

**UCHWAŁA NR 24/III/2018**  
**RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia 6 grudnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Promnice – rejon ulicy Sosnowej,  
Modrzewiowej, Wierzbowej i terenu działki nr 137/5”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) uchwała się, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Promnice – rejon ulicy Sosnowej, Modrzewiowej, Wierzbowej i terenu działki nr 137/5”, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu opracowany w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, składający się z obszaru A i obszaru B;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku;
- 5) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi tych budynków na powierzchnię terenu;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacyjnej.

**§ 3.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP**;
- 5) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZO**;

- 6) teren drogi publicznej – klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 7) tereny drogi publicznej – klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**;
- 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 9) teren publicznego ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 2 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji szyldów wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym powierzchnia szyldu nie może przekraczać 2,0 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 22;
- 3) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 i § 22;
- 4) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z zastrzeżeniem § 22;
- 5) zakaz grodzenia terenów **1ZP** i **2ZP**, z wyjątkiem przypadków wynikających z przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem § 22.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej oraz łączności publicznej;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 4) wykorzystywanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac budowlanych, w obrębie terenu lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu kolejnymi symbolami **MN**, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN/U**, dla którego obowiązuje dopuszczalny poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **US**, dla którego obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - d) na terenach oznaczonych na rysunku planu kolejnymi symbolami **ZP**, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - e) w przypadku lokalizacji przedszkola obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla terenów stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków pod nr AZP 49-28/86 oraz nr AZP 49-28/105 w granicach którego nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz uzyskanie pozwolenia właściwego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN** ustala się:

- 1) lokalizację:

- a) na terenach **1MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN** zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej,
- b) na terenie **2MN** jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
- c) na terenie **3MN** zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo garażowo-gospodarczego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) powierzchnię zabudowy budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo-gospodarczego nie większą niż 50 m<sup>2</sup>;
- 6) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy:
  - a) nie większą niż 25% powierzchni działki dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) nie większą niż 35% powierzchni działki dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) nie większą niż 50% powierzchni działki dla zabudowy szeregowej;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) nie mniejszy niż 50% powierzchni działki dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) nie mniejszy niż 40% powierzchni działki dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) nie mniejszy niż 25% powierzchni działki dla zabudowy szeregowej;
- 9) intensywność zabudowy:
  - a) od 0,01 do 0,75 dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) od 0,01 do 1,05 dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) od 0,01 do 1,5 dla zabudowy szeregowej;
- 10) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych z dachem stromym nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,
  - b) dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim nie więcej niż 8 m, z zastrzeżeniem lit. c) i lit. d),
  - c) dla budynków mieszkalnych na terenie **6MN** nie więcej niż 8 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
  - d) dla budynku mieszkalnego na terenie **2MN** nie więcej niż 10 m, ,
  - e) dla budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych nie więcej niż 5 m do najwyższego punktu dachu;
- 11) geometrię dachów:
  - a) dla budynków mieszkalnych - strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub płaskie, z zastrzeżeniem lit. b),
  - b) dla budynków mieszkalnych na terenach **2MN** i **6MN** – płaskie,
  - c) dla budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych - o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 12) powierzchnię nowo wydzielonej działki:
  - a) nie mniejszą niż 650 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) nie mniejszą niż 380 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,

c) nie mniejszą niż 260 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej;

13) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami obszaru objętego planem, lub poprzez drogi wewnętrzne.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 12, nie dotyczą wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu.

