

This is a technical urban planning map of a triangular plot. The largest area, colored green, is designated as 1ZL. A yellow-shaded area contains zones 1R, 2R, 1MN, and 2MN. An orange-shaded area at the bottom right contains zones 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, and 3MN. A small green zone at the very bottom is labeled 2ZL. The map shows street layouts, including 'ul. Wolności' and 'ul. Główna'. A scale bar at the bottom indicates distances up to 500 meters, and a north arrow is located in the top right corner.

ETAP 3 – wyłożenie do publicznego wglądu

główny projektant dr inż. arch. Marta Szejnfeld

Z-478

ochrona środowiska mgr inż. Sylwia Jaszczura

skutki finansowe mgr Bogna Tatarkiewicz-Pawuła

projekt opracowany dla Urzędu Gminy Czerwonak

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK
z dnia r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

„Mielno – część zachodnia”

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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 313/XXXI/2021 Rady Gminy Czerwonak z dnia 11 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mielno – część zachodnia”, Rada Gminy Czerwonak uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Mielno – część zachodnia”, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak przyjętego uchwałą Nr 778/LXXII/2023 Rady Gminy Czerwonak z dnia 23 listopada 2023 r.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Mielno – część zachodnia”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 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;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

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

- 1) **budynku mieszkaniowo-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym funkcja usługowa stanowi od 30% do 60% całkowitej powierzchni użytkowej budynku;
- 2) **głównych powiązaniach pieszych** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania danego terenu służące do prowadzenia ruchu pieszego w formie alei, ścieżki, przejścia lub chodnika, na zasadach określonych w planie;
- 3) **gminnym systemie informacji** – należy przez to rozumieć kompleksowy system oznakowania budynków i dróg oraz informacji kierunkowej, w szczególności informacji o obiektach zlokalizowanych przy drodze, w tym obiektach użyteczności publicznej, a także informacji turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacyjnej;
- 4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie,

przed które nie może być wysunięte lico ścian zewnętrznych budynków lub wiaty, z uwzględnieniem ustaleń §9 ust. 2;

- 5) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, na których obowiązuje sytuowanie lica ścian zewnętrznych budynków, z uwzględnieniem ustaleń §9 ust. 2;
- 6) **ochronie ciemnego nieba** – należy przez to rozumieć ochronę nieba przed zanieczyszczeniem sztucznym światłem, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych jak oprawy oświetleniowe, konstrukcje latarni ulicznych, minimalizujących ucieczkę światła ponad linię horyzontu;
- 7) **powierzchni utwardzonej** – należy przez to rozumieć powierzchnię niezapewniającą naturalnej roślinności, ograniczającą lub niepozwalającą na infiltrację wód opadowych i roztopowych do gleby lub ziemi, w szczególności zajęta przez nieprzepuszczalne lub o ograniczonej przepuszczalności nawierzchnie: dojeżdż, chodników, ścieżek, powiązań pieszych i pieszo-jezdnymi i rowerowymi, placów, dojazdów, parkingów, schodów, pochylni;
- 8) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, który został dla niego ustalony w zapisach planu;
- 9) **systemie NCS (Natural Colour System)** – należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szernienia i chromatyczności; dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach; końcowa część zapisu podaje odcień barwy przez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych żółci – Y, czerwieni – R, błękitu – B i zieleni – G lub N w przypadku kolorów achromatycznych;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym albo literowym.

2. W odniesieniu do pozostałych określeń użytych w planie i nieujętych w ust. 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) rejon lokalizacji rzędu drzew;
- 6) główne powiązania piesze;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr AZP 50/29-22;
- 8) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem cyfrowo-literowym albo literowym;
- 9) wymiary [w metrach].

