

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Gminy Czerwonak z dnia ..... r.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego planu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania przedmiotowego terenu, dotychczas wolnego od zabudowy, a w szczególności umożliwienie zrównoważonego rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Do sporządzenia planu przystąpiono zgodnie z uchwałą Nr 439/XLIX/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Polnej”. Po wydzieleniu części „A” obszar planu zajmuje powierzchnię ok. 0,94 ha.

Teren obejmuje działkę nr 82/18 w obrębie Koziegłowy i jest położony u zbiegu ulic Topolowej (przebiega od południa) i Piłsudskiego (przebiega od wschodu). Od zachodu teren graniczy z nieużytkami, natomiast od północy z zielenią oraz zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Teren nie jest zagospodarowany, został oczyszczony z roślinności drzewiastej i stanowi otwarty teren inwestycyjny.

Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW);
- b) teren zieleni urządzonej (ZP).

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak. Teren planu przeznaczony został w studium pod intensywną zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem działalności usługowej. Dodatkowo na przedmiotowym terenie przewidziano przebieg drogi, która miała stanowić obwodnicę miejscowości Koziegłowy. Przebieg drogi był w studium postulowany, a założenie to stanowiło przeniesienie zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego. Ponieważ PZPWW, zatwierdzony uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. nie zakłada wcześniejszej lokalizacji obwodnicy Koziegłów, należy uznać jej wprowadzanie do projektu planu za bezzasadne. Należy stwierdzić, że nie występuje konflikt pomiędzy ustaleniami przedmiotowego planu a zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego.

Zapisy planu wykazują ponadto zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.). Analiza ta została przyjęta uchwałą Nr 518/LVI/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 18 października 2018 r.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące obszaru objętego planem zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko [W OPRACOWANIU]. Z kolei zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych [W OPRACOWANIU], realizacja ustaleń planu nie wywoła kosztów dla budżetu gminy z tytułu budowy infrastruktury (uzbrojenie i drogi), a jednocześnie przyniesie dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia planu kształtują nowe struktury, a funkcje przewidziane w planie są wyznaczone i zlokalizowane w racjonalny sposób. Koncepcja zakłada harmonijne nawiązanie do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej w miejscowości Koziegłowy położonej na południu, zapewniając jednocześnie łagodne przejście do terenów

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonej na północy. Rozplanowanie nowej zabudowy jest klarowne oraz zapewnia ergonomię i efektywność obsługi. Przeznaczenie szerokiego pasa zieleni w części północnej pozwala na zachowanie właściwych proporcji terenów inwestycyjnych oraz oddzielenie od istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na zachowanie ładu przestrzennego wpływ mają również ustalenia takie jak: zakaz lokalizacji budynków poza liniami zabudowy, zasady podziału nieruchomości, regulacje dotyczące zagospodarowania terenów zieleni, a także ograniczenia w zakresie lokalizacji reklam oraz ogrodzeń.

- walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia planu będą miały istotny wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlega bardzo wiele elementów mających zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni m.in.: linie zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, ilość kondygnacji, geometria i pokrycie dachów, a także wysokość i materiał ogrodzeń. Dodatkowo na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji reklam.

Ustalenia planu nie pozwalają na lokalizację obiektów budowlanych mogących istotnie negatywnie wpłynąć na krajobraz. Należy również zaznaczyć, że krajobraz przedmiotowego obszaru nie prezentuje istotnych walorów. Ponadto dodatni wpływ na kształtowanie krajobrazu antropogenicznego powinno mieć zachowanie wysokich standardów zabudowy i zagospodarowania.

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W granicach planu nie występują tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody. W planie przyjęto szereg innych założeń służących ochronie środowiska przyrodniczego, tj. nakazy w zakresie ograniczenia emisji zanieczyszczeń, nakazy z zakresu gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami, ustalenia w zakresie ochrony akustycznej, nakaz rekultywacji terenu, a także zapewnienie znacznego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono nakaz lokalizacji zieleni urządzonej oraz izolacyjnej w północnej części planu.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustalenia planu uwzględniają kulturowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. Na terenie planu nie występują żadne obiekty zabytkowe lub zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne, ale zapisy planu regulują postępowanie względem nowo odkrytych zabytków archeologicznych.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Ustalenia planu zawierają wspomniane wcześniej nakazy ograniczenia emisji zanieczyszczeń. Ponadto ustala się, że teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jest objęty ochroną przed hałasem, pod względem akustycznym kwalifikując się jako teren zabudowy mieszkaniowej, a dopuszczalne poziomy hałasu określają przepisy odrębne.

W przypadku lokalizacji obiektów użyteczności publicznej należy je dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być ustalona zgodnie z przepisami odrębnymi.

- walory ekonomiczne przestrzeni

W związku z położeniem przedmiotowego terenu w obszarze intensywnej urbanizacji zasadne jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Ze względu na bliskość osiedla domów jednorodzinnych, wprowadzono nową zabudowę o parametrach nawiązujących do zabudowy zlokalizowanej na terenach sąsiednich.

Zagospodarowanie istniejące na przedmiotowym terenie oraz w jego sąsiedztwie mocno determinuje walory ekonomiczne przestrzeni. Ponieważ jednak obszar objęty planem nie był dotychczas objęty regulacjami planu miejscowego (poza niewielkim fragmentem), należy założyć, że walory ekonomiczne przestrzeni wzrosną w związku z przyjęciem planu.

- prawo własności

Plan nie narusza prawa własności.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obiekty związane z obronnością. Instytucje uzgadniające projekt w tym aspekcie pozytywnie odniosły się do ustaleń planu miejscowego. **[PROCEDURA W TOKU]**

- potrzeby interesu publicznego

Zachowany zostanie interes publiczny m.in. poprzez: regulacje w zakresie infrastruktury i komunikacji, zapisy konserwatorskie, zapisy w zakresie ochrony środowiska i przyrody, a także wyznaczenie terenów zieleni.

Ponadto podstawowe cele przedmiotowego planu czyli zabezpieczenie ładu przestrzennego oraz umożliwianie realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, również pośrednio służą szeroko pojętym potrzebom zabezpieczenia interesu publicznego.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację obiektów infrastruktury na całym obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. **[PROCEDURA W TOKU]**

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. **[PROCEDURA W TOKU]**

- potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Analiza istniejących zasobów oraz ustalenia planu umożliwiają zapewnienie odpowiedniej jakości i ilości wody dla wszystkich terenów w granicach planu.

- występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu realizują zarówno potrzeby interesu publicznego, jak i potrzeby interesów prywatnych. Naruszenie interesów prywatnych dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku konieczności realizacji zadań stanowiących cel publiczny takich jak budowa dróg publicznych czy lokalizacja infrastruktury technicznej.

- zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ w sposób zaplanowany i zorganizowany umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy. Zasady kształtowania nowej zabudowy zostały wyczerpująco zawarte w zapisach ogólnych oraz szczegółowych części tekstowej oraz w regulacjach rysunkowych.

Ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.