

Projekt

z dnia 12 lutego 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia 20 lutego 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy - rejon ulicy Polnej i Piaskowej”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), 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 oraz z 2024 r., poz. 1824), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Polnej i Piaskowej”, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak, zatwierdzonego Uchwałą Nr 778/LXXII/2023 Rady Gminy Czerwonak z dnia 23 listopada 2023 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - 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 - załącznik nr 3;
- 4) zbiór danych przestrzennych dotyczących planu – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż lub budynek garażowy z częścią gospodarczą;
- 2) budynku mieszkaniowo-usługowym – należy przez to rozumieć budynek zawierający nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 4) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) reklamie emitującej światło zmienne – należy przez to rozumieć reklamę, tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe wyświetlające treści reklamowe przy pomocy urządzeń multimedialnych, w szczególności ekranów i wyświetlaczy LED, LCD, w formie ruchomych obrazów i efektów wizualnych;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;

- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 2) teren usług oświaty, oznaczony symbolem Uo;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U, 2U;
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 5) teren drogi publicznej, klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem KDGP;
- 6) tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej, oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ;
- 7) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KDD.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 2) zakaz lokalizacji reklam emitujących światło zmienne;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt. 4 i 5;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na terenie 1U, 2U tablic i urządzeń reklamowych umieszczanych na elewacji budynku, wyłącznie na poziomie pierwszej kondygnacji o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 15 m² lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 9 m² lub wolnostojących o wysokości do 5,0 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 9 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji na terenie 1MN/U tablic i urządzeń reklamowych wolnostojących o wysokości do 7,0 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 48 m²;
- 6) dopuszczenie lokalizacji szyldów umieszczanych na elewacji budynku, wyłącznie na poziomie pierwszej kondygnacji o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 15 m² lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 9 m² lub wolnostojących o wysokości do 5 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 9 m²;
- 7) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o wysokości do 3 m i o powierzchni nieprzekraczającej 9 m²;
- 8) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 9) zakaz lokalizacji nowych budynków na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania, na terenach MN/U, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania, na terenie Uo, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej, w tym zieleni o układzie piętrowym o szerokości minimalnej 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się lokalizację dojazdów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 5) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Wyznacza się tereny ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 51-28/126, w granicach którego określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg publicznych, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków:

- a) mieszkalnych jednorodzinnych albo mieszkalno-usługowych wolno stojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego na działce budowlanej,
- b) usługowych wolno stojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku usługowego na działce budowlanej,
- c) dopuszczenie lokalizacji, w ramach działki budowlanej, jednego budynku wymienionego w lit. a i jednego budynku wymienionego w lit. b;

2) lokalizację jednego budynku pomocniczego wolno stojącego o maksymalnej powierzchni 50 m² lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m² na działce;

3) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,5 m nad istniejącym poziomem terenu;

4) zakaz lokalizacji budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;

5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych;

6) dopuszczenie lokalizacji obiektów sportu i rekreacji;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,60;

8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki,

9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;

10) geometrię dachów budynków i wiat: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 do 45;

11) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych:

- a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
- b) nie więcej niż 9,0 m dla budynków o dachach stromych,
- c) nie więcej niż 7,0 m dla budynków o dachach płaskich;

12) wysokość budynków pomocniczych:

- a) nie więcej niż 4,5 m dla budynków o dachach stromych,
- b) nie więcej niż 3,5 m dla budynków o dachach płaskich;

13) wysokość wiat: nie więcej niż 4,5 m;

14) zastosowanie materiałów elewacyjnych budynków w odcieniach bieli, szarości, brązu lub beżu stanowiących co najmniej 80% powierzchni całkowitej elewacji budynku, przy czym ustalenie nie dotyczy elementów wykończeniowych wykonanych z metalu, drewna, szkła i ceramiki;

15) dla dachów stromych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, materiału dachówkopodobnego lub blachy na rąbek, z palety barw czerwieni lub odcieni szarości;

16) powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż - 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów lub powiększenia sąsiednich nieruchomości.

