokości – do 2 m, zamiast proponowanej 1,6 m,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** zrezygnowano z określania maksymalnej wysokości ogrodzeń.

6. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,

b) **treść uwagi:** wnoszę o zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej do pow. 1 100m²,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** ze względu na położenie obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka należy dążyć do minimalizowania intensywności nowej zabudowy m.in. poprzez ograniczenie liczby nowo wydzielanych działek budowlanych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym „Kicin – rejon ul. Fabrycznej i Okrężnej” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), Rada Gminy Czerwonak rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ul. Fabrycznej i Okrężnej” inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to poszerzenie istniejącej drogi publicznej oraz budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
- 2) Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:
 - a) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie,
 - b) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak,
 - c) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak,
 - d) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) dotacji Unii Europejskiej,
 - 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 cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Czerwonak

z dnia 23 listopada 2023 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
projektu uchwały Rady Gminy Czerwonak
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ul. Fabrycznej i Okrężnej”

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ul. Fabrycznej i Okrężnej” wykonano w oparciu o Uchwałę Nr 493/LIV/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 23 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ul. Fabrycznej i Okrężnej”.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania obszaru położonego w Kicinie, w rejonie ul. Fabrycznej i Okrężnej. W planie miejscowym wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni, teren drogi publicznej klasy dojazdowej i tereny dróg wewnętrznych.

W projekcie planu miejscowego wprowadzono ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu, wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, a także stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W projekcie planu nie wprowadzono natomiast ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak ich występowania w granicach obszaru objętego planem.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak”, uchwalonego Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029):

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

7) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

9) potrzeby interesu publicznego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod drogi publiczne i wewnętrzne z uwzględnieniem chodników i ścieżek rowerowych;

4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarze objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, trwającym od 06.10.2022 r. do 28.10.2022 r., projekt planu zaprezentowany został m.in. na dyskusji publicznej, która odbyła się 19.10.2022 r. oraz w ustawowo określonym terminie, tj. do 14.11.2022 r., zainteresowani mogli składać uwagi dla projektu planu. W ustawowym terminie wpłynęło łącznie 19 uwag. Wójt Gminy Czerwonak uwzględnił 13 uwag w całości a ich przyjęcie skutkowało wprowadzeniem korekt do projektu planu. Na etapie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu, trwającym od 13.07.2023 r. do 04.08.2023 r., projekt planu zaprezentowany został m.in. na dyskusji publicznej, która odbyła się 03.08.2023 r. oraz w ustawowo określonym terminie, tj. do 21.08.2023 r., zainteresowani mogli składać uwagi dla projektu planu. W ustawowym terminie wpłynęła łącznie 1 uwaga, która została w całości uwzględniona, jednak ze względu na swój charakter nie zawężający dopuszczonych parametrów w treści uchwały, który jedynie doprecyzował treść uchwały poprzez wprowadzenie dodatkowej definicji dachów symetrycznych, zdaniem Organu nie zaszła konieczność ponowienia etapu wyłożenia do publicznego wglądu.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Czerwonak**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej Uchwałą Nr 415/XLIX/2014 Rady Gminy Czerwonak dnia 21 sierpnia 2014 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którą Rada Gminy Czerwonak stwierdziła „konieczność kontynuacji prac nad realizacją uchwał nad planami będącymi w aktualizacji oraz podjęcie uchwał dla terenów, na których nie obowiązują żadne plany miejscowe”.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.