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§4.1. Określa się w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Określa się następujące rodzaje przeznaczeń terenu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 3) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 4) R – tereny rolnicze;
- 5) ZL – tereny lasów;
- 6) K – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacji;
- 7) KD-Z – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 8) KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 9) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się sposób zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ustala się lokalizację nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem §9 ust. 2;
- 3) dopuszcza się zachowanie geometrii, materiału oraz kolorystyki dachu, w przypadku przebudowy, rozbudowy lub odbudowy istniejących budynków;
- 4) ustala się realizację wejść do budynków usługowych oraz wejść do lokali usługowych zlokalizowanych w parterach budynków mieszkalnych od strony dróg publicznych;
- 5) dopuszcza się lokalizację paczkomatów wyłącznie na terenach MN/U, o wysokości do 2,2 m i powierzchni zabudowy nie większej niż 2 m² każdy;
- 6) dopuszcza się lokalizację gminnego systemu informacji;
- 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) kiosków ulicznych, wyłącznie w rejonie przystanków komunikacji publicznej, w promieniu 30 m od przystanku, przy czym w rejonie przystanku komunikacji publicznej lub zespołu przystanków obsługujących ten sam kierunek ruchu pojazdów, możliwa jest lokalizacja wyłącznie 1 kiosku, dla których ustala się:
 - powierzchnię zabudowy nie większą niż 15 m²,
 - wysokość do 3 m,
 - dach płaski,
 - b) ogródków gastronomicznych na terenach MN/U;
- 8) zakazuje się składowania lub ekspozycji materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami;
- 9) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 10) dopuszcza się:
 - a) zachowanie, przebudowę, rozbudowę, odbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków o wskaźnikach zabudowy lub zagospodarowania innych niż ustalone planem, przy czym przy rozbudowie ustala się uwzględnienie maksymalnej wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych,
 - b) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż ustalone planem, bez prawa ich rozbudowy,

- c) wydzielenia działek pod poszerzenie lub wyznaczenie ustalonej w planie drogi publicznej, drogi wewnętrznej,
 - d) wydzielenia działek budowlanych pod sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
- 11) dopuszcza się lokalizację:
- a) na terenach MN, MN/U nie więcej niż jednego szyldu na działce budowlanej, o łącznej powierzchni nie większej niż 2 m², wyłącznie na elewacji frontowej budynków lub ogrodzeniu, z uwzględnieniem §14,
 - b) reklam, z uwzględnieniem §14:
 - na terenach MN/U, przy czym wyłącznie na elewacji frontowej budynków mieszkaniowo-usługowych, usługowych, i o powierzchni nie większej niż 4 m²,
 - na terenach komunikacji – umieszczanych w wiatach przystankowych,
 - c) obiektów małej architektury, z uwzględnieniem §14,
 - d) wiat przystankowych na terenie 2KD-Z;
- 12) zakazuje się lokalizacji, z uwzględnieniem §14:
- a) ogrodzeń wzdłuż frontu działki wyższych niż 1,5 m,
 - b) szyldów, z wyjątkiem dopuszczonych w pkt 11 lit. a,
 - c) reklam, z wyjątkiem dopuszczonych w pkt 11 lit. b.

2. W zakresie kolorystyki i stosowania materiałów:

- 1) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
- 2) dopuszcza się realizację elewacji w formie ogrodów wertykalnych;
- 3) ustala się dla nowej zabudowy:
 - a) na powierzchniach tynkowanych lub wykonanych z materiałów barwionych w masie, stosowanie kolorów odpowiadających, według systemu NCS, kolorom o odcieniach posiadających do 10% domieszki czerni oraz nieprzekraczających 10% chromatyczności barwy, z uwzględnieniem pkt 3,
 - b) stosowanie nie więcej niż trzech kolorów dla ścian elewacji,
 - c) stosowanie nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła;
- 4) dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w pkt 3 w przypadku akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji;
- 5) ustala się dla dachów stromych stosowanie materiałów pokrycia dachu w kolorze dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni, a także odcieni grafitu, szarości lub brązu, z uwzględnieniem ust. 1 pkt 3, przy czym ustalenia kolorystyki nie dotyczą paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych;
- 6) ustala się dla zewnętrznych ścian tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 2 pkt 7 oraz wiat, stosowanie materiałów: drewno, deska kompozytowa, beton architektoniczny, tynk szlachetny, stal lub szkło – wyłącznie w odcieniach naturalnych.

