

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cały obszar planu znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Ustalenia planu uwzględniają uwarunkowania wynikające z planu ochrony PK Puszcza Zielonka. W planie zachowane zostały m.in. wszystkie użytki leśne, wprowadzono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup> oraz nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń wynikających z odległości od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wskazać przy tym należy, iż plan dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy oraz uwzględnia prawomocne decyzje o warunkach zabudowy wydane dla terenów zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 50 m od linii lasu.

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

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

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

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

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

5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

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

6) prawo własności poprzez:

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

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

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

8) potrzeby interesu publicznego poprzez:

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

- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez:
    - a) ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
    - b) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
    - c) zabezpieczenie funkcjonowania istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
  - 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
    - a) zamieszczenie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych Urzędu Gminy Czerwonak;
    - b) zebranie wniosków do projektu planu miejscowego,
  - 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
    - a) zamieszczenie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych Urzędu Gminy Czerwonak,
    - b) umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez:
    - a) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
    - b) umożliwienie zaopatrzenie w wodę w oparciu o systemy gminnych sieci i urządzeń wodociągowych.
- 2. W związku z art. 1 ust. 3 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzięcie interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag uwzględniono poprzez** ustalenie przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu. Do projektu planu wpłynął jeden wniosek od osoby fizycznej. Rozpatrując powyższy wniosek oraz odpowiedzi Organów i Instytucji na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia w/w planu miejscowego, kierowano się przede wszystkim polityką przestrzenną gminy Czerwonak ustaloną w aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- 3. W związku z art. 1 ust. 4 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:**
- 1) kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez:
    - a) ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy do uzupełnienia istniejącego układu przestrzennego,
    - b) zachowanie dostępności komunikacyjnej w obszarze objętym projektem planu, w przeważającej większości poprzez istniejący układ drogowy;
  - 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

W projekcie planu wyznaczono nowe tereny zabudowy mieszkaniowej wyłącznie jako uzupełnienie istniejącego układu zabudowy. Nowe tereny znajdują się w odległości dojścia pieszego do przystanków komunikacji publicznej (autobusowej) przy skrzyżowaniu ul. Polnej i Poznańskiej (ok. 300 m) oraz przy skrzyżowaniu ul. Polnej i Brzozowej (ok. 400 m).
  - 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:

Ustaleniami planu zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, wprowadzając zapisy dotyczące m.in. kształtowania linii zabudowy, dostępu do dróg publicznych, wyznaczenia tras rowerowych czy głównych powiązań pieszych;
  - 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez:
    - a) wprowadzenie zabudowy w ramach jednej, spójnej koncepcji,
    - b) ustalenie parametrów i wskaźników nawiązujących do już istniejącej zabudowy.
- 4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

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

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

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

**6. Procedura formalno-prawna:**

Przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami). Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dnia 16 marca 2021 roku wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Czerwonak w trakcie sporządzania projektu planu. W ustawowo przewidzianym terminie złożono jeden wniosek przez osobę fizyczną.

W pismach z dnia 16 marca 2021 roku wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mielno – część zachodnia”. W odpowiedzi, pismami: z dnia 9 kwietnia 2021 roku – PPIŚ i z dnia 14 kwietnia 2021 roku – RDOŚ, uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

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

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

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

Po dopełnieniu wszystkich przewidzianych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedur, projekt planu zostanie przedłożony Radzie Gminy Czerwonak celem jego uchwalenia. Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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