2. Dla terenu Uo ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usług oświaty, administracji i zdrowia;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów sportu i rekreacji;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 6) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m, w tym ogrodzeń dźwiękochłonnych, z uwzględnieniem pkt. 15;
- 7) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,5 m nad istniejącym poziomem terenu;
- 8) zakaz lokalizacji blaszanych budynków;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 2,0;
- 10) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50%;
- 11) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki;
- 12) geometrię dachów budynków: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 do 45;
- 13) wysokość budynków:
 - a) do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 15,0 m;
- 14) wysokość wiat: nie więcej niż 7,0 m;
- 15) wysokość budowli: nie więcej niż 11,0 m;
- 16) zastosowanie materiałów elewacyjnych budynków w odcieniach bieli, szarości, brązu lub beżu stanowiących co najmniej 80% powierzchni całkowitej elewacji budynku, przy czym ustalenie nie dotyczy elementów wykończeniowych wykonanych z metalu, drewna, szkła i ceramiki;
- 17) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, materiału dachówkopodobnego lub blachy na rąbek, z palety barw czerwieni lub odcieni szarości;
- 18) powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż - 1200 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów lub powiększenia sąsiednich nieruchomości.

3. Dla terenów 1U, 2U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) lokalizację usług nieuciążliwych;
- 3) lokalizację wyłącznie jednego budynku usługowego wolno stojącego na jednej działce;
- 4) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,5 m nad istniejącym poziomem terenu;
- 5) zakaz lokalizacji budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 6) zakaz lokalizacji blaszanych budynków usługowych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 8) dopuszczenie lokalizacji obiektów sportu i rekreacji;
- 9) na terenie 2U dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią lub w granicy z działką sąsiednią;

- 10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,0;
- 11) maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenu 1U – 45%;
- 12) maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenu 2U – 50%;
- 13) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego dla terenu 1U – 30% powierzchni działki;
- 14) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego dla terenu 2U – 15% powierzchni działki;
- 15) geometrię dachów budynków: dachy dowolne z zastrzeżeniem pkt. 16;
- 16) w przypadku zastosowania dachów stromych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°;
- 17) wysokość budynków usługowych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 11,0 m;
- 18) wysokość wiat: nie więcej niż 3,5 m;
- 19) wysokość budowli: nie więcej niż 11,0 m;
- 20) zastosowanie materiałów elewacyjnych budynków w odcieniach bieli, szarości, brązu lub beżu stanowiących co najmniej 80% powierzchni całkowitej elewacji budynku, przy czym ustalenie nie dotyczy elementów wykończeniowych wykonanych z metalu, drewna, szkła i ceramiki;
- 21) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, materiału dachówkopodobnego lub blachy na rąbek, z palety barw czerwieni lub odcieni szarości;
- 22) powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż - 1200 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub powiększenia sąsiednich nieruchomości.

4. Dla terenu E ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 80% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki;
- 6) dachy dowolne;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 35 m².

5. Dla terenu KDGP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) klasę główną ruchu przyspieszonego drogi;
- 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 3) dopuszczenie usytuowania innych elementów infrastruktury drogowej, m.in. stanowisk postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla terenów 1KDZ, 2KDZ ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) klasę zbiorczą drogi;
- 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 3) dopuszczenie usytuowania innych elementów infrastruktury drogowej, m.in. stanowisk postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dla terenu KDD ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) klasę dojazdową drogi;
- 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 3) dopuszczenie usytuowania innych elementów infrastruktury drogowej, m.in. stanowisk postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów 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.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) na terenach MN/U – 20 m,
 - b) na terenach U – 30 m,
 - c) na terenach Uo – 35 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenach MN/U – 1000 m²,
 - b) na terenach U – 1200 m²,
 - c) na terenach Uo – 1200 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem na terenie objętym koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotuły – Poznań Północ”, nr 3/2019/L, wydaną przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym ustala się co najmniej 4% udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki, na której będzie lokalizowana inwestycja w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług albo 1 stanowisko na 5 zatrudnionych w usługach oświaty;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych terenów komunikacji z wyłączeniem terenu KDGP;

- 5) zakaz lokalizacji bezpośrednich włączeń komunikacyjnych na teren drogi publicznej, klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem KDGP;
- 6) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z instalacji odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 9) odprowadzanie ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji do szczelnego zbiornika bezodpływowego;
- 10) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „KOZIEGŁOWY - REJON ULICY POLNEJ I PIASKOWEJ”

SKALA 1:1000

10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr/...../..... Rady Gminy Czerwonak
z dniar., ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym
Województwa Wielkopolskiego z r. poz.