**§ 9. 1.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się:

- 1) lokalizację budynków jako wolno stojących lub bliźniaczych;
- 2) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego albo jednego mieszkalno-usługowego albo jednego usługowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo garażowo-gospodarczego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni większej niż 300 m<sup>2</sup>;
- 6) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy:
  - a) nie większą niż 25% powierzchni działki dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) nie większą niż 35% powierzchni działki dla zabudowy bliźniaczej;
- 8) powierzchnię zabudowy budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo-gospodarczego nie większą niż 50 m<sup>2</sup>;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) nie mniejszy niż 50% powierzchni działki dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) nie mniejszy niż 40% powierzchni działki dla zabudowy bliźniaczej;
- 10) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego, usługowego i mieszkalno-usługowego nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,
  - b) dla budynku garażowego, gospodarczego i garażowo-gospodarczego nie więcej niż 5 m do najwyższego punktu dachu;
- 11) intensywność zabudowy:
  - a) od 0,01 do 0,75 dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) od 0,01 do 1,05 dla zabudowy bliźniaczej;
- 12) geometrię dachów:
  - a) dla budynków z uwzględnieniem lit. b) - płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
  - b) dla budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych - płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 13) powierzchnię nowo wydzielonej działki:
  - a) nie mniejszą niż 650 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) nie mniejszą niż 380 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej;
- 14) dostępność komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 13, nie dotyczą wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu.

§ 10.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) dopuszczenie zagospodarowania terenu jako zieleni urządzonej;
- 2) lokalizację:
  - a) zabudowy oraz urządzeń w zakresie sportu i rekreacji,
  - b) placów zabaw,
  - c) ciągów pieszych oraz ciągów pieszo-rowerowych;
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni terenu, lecz nie więcej niż 200 m<sup>2</sup> dla budynku zaplecza sportowo-rekreacyjnego;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni terenu;
- 6) intensywność zabudowy dla terenu – od 0,0 do 0,1;
- 7) wysokość zabudowy nie większą niż 5 m do najwyższego punktu dachu;
- 8) dachy płaskie;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 10) dostępność komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 9, nie dotyczą wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP**, **2ZP** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu jako zieleni urządzonej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu;
- 3) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń rekreacji plenerowej, placów gier i zabaw dla dzieci;
- 6) dostępność komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZO** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania, z dopuszczeniem wprowadzania zieleni urządzonej;
- 2) dostępność komunikacyjną terenu z drogi publicznej położonej poza granicami obszaru objętego planem.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-L** ustala się:

- 1) klasyfikację drogi publicznej – droga klasy lokalnej;
- 2) sytuowanie jezdni dwupasowej i co najmniej jednostronnego chodnika i ścieżki rowerowej lub ścieżki pieszo-rowerowej;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 2, elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów **1KD-D**, **2KD-D** i **3KD-D** ustala się:

- 1) klasyfikację drogi publicznej – droga klasy dojazdowej;
- 2) sytuowanie jezdni dwupasowej i co najmniej jednostronnego chodnika;

- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 2, elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) sytuowanie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1, elementów infrastruktury drogowej;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX** ustala się:

- 1) sytuowanie chodnika z możliwością zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. W zakresie 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 nie podejmuje się ustaleń.

§ 18. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki:
  - a) 16 m dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) 10 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) 7 m dla zabudowy szeregowej;
- 2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z zapisami § 8 ust. 1 pkt 12, § 9 ust. 1 pkt 13, § 10 ust. 1 pkt 9;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków na terenach **1ZP, 2ZP, ZO, KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, KDW, KX**.

§ 20. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej;
- 2) parametry elementów infrastruktury drogowej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów, w tym dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo co najmniej 2 stanowiska postojowe w przypadku lokalizacji lokalu usługowego na terenach **MN** i **MN/U**,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla obiektów usługowych.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

- 6) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 12) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 22. 1.** Nie określa się innych niż dotychczasowych sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

2. Ustalenia § 4 pkt 2 - 5 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 23.** Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