§6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego:

- 1. W zakresie kształtowania zieleni i krajobrazu:
- 1) wyznacza się rejony lokalizacji rzędu drzew, wskazane na rysunku planu, dla których nakazuje się ich zachowanie lub uzupełnienie, przy czym:
 - a) ustala się zakaz utwardzania nawierzchni w bezpośrednim otoczeniu drzew tj. w odległości

- mniejszej niż 1,5 m od pnia, w sposób uniemożliwiający prawidłową wegetację,
- b) ustala się zakaz prac ziemnych w obrębie rzutu korony drzewa oraz w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia drzewa, z wyjątkiem metod nieingerujących w system korzeniowy,
 - c) ustala się nasadzenia drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych,
 - d) ustala się kształtowanie rzędu drzew jako kompozycji liniowej z zachowaniem odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 10 m, z uwzględnieniem lit. e,
 - e) dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu, takim jak np. przystanek komunikacji publicznej, zjazd, stanowiska postojowe lub istniejąca infrastruktura techniczna,
 - f) ustala się sadzenie drzew w gruncie w sposób zapewniający właściwe warunki wegetacji, z uwzględnieniem lit. g,
 - g) dopuszcza się, w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną, sadzenie drzew inaczej niż w gruncie, w sposób zapewniający ich wieloletnią wegetację,
 - h) ustala się minimalną docelową wysokość drzew wynoszącą 5 m;
- 2) ustala się zagospodarowanie zieleni wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
 - 3) ustala się ochronę gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzoną działalnością rolniczą na terenach R oraz na terenach MN w przypadku dotychczasowego użytkowania na cele rolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu;
 - 4) dopuszcza się dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, w przypadku dachu płaskiego pokrycie roślinnością lub lokalizację paneli fotowoltaicznych, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
 - 5) ustala się ochronę ciemnego nieba.

2. W zakresie ochrony wód powierzchniowych, wód podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu:

- 1) dla terenów ZL, R ustala się stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w tym takich jak: nawierzchnie przepuszczalne dla głównych powiązań pieszych, niecki bioretencyjne, muldy chłonne, rowy infiltracyjne itp.;
- 2) zakazuje się dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, z wyjątkiem służących ochronie przyrody i racjonalnej gospodarce wodnej;
- 3) dopuszcza się stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu na całym obszarze planu;
- 4) ustala się zagospodarowanie terenów w sposób sprzyjający wymianie powietrza, w szczególności poprzez zachowanie terenów lasów oraz ustalenie powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) ustala się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenu RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

- d) dla terenów MN/U w przypadku lokalizacji: szkół, przedszkoli lub żłobków jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) ustala się, w przypadku przebudowy lub budowy dróg, stosowanie rozwiązań technicznych lub przestrzennych sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań polegających np. na wymianie nawierzchni na generującą niższy poziom hałasu, wprowadzeniu i uzupełnieniu rzędów drzew oraz zieleni niskiej lub zmianie organizacji ruchu, przy czym zakazuje się stosowania ekranów akustycznych.
4. W granicach obszaru objętego niniejszym planem:
- 1) zakazuje się lokalizacji urządzeń i instalacji mogących niekorzystnie wpływać na jakość powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni, blacharni lub warsztatów samochodowych;
- 3) ustala się wymóg dotrzymania standardów jakości środowiska na granicach działki budowlanej, na której prowadzona jest działalność usługowa i techniczna, a w przypadku lokalizacji działalności usługowej i technicznej w budynkach mieszkalno-usługowych, nakaz zabezpieczenia lokali mieszkalnych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie przed ewentualnymi uciążliwościami związanymi z prowadzeniem działalności usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenach MN, MN/U, ZL zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury lub dopuszczonych ustaleniami planu.

§7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wskazuje się na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr AZP 50-29/22, w granicach której ustala się:
- a) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze planu są tereny dróg publicznych KD-Z, KD-D.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1:
- 1) ustala się zapewnienie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w szczególności poprzez:
- a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika wraz z fragmentem chodnika przy przejściach dla pieszych na całej szerokości przejścia lub wyniesienie jezdni do poziomu chodnika,
- b) stosowanie obniżonych krawężników jezdni przy stanowiskach postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) wprowadzenie ostrzegawczego pasa nawierzchni o wyróżniającym się kolorze i fakturze wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku, w miejscach tego wymagających,

- d) lokalizowanie obiektów w sposób nie stwarzający barier,
- e) realizację nawierzchni ciągów pieszych jako równych, antypoślizgowych, twardych i stabilnych;
- 2) ustala się stosowanie nawierzchni spójnych pod względem: form, materiałów, wzorów i stylu, w obrębie co najmniej jednego terenu, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.