Oznaczenia:

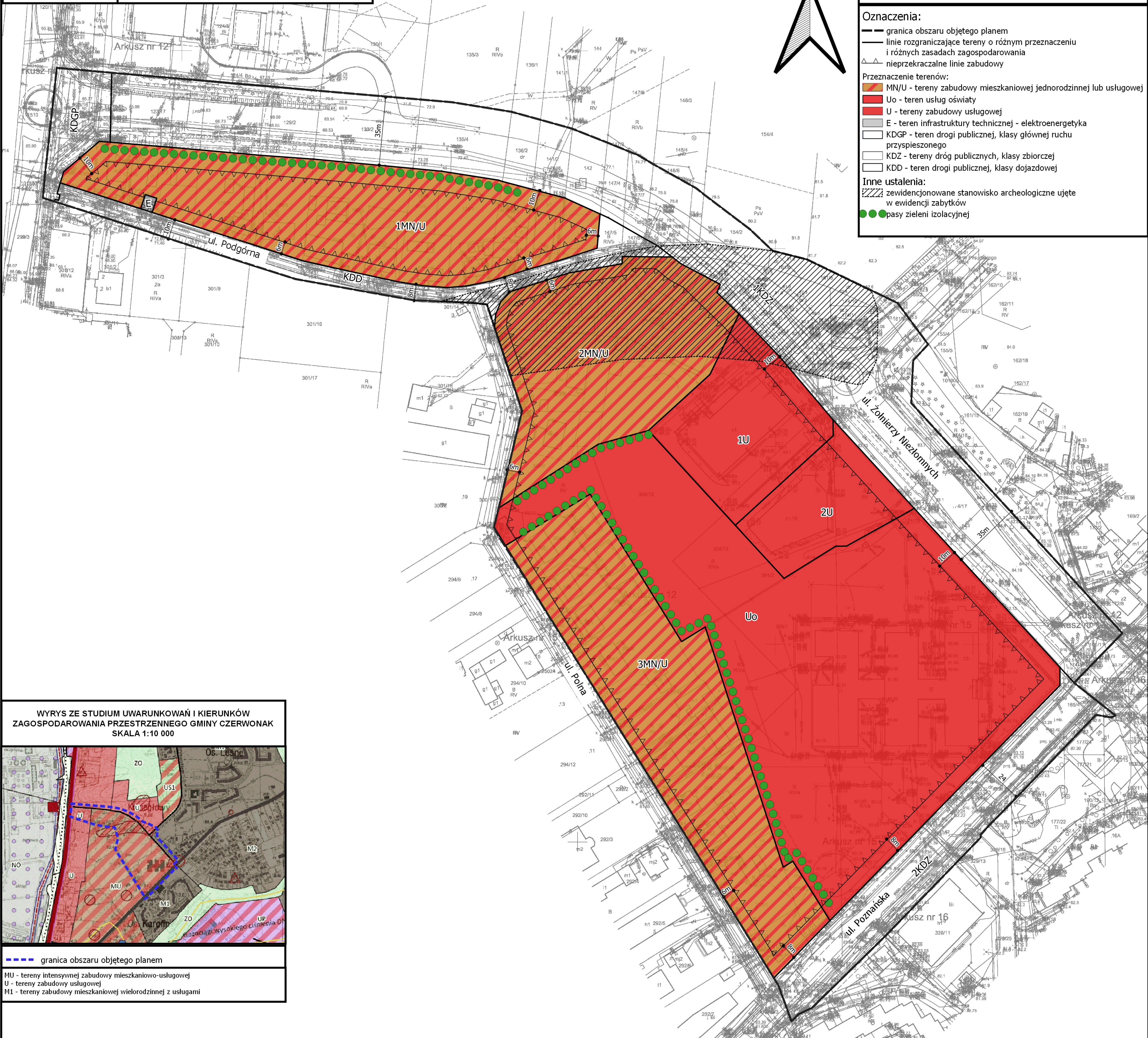
- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- △△ nieprzekraczalne linie zabudowy