**§ 25.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



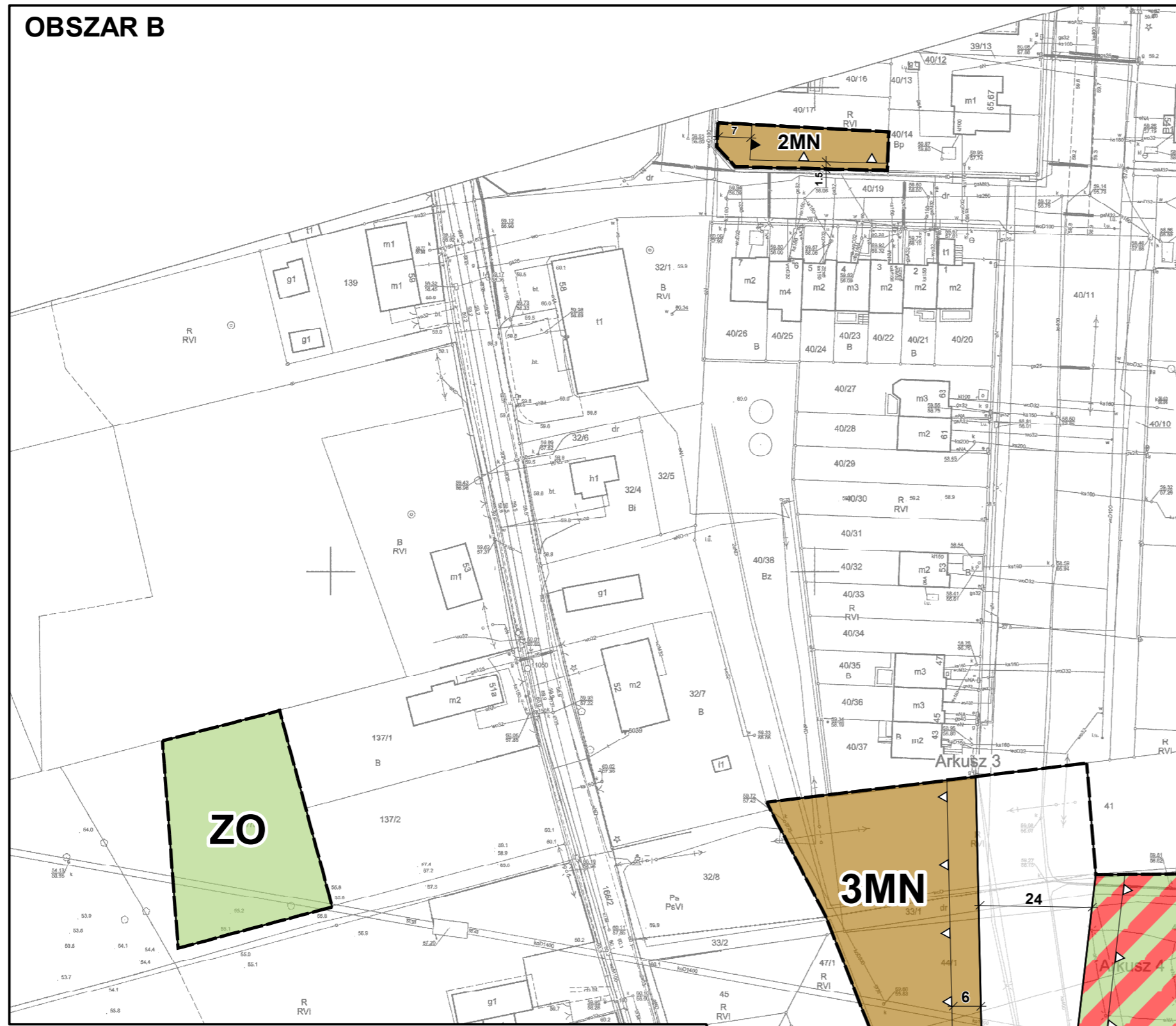
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "PROMNICE - REJON ULICY SOSNOWEJ, MODRZEWIOWEJ, WIERZBOWEJ I TERENU DZIAŁKI NR 137/5"

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 24/III/2018 RADY GMINY CZERWONAK Z DNIA 6 GRUDNIA 2018 R.  
DZ. URZ. WOJ. WLKP. POZ. .... Z DNIA ....