§9.1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów ustala się:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) wysokość zabudowy w metrach i kondygnacjach,
 - d) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - e) geometrię dachów,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych,
 - g) minimalną liczbę stanowisk postojowych.

2. W zakresie linii zabudowy:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, a niewykraczającymi poza linie rozgraniczające danego terenu, z możliwością ich przebudowy lub nadbudowy;
- 2) dla istniejących budynków, wiat, obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do:
 - a) balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m,
 - b) ramp, pochylni, schodów z zadaszeniami przy wejściach do budynków,
 - c) wind lub podnośników dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - d) altan śmietnikowych, kiosków,
 - e) tarasów;
- 4) dopuszcza się wycofanie nie więcej niż 25% długości ściany budynku od obowiązującej linii zabudowy.

§10. Szczegółowe zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki 1200 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z dopuszczalnym odchyleniem o 20°, przy czym ustalenie nie dotyczy działek narożnych;
- 3) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

3. Zasady ustalone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek przeznaczonych pod budowę lub rozbudowę terenów komunikacji lub pod budowę infrastruktury technicznej.

§11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wskazuje się lokalizację obszaru planu w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji budynków na terenach ZL, R, KD-Z, KD-D, KDW;
- 3) ustala się uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z:
 - a) odległości od granicy lasu na terenach 2MN, 3MN, 1MN/U, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) przebiegu sieci infrastruktury technicznej i ich stref ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze planu:

- 1) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze planu stanowią wymienione poniżej tereny dróg:
 - a) 1KD-Z, 2KD-Z – klasy zbiorczej,
 - b) 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D – klasy dojazdowej;
- 2) ustala się uzupełniający, w stosunku do dróg publicznych, układ dróg wewnętrznych służący obsłudze terenów zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolami KDW;
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów układu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym, w tym Północno-Wschodniej Obwodnicy Aglomeracji Poznańskiej.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem:

- 1) ustala się przy przebudowie, rozbudowie lub budowie dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KD-D, nakaz wprowadzenia fizycznych środków uspokajania ruchu, w szczególności: powierzchni wyniesionych, przejść dla pieszych na powierzchniach wyniesionych do poziomu chodnika, podniesień tarczy skrzyżowania, ostrzeżeń, miejsc zwężenia jezdni lub miejscowych odgięć jezdni, przy czym należy ograniczać stosowanie progów zwalniających na rzecz wymienionych wyżej fizycznych środków uspokajania ruchu;
- 2) na terenach 1KD-Z, 1KD-D ustala się lokalizację drogi rowerowej, z dopuszczeniem prowadzenia dróg rowerowych na pozostałych terenach dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) ustala się, w przypadku utwardzania nawierzchni dróg rowerowych, realizację w technologii gładkiej bezspoinowej;
- 4) ustala się urządzenie terenu w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 2KD-Z, w sposób umożliwiający prowadzenie w niej obsługi publiczną komunikacją autobusową i lokalizacji przystanków.

3. Zasady parkowania:

- 1) ustala się realizację stanowisk postojowych, w obrębie działek objętych daną inwestycją, z uwzględnieniem dróg wewnętrznych, dla obiektów nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania:
 - a) dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż:

- 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego,
- na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych lub usług w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 1 stanowisko postojowe,
- b) dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż:
 - 2 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług innych niż turet 2,
 - 10 miejsc na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług oświaty, kultury;
- 2) zakazuje się realizacji stanowisk postojowych dla samochodów na terenach ZL, R, KD-Z;
- 3) ustala się realizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym ustala się co najmniej 2% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów.

§13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

- 1) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi i istniejącymi urządzeniami drogowymi oraz zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszcza się w przypadku braku możliwości prowadzenia przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych realizację niezależnych podziemnych obiektów budowlanych w formie tuneli wieloprzewodowych, służących umieszczeniu obiektów liniowych infrastruktury technicznej, zgodnie z zapisami pkt 1, 2;
- 4) zakazuje się budowy napowietrznych obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszcza się, do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:
 - a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów KD-Z, KD-D i KD-W do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz chłonnych a także innych obiektów retencyjnych i elementów błękitno-zielonej infrastruktury na całym obszarze planu w sposób niekolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) dopuszcza się stosowanie paliw, energii elektrycznej, magazynów energii, źródeł energii odnawialnej, urządzeń kogeneracyjnych, trigeneracyjnych, poligeneracyjnych (lub urządzeń kojarzących technologiczne wytwarzanie kilku rodzajów energii) do indywidualnych systemów ogrzewania, z uwzględnieniem lit. b,