Przeznaczenie terenów:

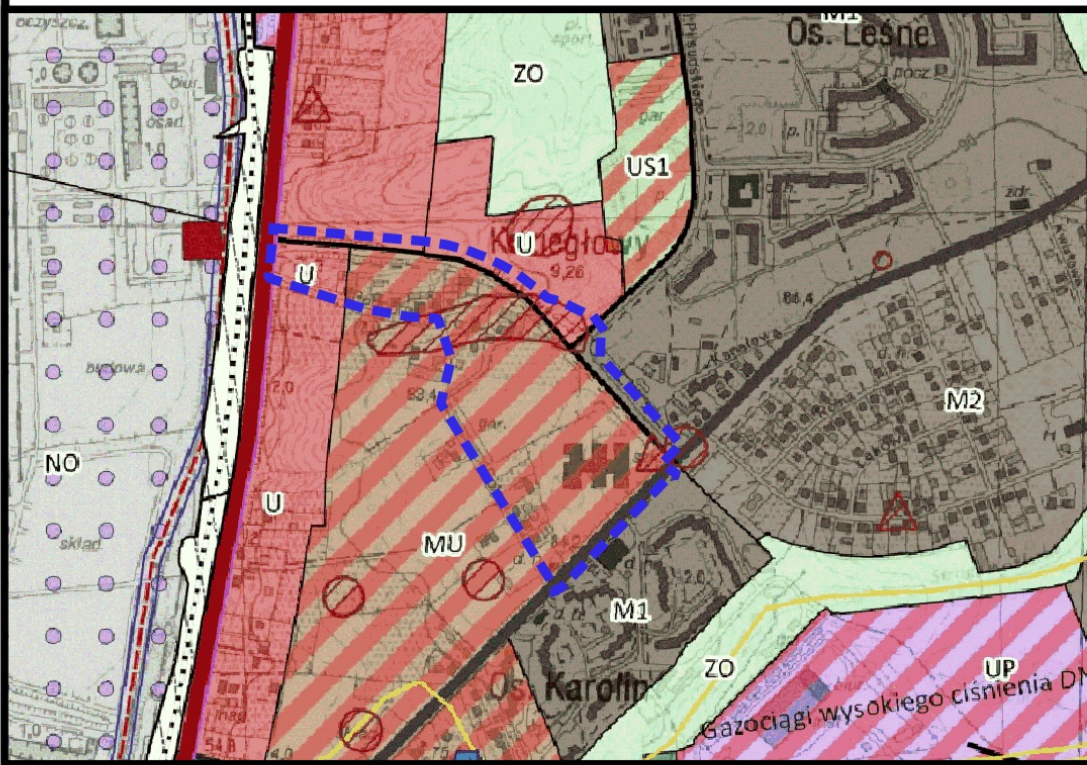
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- Uo - teren usług oświaty
- U - tereny zabudowy usługowej
- E - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- KDGP - teren drogi publicznej, klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDZ - tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej
- KDD - teren drogi publicznej, klasy dojazdowej

Inne ustalenia:

- zawidencjonowane stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków
- pasy zieleni izolacyjnej



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERWONAK
SKALA 1:10 000



— granica obszaru objętego planem

MU - tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej
U - tereny zabudowy usługowej
M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Czerwonaku w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Polnej i Piaskowej”

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, 1907 i 1940), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 oraz z 2024 r., poz. 1824) Rada Gminy Czerwonak rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Uwagi złożone podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 26 kwietnia 2024 r. do 20 maja 2024 r. oraz w terminie składania uwag do dnia 4 czerwca 2024 r.