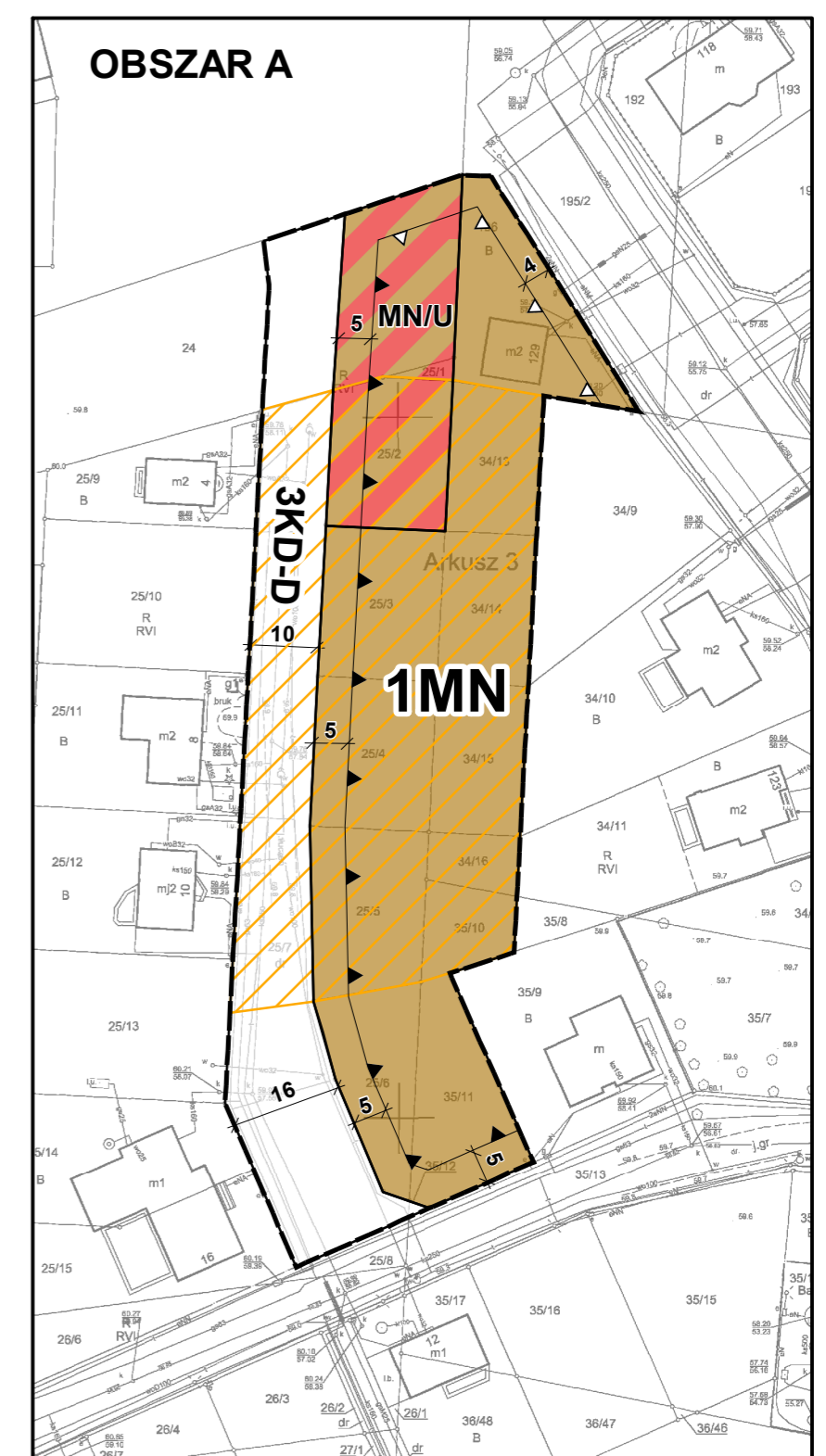
Skala 1:1000



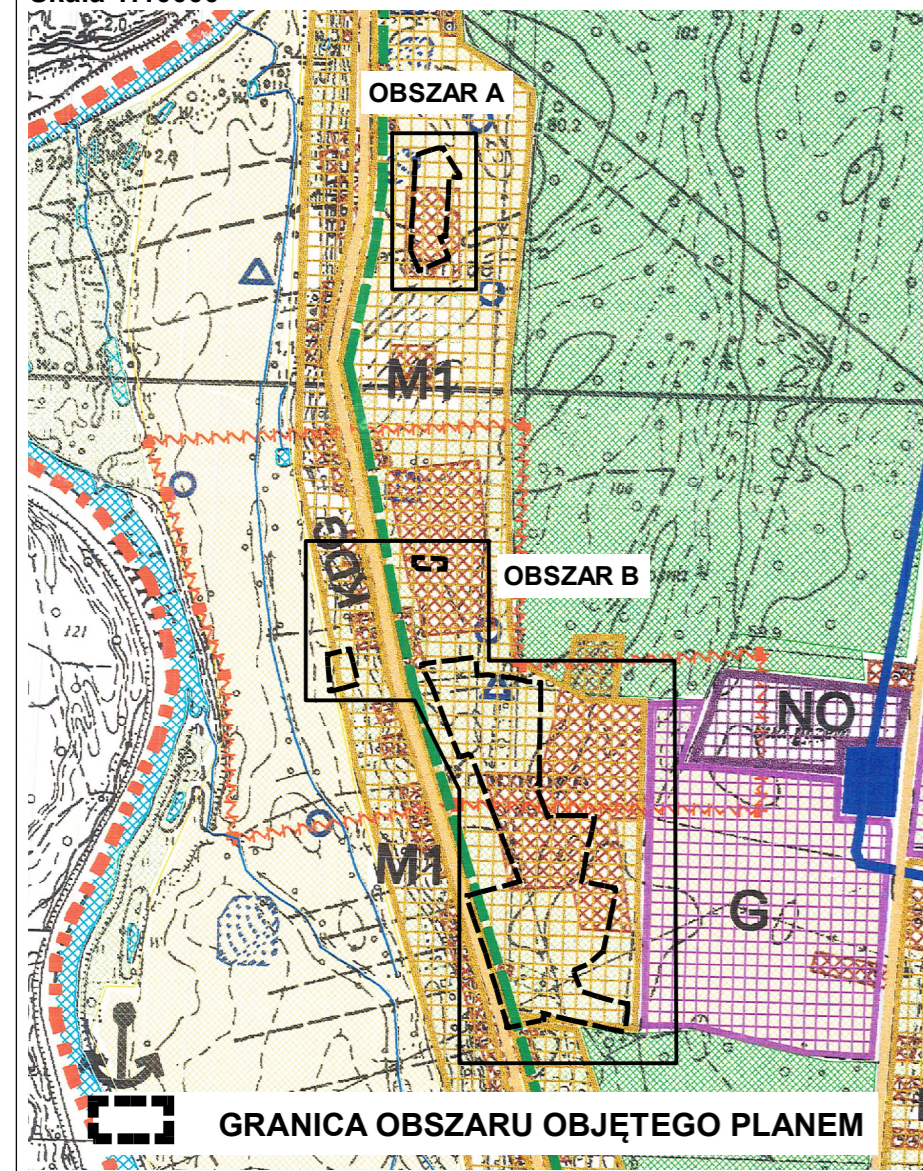
OBSZAR B




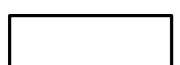












OBSZAR A

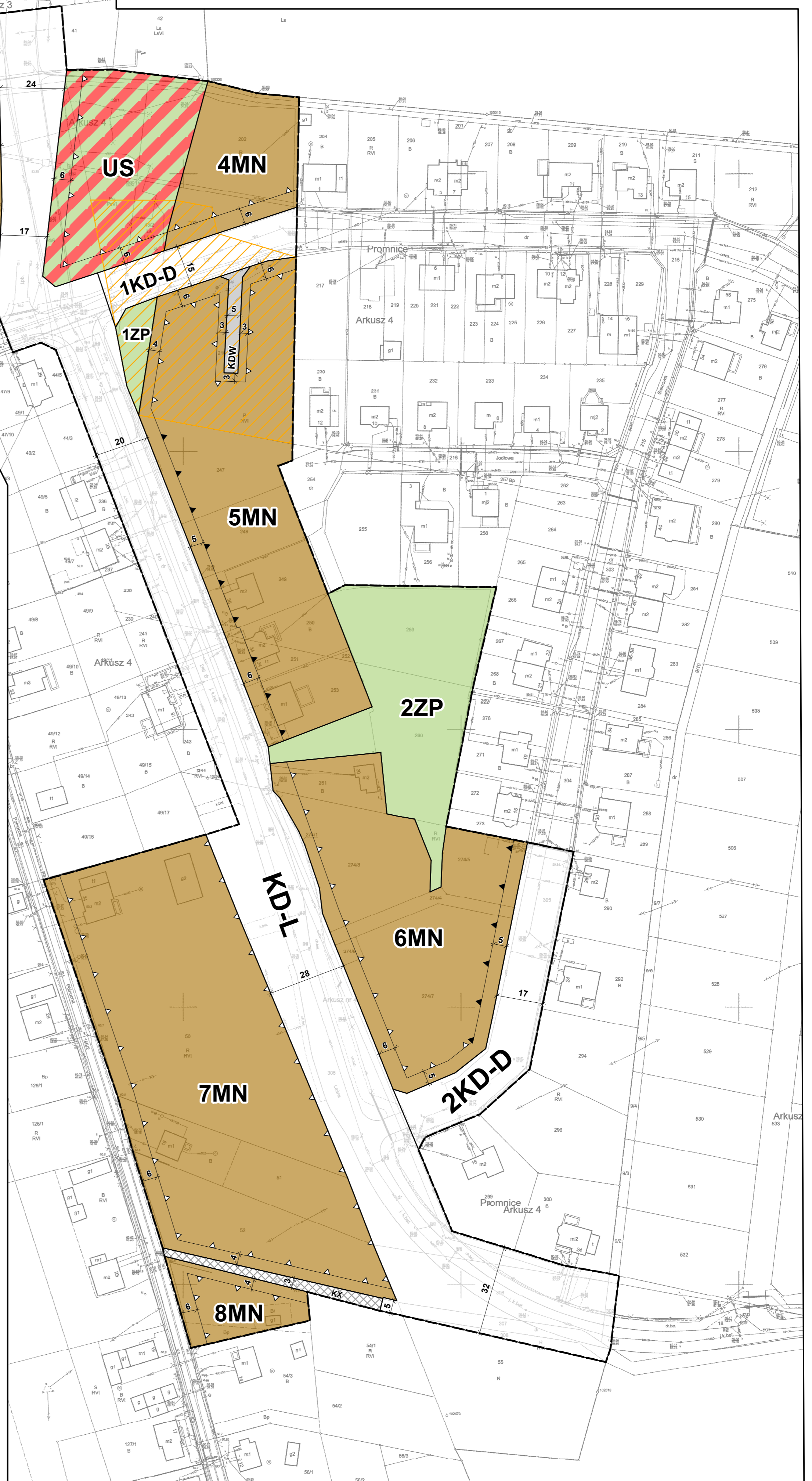


Wyrzys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak  
Skala 1:10000



## OZNACZENIA

-  GRANICA OPRACOWANIA
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
-  MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  MN/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
-  US TEREN SPORTU I REKREACJI
-  ZO TEREN ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
-  ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
-  KD-L TEREN DROGI PUBLICZNEJ - KLASY LOKALNEJ
-  KD-D TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY DOJAZDOWEJ
-  KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
-  KX TEREN PUBLICZNEGO CIĄGU PIESZEGO
-  TERENY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH UJĘTYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 24/III/2018

Rady Gminy Czerwonak

z dnia 6 grudnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Promnice – rejon ulicy Sosnowej, Modrzewiowej, Wierzbowej i terenu działki nr 137/5”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), Rada Gminy Czerwonak rozstrzyga, co następuje:

**Zgłaszający uwagi:** osoba fizyczna

**Uwaga dotyczy:** poszerzenia działki nr 53 od strony ulicy Północnej do 5 m szerokości w celu wykorzystania jej jako dojazdu do działki składającej uwagę.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** W projekcie planu przewidziano rozwiązania umożliwiające urządzenie zjazdu z ul. Leśnej i ul. Zagajnikowej (teren oznaczony symbolem KD-L) na działkę o nr wid. 54/1, w związku z tym nie ma konieczności wyznaczania tego dostępu dodatkowo z ul. Północnej.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Promnice – rejon ulicy Sosnowej, Modrzewiowej, Wierzbowej i terenu działki nr 137/5” 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 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Czerwonak rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a także zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Czerwonak oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2.** Finansowanie określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie mogło 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 cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prawnego („PPP”) a także właścicieli nieruchomości.