- b) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych węglem, innymi paliwami stałymi lub produktami ropopochodnymi,
 - c) zakazuje się instalowania indywidualnych konwekcyjnych wymienników ciepła na elewacjach widocznych od strony przestrzeni publicznych,
 - d) na terenach MN/U dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń grzewczych gazowych lub elektrycznych w sezonowych ogródkach gastronomicznych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, w tym magazynów energii,
 - b) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej:
 - z odnawialnych źródeł energii,
 - z urządzeń kogeneracyjnych, trigeneracyjnych, poligeneracyjnych (lub urządzeń kojarzących technologiczne wytwarzanie kilku rodzajów energii);
- 10) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w tym wolno stojących o wysokości nie większej niż 3 m i dachu płaskim, z uwzględnieniem pkt 11;
- 11) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej dopuszcza się wydzielanie działki budowlanej o powierzchni nie większej niż 50 m², z prawem zabudowy do 100% jej powierzchni;
- 12) w przypadku stanowisk postojowych na terenach dróg publicznych KD-D oraz dróg wewnętrznych KDW dopuszcza się sytuowanie stacji ładowania pojazdów elektrycznych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 13) ustala się zakaz lokalizacji kolektorów słonecznych na elewacjach budynków od strony dróg publicznych, z dopuszczeniem lokalizacji ogniw perowskitowych montowanych w oknach budynków;
- 14) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracji lub trigeneracji rozproszonej;
- 15) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej zakazuje się instalowania urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych na elewacjach i dachach widocznych od strony dróg publicznych;
- 16) w zakresie usuwania odpadów stałych obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad ich segregacji.

§14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

1. Ustalenia zawarte w §5 ust. 1 pkt 12 lit. a, b, d oraz pkt 13, obowiązują do czasu podjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Dopuszcza się tymczasowe urządzenie i użytkowanie terenu związane z obsługą sezonowych wystaw, pokazów, występów artystycznych, wydarzeń sportowych na terenach MN/U wyłącznie na czas ich trwania.

§15.1. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu dla terenów MN, MN/U, RM – 30%;

2. Dla pozostałych terenów nie określa się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu nieruchomości.

§16. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego stanowiące linie rozgraniczające:

- 1) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami K, które zalicza się do urządzeń służących do oczyszczania i odprowadzania ścieków lub urządzeń służących regulacji wód, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-Z, KD-D, które zalicza się do dróg publicznych.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN:

- 1) ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jako wolno stojących;
- 3) ustala się lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
 - a) maksymalnie jednego garażu albo wiaty,
 - b) maksymalnie jednego budynku gospodarczego;
- 5) dopuszcza się sytuowanie garaży, budynków gospodarczych, wiat przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej o ile pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 7) ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25%, przy czym dla garażu, budynku gospodarczego, wiaty powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 m²,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - c) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – do 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, wiat – do 4 m, nie więcej niż 1 kondygnacja,
 - d) intensywność zabudowy:
 - minimalną – 0,
 - maksymalną – 0,5;
- 8) ustala się dachy:
 - a) strome dla budynków mieszkalnych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 stopni i o kalenicy głównej równoległej do frontu, z uwzględnieniem lit. c,
 - b) o dowolnej geometrii dla garaży, budynków gospodarczych, wiat,
 - c) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 10) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanej poza granicą planu, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

11) ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych zgodnie z §12 ust. 3.

§18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U:

- 1) ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła, biur, oświaty, kultury;
- 3) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych jako wolno stojących;
- 4) ustala się lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo usługowego albo mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 5) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
 - a) maksymalnie jednego garażu albo wiaty,
 - b) maksymalnie jednego budynku gospodarczego;
- 6) dopuszcza się sytuowanie garaży, budynków gospodarczych, wiat przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 7) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej o ile pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 8) ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30%, przy czym dla garażu, budynku gospodarczego, wiaty powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 m²,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - c) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – do 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, wiat – do 4 m, nie więcej niż 1 kondygnacja,
 - d) intensywność zabudowy:
 - minimalną – 0,
 - maksymalną – 0,9;
- 9) ustala się dachy:
 - a) strome dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 stopni i o kalenicy głównej równoległej do frontu, z uwzględnieniem lit. c,
 - b) o dowolnej geometrii dla budynków usługowych, garaży, budynków gospodarczych, wiat,
 - c) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 11) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanej poza granicą planu, bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 12) ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych zgodnie z §12 ust. 3.