1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: Wnioskuje o wprowadzenie do MPZP zapisów które na terenach 2MN/U oraz 3MN/U pozwalają na budowę ogrodzeń pełnych dla całej wysokości ogrodzenia, o ile takie ogrodzenie nie znajduje się wzdłuż frontu ulicy.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Wójta Gminy Czerwonak.

Uzasadnienie: Proponowane ustalenia planistyczne pozwalają na realizację ogrodzeń pełnych z wyłączeniem ogrodzeń pełnych z wyłączeniem ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych, co jest zgodne z polityką przestrzenną gminy i zasadą ochrony ładu przestrzennego.

2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: Wnioskuje o zobowiązanie inwestora na terenach Uo do tego by zostało publicznie dostępne przejście od skrzyżowania ulicy Polnej z nienazwaną drogą (działka 302104 2.0006.293) w kierunku obecnych wejść na teren szkoły od strony ulic Poznańskiej oraz Żołnierzy Niezłomnych (względnie obszaru gdzie znajduje się środków bezpieczeństwa dla dzieci i młodzieży). Ukształtowanie tamtego terenu jest takie, że od wskazanego w/w skrzyżowania, dojście w pobliżu Ronda Powstańców Wielkopolskich (czyli „zagłębia sklepowego”) wymaga drogi „na około” przez ulicę Poznańską albo dojścia ulicą Polną do ulicy żołnierzy Niezłomnych, przy czym w tym drugim przypadku należy pokonać istotne różnice wysokości. Dla osób starszych, inwalidów etc. jest to znaczące utrudnienie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan miejscowy nie może zobowiązywać do wykonania czynności poza zakres kompetencji ustawowych. Wprowadzenie dodatkowych układów komunikacyjnych na terenie usług oświaty będzie kolidować z możliwością zagospodarowania terenów oświaty w przyszłości.

3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi:

1. art. 8, pkt 2, 6 – nie zgadzamy się na podwyższenie terenu do 0,5 m pod istniejącym terenem. Teren został już nielegalnie podniesiony do poziomu takiego, że zalewa działki 304/6 i 305

2. art. 8, pkt 12 – nie wyrażam zgody na usytuowanie budynków do max 15,0 m. Spowoduje to zaburzenie obecnego krajobrazu oraz brak intymności i prywatności do działek sąsiadujących.

3. Pas zieleni powinien być na tyle szeroki by zapewnić obecny poziom hałasu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wprowadzone ustalenia planistyczne mają na celu jak najlepsze dostosowanie możliwości inwestycyjnych dla rozwoju terenów usług oświaty.

4. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi:

1. Wnioskuję o zapisy w MPZP, które pozwalają na budowę ogrodzeń pełnych dla całej wysokości ogrodzenia o ile nie znajduje się ono wzdłuż frontu ulicy.
2. Wnioskuję o zaprojektowanie i wybudowanie ekranów dźwiękochłonnych odgradzających boiska szkolne od posesji prywatnych wzdłuż ulicy Polnej w celu ochrony miru planowanego.
3. Wnioskujemy o utrzymanie terenu oznaczonego „O” tylko wtedy, gdy na oznaczonym terenie (róg Taczaka i Piaskowej) zostanie utrzymany las. Las pełni funkcję ochronną

Rozstrzygnięcie uwagi w pkt. 1: uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Wójta Gminy Czerwonak.

Uzasadnienie: Proponowane ustalenia planistyczne pozwalają na realizację ogrodzeń pełnych z wyłączeniem ogrodzeń pełnych z wyłączeniem ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych, co jest zgodne z polityką przestrzenną gminy i zasadą ochrony ładu przestrzennego.

Rozstrzygnięcie uwagi w pkt. 2: uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Wójta Gminy Czerwonak.

Uzasadnienie: Dopuszczenie w ustaleniach planu możliwości lokalizacji na terenie usług oświaty ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m, w tym ogrodzeń dźwiękochłonnych, pozwoli na realizację budowli mogących w przyszłości niwelować oddziaływanie akustyczne.

Rozstrzygnięcie uwagi w pkt. 3: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga bezzasadna. Uwaga nie podlega rozstrzygnięciu, ponieważ dotyczy innego terenu, poza obszarem objętym przedmiotowym projektem planu miejscowego.

4. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: Składam wniosek o uwzględnienie w projekcie MPZP bariery ochronnej tj. ekranów dźwiękochłonnych odgradzających teren przyszkolnych boisk wielofunkcyjnych od prywatnych posesji mieszkalnych wzdłuż ulicy Polnej. Obecna emisja nieustannych hałasów uniemożliwia wypoczynek oraz piłki wpadające na posesję zakłócają mir domowy, powodują uszkodzenia ogrodzenia i nasadzeń.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Wójta Gminy Czerwonak.

Uzasadnienie: Proponowane ustalenia planistyczne pozwalają na realizację ogrodzeń pełnych z wyłączeniem ogrodzeń pełnych z wyłączeniem ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych, co jest zgodne z polityką przestrzenną gminy i zasadą ochrony ładu przestrzennego.

5. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: W nawiązaniu do debaty publicznej z dnia 7 maja 2024 roku oraz do protokołu nr WGP. 6721.2.2021z dnia 08 maja 2024 roku zauważamy, iż

z powodu braku odpowiednich przepisów nakazujących wykonanie należytych barier akustycznych na etapie projektowania i wykonania inwestycji cierpią zarówno użytkownicy obiektu sportowego, jak i jego sąsiedzi.

Kiedy władze gminy podejmują decyzję o ulokowaniu obiektu sportowego pośród zabudowy mieszkaniowej, nie zlecają wykonania analiz akustycznych przyszłego oddziaływania obiektu na nieruchomości sąsiednie, ponieważ nie obligują ich do tego przepisy prawa, inwestycja powstaje, rozpoczyna funkcjonowanie i zaczynają się problemy, ponieważ okazuje się, że domy mieszkalne w pobliżu obiektu przestają nadawać się do zamieszkania z powodu nieustannych hałasów. W przypadku boisk i skateparków są to hałasy dwóch rodzajów: niezwykle szkodliwy dla zdrowia niskoczęstotliwościowy wielozmienny hałas impulsowy wynikający z użytkowania obiektów oraz hałasy związane z alkoholowymi libacjami, przeważnie w godzinach nocnych na niestrzeżonych obiektach. Taka sytuacja ma miejsce w Koziegłowach, gdzie przy Szkole Podstawowej w sąsiedztwie niskiej zabudowy mieszkalnej wybudowano boisko wielofunkcyjne, plac zabaw i siłownię plenerową.

Od początku powstania tych obiektów mieszkańcy zgłaszają wnioski na zebraniach wiejskich oraz indywidualnie w poszczególnych instytucjach (SAPO, dyrektor szkoły, policja, straż gminna, urząd gminy Czerwonak) szukając rozwiązania problemów z

- hałasem dobiegającym z terenu boisk,
- niszczenia własności poprzez ciągle wpadającą na posesję piłkę,
- wchodzących po nią bez naszej zgody graczy,
- libacji alkoholowych
- użytkowania boisk nie zgodnie z ich przeznaczeniem , po za godzinami , dniami funkcjonowania szkoły oraz powszechnie przyjętych norm społecznych tj. w godzinach nocnych , niedzielę i święta.

Jako mieszkańcy nie domagamy się niczego nadzwyczajnego, chodzi nam wyłącznie o znalezienie środków zaradczych wobec uciążliwości związanych z oddziaływaniem obiektu. Co w szczególności w odniesieniu do wulgarnych, alkoholowych libacji, z zaśmiecaniem terenu przeznaczonego dla dzieci, powinno być powszechnie rozumiane jako zgodne z interesem społecznym. Takie zrozumienie jednak nie nastąpiło.

Jednocześnie jako mieszkańcy nie chcemy również aby naszą walkę o spokój we własnym domu, usunięcie oddziaływania hałasu, zaśmiecania i niszczenia ogrodzeń oraz ukrócenie patologicznych zachowań na terenie szkolnych boisk, przedstawiano w publicznej dyskusji jako nieracjonalne “widzimisię”, sytuując mieszkańców w roli sprawców przykrości sprawianych dzieciom. Podczas gdy jedynymi rzeczywistymi “sprawcami” zaistniałego problemu są – również tak samo jak we wszystkich podobnych przypadkach, wyłącznie nieprecyzyjne lub nieistniejące przepisy prawa, których konsekwencją stają się immisje hałasu na nieruchomości sąsiednie, zakazane według innych – istniejących – przepisów.