## Uzasadnienie

### uchwały Rady Gminy Czerwonak

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Promnice – rejon ulicy Sosnowej, Modrzewiowej, Wierzbowej i terenu działki nr 137/5”**

Uchwałą Nr 331/XXXVIII/2017 z dnia 22 czerwca 2017 r. Rada Gminy Czerwonak przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Promnice - rejon ulicy Sosnowej, Modrzewiowej, Wierzbowej i terenu działki nr 137/5”.

W obszarze objętym ww. uchwałą obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Promnice Północ, zatwierdzony uchwałą Nr 377/LXII/02 Rady Gminy Czerwonak z dnia 21 sierpnia 2002 r., zmieniony uchwałą Nr 383/LIX/2006 Rady Gminy Czerwonak z dnia 17 sierpnia 2006 r. W ww. planach miejscowych obszar przeznaczony był pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym z usługami towarzyszącymi, teren zabudowy usługowej i zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, tereny turystyki i rekreacji, teren obsługi i urządzeń komunikacji z lokalizacją usług, tereny zieleni oraz tereny komunikacji.

Zasadność uchwalenia zmiany planu wynika z potrzeby dokonania regulacji terenowo - prawnych gruntów, a także dostosowania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do aktualnego stanu zagospodarowania terenu, w tym związanych z realizacją układu komunikacyjnego. Sporządzenie planu umożliwi rezygnację z połączenia drogowego pomiędzy ulicą Leśną i Północną, wyznaczenie prawidłowego przebiegu ul. Leśnej i Zagajnikowej, modyfikację planowanego układu drogowego w rejonie ul. Leśnej i Wierzbowej, zmianę zapisów dotyczącą przeznaczenia gruntów gminnych oraz zmianę wyznaczonych parametrów zabudowy, w tym linii zabudowy.

Po podjęciu przez Radę Gminy Czerwonak ww. uchwały Nr 331/XXXVIII/2017 z dnia 22 czerwca 2017 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych, tj.:

-ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;

-zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

-sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;

-sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;

-wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;

-wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

-ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

-wyznaczono termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu.

#### Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak obszar planu wchodzi w skład terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem "M1". Uchwalenie planu stanowić będzie zatem realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy - w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie - pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach wyznaczonych terenów stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków.

Uchwalenie zmiany planu umożliwi realizację funkcji mieszkaniowych oraz funkcji im towarzyszących - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe wynika m. in. z potrzeb właścicieli nieruchomości i wpłynie również na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej obszaru objętego planem.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (m.in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej).

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzebami interesu publicznego.

Obszar planu uzbrojony jest w sieć wodociągową z możliwością jej dalszej rozbudowy, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, w tym potrzeby właścicieli nieruchomości w zakresie zmiany zagospodarowania przedmiotowego obszaru, który – poprzez uszczegółowienie kierunków rozwoju funkcji mieszkaniowych i im towarzyszących – stanowić będzie naturalne uzupełnienie dla funkcji istniejących w najbliższej okolicy.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejącej drodze publicznej, w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

#### Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Wójt Gminy Czerwonak przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak. Uchwalenie planu jest zgodne z ustaleniami zawartymi w Uchwale Nr 518/LVI/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 18 października 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie wskazuje się m.in. na konieczność częściowej aktualizacji dotychczas obowiązujących na przedmiotowym terenie planów miejscowych.

#### Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognozuje się wystąpienie dodatniego wyniku finansowego przedsięwzięcia na poziomie około 143 947 zł. Będzie on wynikać ze wzrostu podatku od nieruchomości gruntowych i od budynków w związku z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.