§19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM:

- 1) ustala się przeznaczenie: zabudowa zagrodowa;
- 2) ustala się lokalizację budynków jako wolno stojących lub w zabudowie grupowej;

- 3) ustala się lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
 - a) garaży, budynków gospodarczych, wiat,
 - b) budynków inwentarskich,
 - c) budowli rolniczych;
- 5) dopuszcza się sytuowanie garaży, budynków gospodarczych, wiat, budynków inwentarskich przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej o ile pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 7) ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - c) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, inwentarskich – do 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, wiat, budowli rolniczych – do 7 m, nie więcej niż 2 kondygnacje,
 - d) intensywność zabudowy:
 - minimalną – 0,
 - maksymalną – 0,6;
- 8) ustala się dachy:
 - a) strome dla budynków mieszkalnych, inwentarskich, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 stopni, przy czym dla budynków mieszkalnych o kalenicy głównej równoległej do frontu działki, z uwzględnieniem lit. c,
 - b) o dowolnej geometrii dla garaży, budynków gospodarczych, wiat,
 - c) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 3000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 10) dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 11) ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych zgodnie z §12 ust. 3.

§20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R:

- 1) ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się lokalizację szklarni, tuneli foliowych na nie więcej niż 10% powierzchni terenu, o wysokości nie większej niż 4 m i dowolnej geometrii dachu;
- 3) dopuszcza się lokalizację wyłącznie paneli fotowoltaicznych i wyłącznie do obsługi obiektów, o których mowa w pkt 2, na nie więcej niż 5% powierzchni terenu;
- 4) dostęp do przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL:

- 1) ustala się przeznaczenie: lasy;
- 2) ustala się prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) ustala się na terenie 1ZL zachowanie głównych powiązań pieszych wskazanych na rysunku planu;
- 4) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicą planu, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1K, 2K:

- 1) ustala się przeznaczenie: infrastruktura techniczna – kanalizacja;
- 2) ustala się lokalizację przepompowni ścieków;
- 3) ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy – do 2,5 m,
 - d) intensywność zabudowy:
 - minimalną – 0,
 - maksymalną – 0,5;
- 4) ustala się dachy płaskie;
- 5) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanej poza granicą planu, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-Z, 2KD-Z:

- 1) ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznej klasy zbiorczej;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) terenu 1KD-Z – 15%,
 - b) terenu 2KD-Z – 10%.

§24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D:

- 1) ustala się przeznaczenie: tereny drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się na terenie 1KD-D zachowanie istniejącej nawierzchni;
- 4) ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) terenu 1KD-D – 15%,
 - b) terenów 2KD-D, 3KD-D – 10%;
- 5) ustala się zakończenie terenu drogi 2KD-D placem do zawracania.

§25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW:

- 1) ustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) ustala się szerokość wyznaczoną liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nie mniejszą niż 8 m;
- 3) ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) ustala się zakończenie terenów dróg 2KDW, 4KDW placem do zawracania;

- 5) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

§27. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego oraz wymaga opublikowania na stronie internetowej Urzędu Gminy Czerwonak.

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

Przewodniczący

Rady Gminy Czerwonak

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR .../2024
RADY GMINY CZERWONAK
z dnia 2024 r.

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

Wójt Gminy Czerwonak przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mielno – część zachodnia”, na podstawie uchwały Nr 313/XXI/2021 Rady Gminy Czerwonak z dnia 11 lutego 2021 r. Niniejsza uchwała obejmuje obszar o powierzchni ok. 63 ha, we wsi Mielno w gminie Czerwonak.

W obszarze planu dominują użytki leśne. W rejonie ulic: Poznańskiej, Grzybowej i Borowikowej występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych. Układ komunikacyjny oparty jest o drogę powiatową nr 2434P, drogę powiatową nr 2407P (ul. Poznańska) oraz drogi gminne: ulice Akacjową, Grzybową i Borowikową.