Swoje dokłada też brak reakcji w/w instytucji oraz pobłażliwość służb porządkowych wobec powtarzających się latami patologicznych zachowań w miejscu publicznym.

Gmina Czerwonak wybudowała Szkołę oraz boiska wielofunkcyjne wiedząc, że w sąsiedztwie istniała już od lat niska zabudowa mieszkalna, dlatego nie zrozumiałe jest dla nas założenie przedstawicieli władz i administracji, że za każdym razem normę w danym miejscu stanowić będzie przyzwolenie na łamanie przepisów prawa. Chodzi tu zarówno o przepisy dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu jak i podstawowe paragrafy związane z zakłócaniem spokoju czy piciem alkoholu w miejscach publicznych.

W obliczu proponowanego aktualnie przez Urząd Gminy Czerwonak Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla wskazanego terenu w rejonie ulicy Polnej, Podgórznej, Żołnierzy Niezłomnych oraz po publicznych konsultacjach z mieszkańcami, które odbyły się w dniu 7 maja 2024 wnosimy o :

- 1) otoczenie terenu przyszkolnych boisk, wielofunkcyjnych/ placu zabaw/parkingu od strony ulicy Polnej ekranami dźwiękochłonnymi
- 2) zaniechanie /wstrzymanie planów dalszej rozbudowy szkoły/ obiektów / budynków na tym terenie oraz przekształcenie lub rozszerzenie go o teren usługowo handlowy , w tym administracja czy ośrodki zdrowia.

Wg planów przedstawianych mieszkańcom w ostatnich latach, nowa szkoła z całą infrastrukturą ma powstać na granicy Koziegłów, Czerwonaka i Kicina w sąsiedztwie istniejącego boiska Orlik.

Sugerujemy natomiast aby w otoczeniu szkoły przy ulicy Poznańskiej stworzyć tereny zielone np: tematyczne ogrody (ziołowe, perma kulturowe , parkowe itp), które będą pełnić wspaniałą funkcję edukacyjną dla dzieci i młodzieży.

Rozstrzygnięcie uwagi w pkt. 1: uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Wójta Gminy Czerwonak.

Uzasadnienie: Dopuszczenie w ustaleniach planu możliwości lokalizacji na terenie usług oświaty ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m, w tym ogrodzeń dźwiękochłonnych, pozwoli na realizację budowli mogących w przyszłości niwelować oddziaływanie akustyczne.

Rozstrzygnięcie uwagi w pkt. 2: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Plan miejscowy stanowi o możliwości inwestycyjnych na obszarach objętych jego ustaleniami, zgodnie z wytycznymi w nim zawartymi. Nie jest zasadne, by zmieniać funkcję usług oświaty na inne funkcje usługowe.

§ 2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Polnej i Piaskowej” został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 listopada 2024 r. do 17 grudnia 2024 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 10 stycznia 2025 r. W przedmiotowym terminie nie złożono uwag do projektu planu, tym samym Rada Gminy Czerwonak nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Polnej i Piaskowej” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), Rada Gminy Czerwonak rozstrzyga co następuje:

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

- 1) Plan zakłada realizację dróg publicznych, zadania w zakresie realizacji tych dróg prowadzić będzie Gmina Czerwonak oraz właściwi zarządcy drogi.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 4) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Czerwonak.
- 5) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Czerwonak.
- 6) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy.
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Czerwonak

z dnia 20 lutego 2025 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 (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
projektu uchwały Rady Gminy Czerwonak
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Polnej i Piskowej”

Wójt Gminy Czerwonak przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Polnej i Piskowej” na podstawie uchwały nr 316/XXXI/2021 Rady Gminy Czerwonak z dnia 11 lutego 2021 r.

Celem opracowania planu jest wyznaczenie nowych zasad zagospodarowania przestrzennego. W planie zostaną określone parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady obsługi komunikacyjnej omawianego obszaru. Opracowany dokument pozwoli na kompleksowe zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz dostosowaniem struktury i intensywności zabudowy do uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych przedmiotowego terenu oraz jego otoczenia.

Rada Gminy Czerwonak w dniu 11 lutego 2021 r. podjęła Uchwałę Nr 316/XXXI/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Polnej i Piskowej”, co stało się podstawą do przeprowadzenia procedury planistycznej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ogłoszenie Wójta Gminy Czerwonak o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w dniu 12 marca 2021 r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 16 kwietnia 2021 r. Obwieszczenie Wójta Gminy Czerwonak o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszone w dniu 11 marca 2021 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 16 kwietnia 2021 r. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 16 marca 2021 r. poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu przedmiotowej uchwały i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

W ustalonym terminie wpłynęło 13 wniosków od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu oraz od osób prywatnych. Wójt Gminy Czerwonak podjął rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia zebranych wniosków.

Następnie został opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu szczegółowo określił zasady zagospodarowania przestrzennego poprzez wprowadzenie wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy oraz poprzez określenie poszczególnych funkcji zagospodarowania terenów.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Polnej i Piskowej” został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 kwietnia 2024 r. do 20 maja 2024 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 4 czerwca 2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 7 maja 2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 6 uwag do projektu planu, dla których Wójt Gminy Czerwonak podjął rozstrzygnięcie o sposobie ich uwzględnienia przyjmując uwagi w części.

W wyniku częściowego uwzględnienia uwag, dokonano stosowanej zmiany w projekcie planu i opracowano projekt do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Polnej i Piskowej” został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 listopada 2024 r. do 17 grudnia 2024 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 10 stycznia 2025 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 3 grudnia 2024 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Polnej i Piskowej” został przekazany Radzie Gminy Czerwonak do zaopiniowania.

Stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego, utworzony został w postaci elektronicznej załącznik nr 4 do uchwały stanowiący zbiór danych przestrzennych i obejmuje następujące dane przestrzenne:

1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."

Przy sporządzaniu planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt. 1 - 13 ustawy:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody;

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

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;

7) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do miejscowego planu;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;

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

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

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt 1 - 10 ustawy wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami. Ustalone parametry zabudowy nawiązują do istniejącego zagospodarowania i umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało zachowane na mocy art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych, oraz art. 39 ust. 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 2024 r., poz. 1112, 1940 i 1881). Podczas procedury planistycznej zachowano przejrzystość i jawność procedury planistycznej, podczas całej procedury udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć. Umożliwiono składanie wniosków i uwag również za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Plan szczegółowo określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej.

Zgodnie art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Wnioski i uwagi składane do projektu planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projektu planu.

Zgodnie art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.*

Plan w większości wprowadza tereny o stosunkowo niskiej transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejącej sieci dróg publicznych, zaproponowany układ komunikacyjny stanowi kontynuację i usankcjonowanie istniejącej sieci drogowej;

2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.*

Obszar opracowania planu oddalony jest w odległości około 3500 m od stacji kolejowej Czerwonak, która jest zaliczona do stacji kolei metropolitalnej. Dojazd do centrum miasta Poznania linią kolejową zajmuje ok. 20 min;

3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

Układ komunikacyjny stanowi sieć dróg publicznych i wewnętrznych o szerokościach spełniających wymogi dla prawidłowego funkcjonowania, uwzględniając ruch piesz i rowerowy. Ponadto układ komunikacyjny objęty ustaleniami planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym, który również spełnia wymogi dla prawidłowego funkcjonowania ruchu pieszego i rowerowego;

4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy.*

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie zabudowy o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego. Brak przeprowadzenia procedury opracowania planu może spowodować chaotyczne i zbyt intensywne zagospodarowanie terenu w oparciu o decyzje administracyjne.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę Nr 518/LVI/2018 z dnia 18 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stwierdza się zgodność założeń planu z wynikami analizy o której mowa w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym szczegółowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.