W zakresie struktury przestrzennej obszaru, dla którego zasadnicze znaczenie ma zachowanie wiejskiego charakteru, z jednoczesnym wyodrębnieniem centrum wsi Mielno, wprowadzono ochronę i podkreślenie układu zabudowy poprzez:

- zapewnienie rozwoju dla usług,
- zachowanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej jako przeważającej oraz podkreślenie istniejących walorów krajobrazowych miejsca, w tym:
 - zachowanie wolnostojącego sposobu lokalizacji budynków,
 - utrzymanie dużego udziału zieleni towarzyszącej zabudowie,
 - zachowanie istniejących nasadzeń przydrożnych,
 - zachowanie i uzupełnienie ważniejszych powiązań pieszych,
- zachowanie najbardziej wartościowych terenów na obszarze planu, w tym:
 - zachowanie terenów lasów i terenów rolniczych,
 - ochronę stanowiska archeologicznego.

Na omawianym terenie planowany jest przebieg północno-wschodniej obwodnicy aglomeracji poznańskiej. Orientacyjna lokalizacja przechodzi przez tereny lasów wskazane w planie. Plan dopuszcza na całym obszarze realizację inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury.

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego ma na celu jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania, zgodnie z polityką przestrzenną Gminy określoną w Studium. W planie zostały określone parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady obsługi komunikacyjnej omawianego obszaru.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami):

1. W związku z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:
 - a) wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - b) określenie przeznaczenia poszczególnych terenów oraz zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów,
 - c) zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych z istniejącą siecią drogową,
 - d) wyznaczenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, w tym zakazu zabudowy;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- a) określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu,
- b) wymagane wskaźniki udziału zieleni w granicach obszaru planu,
- c) zasady gromadzenia, segregacji i zagospodarowania odpadów,
- d) zasady zapewniania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- e) zasady zaopatrzenia w energię ciepłą.

Cały obszar planu znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Ustalenia planu uwzględniają uwarunkowania wynikające z planu ochrony PK Puszcza Zielonka. W planie zachowane zostały m.in. wszystkie użytki leśne, wprowadzono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż 1200 m² oraz nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń wynikających z odległości od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wskazać przy tym należy, iż plan dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy oraz uwzględnia prawomocne decyzje o warunkach zabudowy wydane dla terenów zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 50 m od linii lasu.

W granicach obszaru objętego planem nie występują użytki rolnicze, dla których należy uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Na terenie objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków pod nr AZP 50-29/22, będące pozostałością pradziejowego i historycznego osadnictwa, które podlega ochronie i opiece konserwatorskiej bez względu na stan zachowania. Zgodnie z przepisami uwzględniono udział Powiatowego Konserwatora Zabytków na każdym wymaganym etapie w trakcie procedury planistycznej do projektu planu;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

- a) wprowadzenie konieczności realizacji miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) wprowadzenie zakazu lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- c) wprowadzenie nakazu uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
- d) wymogi dotyczące ograniczeń w zakresie ochrony środowiska naturalnego,
- e) zasady zapewniania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- f) dopuszczenie w ramach ustaleń planu lokalizacji ramp i pochylni związanych z zapewnieniem dostępu osobom z niepełnosprawnością do budynków,
- g) wprowadzenie ograniczeń dotyczących stosowania systemów grzewczych;

5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- a) optymalne wykorzystanie obszaru planu,
- b) wprowadzenie rozwiązań ułatwiających dostępność do terenu, w tym obszaru poza planem projektowanym jako centrum wsi (tereny usługowe);

6) prawo własności poprzez:

- a) uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
- b) wkomponowanie w istniejący układ urbanistyczny;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W planie nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia, ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Zgodnie z przepisami uwzględniono udział właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa na każdym wymaganym etapie w trakcie procedury planistycznej do projektu planu;

8) potrzeby interesu publicznego poprzez:

- a) ustalenie przeznaczenia terenu zgodnie z polityką przestrzenną gminy,
- b) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- c) zapewnienie dostępu do infrastruktury technicznej,
- d) ustalenie dostępu do dróg publicznych;

- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez:
 - a) ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) zabezpieczenie funkcjonowania istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
 - a) zamieszczenie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych Urzędu Gminy Czerwonak;
 - b) zebranie wniosków do projektu planu miejscowego,
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) zamieszczenie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych Urzędu Gminy Czerwonak,
 - b) umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez:
 - a) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) umożliwienie zaopatrzenia w wodę w oparciu o systemy gminnych sieci i urządzeń wodociągowych.
- 2. W związku z art. 1 ust. 3 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzięcie interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag uwzględniono poprzez** ustalenie przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu. Do projektu planu wpłynął jeden wniosek od osoby fizycznej. Rozpatrując powyższy wniosek oraz odpowiedzi Organów i Instytucji na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia w/w planu miejscowego, kierowano się przede wszystkim polityką przestrzenną gminy Czerwonak ustaloną w aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- 3. W związku z art. 1 ust. 4 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:**
 - 1) kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez:
 - a) ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy do uzupełnienia istniejącego układu przestrzennego,
 - b) zachowanie dostępności komunikacyjnej w obszarze objętym projektem planu, w przeważającej większości poprzez istniejący układ drogowy;
 - 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:
W projekcie planu wyznaczono nowe tereny zabudowy mieszkaniowej wyłącznie jako uzupełnienie istniejącego układu zabudowy. Nowe tereny znajdują się w odległości dojścia pieszego do przystanków komunikacji publicznej (autobusowej) przy skrzyżowaniu ul. Polnej i Poznańskiej (ok. 300 m) oraz przy skrzyżowaniu ul. Polnej i Brzozowej (ok. 400 m).
 - 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:
Ustaleniami planu zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, wprowadzając zapisy dotyczące m.in. kształtowania linii zabudowy, dostępu do dróg publicznych, wyznaczenia tras rowerowych czy głównych powiązań pieszych;
 - 4) dążenie 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez:
 - a) wprowadzenie zabudowy w ramach jednej, spójnej koncepcji,
 - b) ustalenie parametrów i wskaźników nawiązujących do już istniejącej zabudowy.
- 4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

W „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Gminy Czerwonak Nr 518/LVI/2018 z dnia 18 października 2018 r., przedmiotowy teren wskazany został jako obszar, na którym powinien zostać sporządzony plan miejscowy dopuszczający zabudowę terenów rolniczych w ramach istniejącego układu urbanistycznego wsi Mielno.

5. Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Ustalenia projektu miejscowego planu powodują określone skutki związane z poniesieniem wydatków na realizację ustaleń planu oraz z możliwością uzyskania dochodów. Wpływ na finanse publiczne zostanie określony w prognozie skutków finansowych wynikających z uchwalenia planu miejscowego. .

6. Procedura formalno-prawna:

Przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami). Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dnia 16 marca 2021 roku 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 ustawowo przewidzianym terminie złożono jeden wniosek przez osobę fizyczną.

W pismach z dnia 16 marca 2021 roku 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 „Mielno – część zachodnia”. W odpowiedzi, pismami: z dnia 9 kwietnia 2021 roku – PPIS i z dnia 14 kwietnia 2021 roku – RDOŚ, uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu w dniu 20 października 2022 r. uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Projekt planu został przesłany do Organów i Instytucji uzyskując wymagane prawem opinie i uzgodnienia.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostanie wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie publicznego wyłożenia, przeprowadzona zostanie dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Procedura zapewni możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Czerwonak w ustawowo wyznaczonym terminie. Ewentualne uwagi zostaną rozpatrzone przez Wójta Gminy Czerwonak.

Po dopełnieniu wszystkich przewidzianych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedur, projekt planu zostanie przedłożony Radzie Gminy Czerwonak 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.

7. Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 778/LXXII/2023 z dnia 23 listopada 2023 r. W obowiązującym dokumencie Studium obszar objęty planem miejscowym przeznaczony jest: pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka – M3, pod tereny lasów i dolesień – ZL oraz tereny rolnicze R. Zgodnie z zapisami Studium wiodącą funkcją terenów przeznaczonych pod zabudowę stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę. Jako funkcję uzupełniającą wskazana została zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, w tym np. usługi sportu, rekreacji, kultury, zdrowia, oświaty, handlu, sakralne, biura, zabudowa rekreacji indywidualnej, zieleni urządzonej, place gier i zabaw, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa zagrodowa.