

Uzasadnienie do projektu uchwały Rady Gminy Czerwonak

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kliny – rejon ul. Poznańskiej” część A

Plan opracowany został na podstawie uchwały nr 220/XXIII/2020 Rady Gminy Czerwonak z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kliny – rejon ul. Poznańskiej”. Plan został podzielony na dwie części, co jest zgodne z paragrafem pierwszym ustęp drugi uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp, który mówi, że opracowanie i uchwalanie planu może następować odrębnie dla poszczególnych fragmentów obszaru. Powierzchnia terenu objętego planem „Kliny – rejon ul. Poznańskiej” część A wynosi niecałe 0,5 ha. Obszar położony jest na terenie Gminy Czerwonak, w obrębie geodezyjnym Kliny. Przedmiotowe tereny są cenne pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, z uwagi na położenie w granicach otuliny parku krajobrazowego „Puszcza Zielonka”.

Z obszaru opracowania planu wyłączono teren trzech działek o nr ewid. 79/1, 79/2 oraz 79/3, znajdujących się przy ulicy Poznańskiej w Klinach. Dla ww. działek zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy, natomiast w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak są to tereny wyłączone z zabudowy.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego Uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 219/XXXV/2000 z dnia 13 grudnia 2000 roku. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem rolniczy kierunek rozwoju. Zgodnie z zapisami Studium w sytuacjach szczególnie uzasadnionych gmina może dopuścić w ograniczonym zakresie do zabudowy i zagospodarowania tereny znajdujące się poza określonymi na rysunku Studium zasięgami obszarów rozwojowych jednostek osadniczych, pod warunkiem uwzględnienia znanych już i ewentualnie nowych uwarunkowań, szczególnie w aspekcie ochrony środowiska przyrodniczego, w tym ochronie gruntów rolnych i leśnych (ochrona gleb klasy III i wyższej). Dopuszczona może być m.in. zabudowa rezydencjonalna i gospodarcza oraz zabudowa służąca gospodarce rolnej. Lokalizacja inwestycji określonych powyżej może nastąpić jedynie drogą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W zapisach Studium miejscowość Kliny określa się jako ośrodek umiarkowanego rozwoju, gdzie funkcją wiodącą jest rolnictwo, natomiast funkcją uzupełniającą – turystyka. Przewiduje się umiarkowany rozwój przestrzenny wsi z możliwością realizacji nowej zabudowy w granicach terenów rozwojowych jednostki.

Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w wyznaczonej w Studium strefie parku krajobrazowego „Puszcza Zielonka”, w której gospodarowanie w przestrzeni powinno dotyczyć m.in. podejmowania działań hamujących procesy niszczące ekosystemy, utrzymywania racjonalnego gospodarowania w odniesieniu do określonych obszarów otwartych, a także podejmowania specjalnych rygorów w stosunku do uciążliwych elementów zagospodarowania lub użytkowania.

W związku z powyższym określenie przeznaczenia obszaru proponowanego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jako terenów wyłączonych z zabudowy – terenów użytkowanych rolniczo, a także terenów zabudowy zagrodowej jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w obowiązującym dokumencie Studium.

W związku z celem przystąpienia do planu oraz w kontekście zapisów Studium, w planie wyznaczono teren wyłączony z zabudowy: rolniczy oznaczony symbolem R, a także zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych RM. W planie określono jeszcze teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonej uchwałą Nr 415/XLIX/2014 Rady Gminy Czerwonak z dnia 21 sierpnia 2014 roku, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W podsumowaniu analizy mowa o uzyskaniu wysokiego standardu przestrzeni w gminie wymagającego długoletniego procesu i spójnych działań prowadzących do realizacji zadań polityki przestrzennej. Kierunek tejże polityki powinien być odzwierciedlony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a następnie kontynuowany w uchwalanych miejscowych planach. Niezwykle ważne jest zatem, aby te dokumenty planistyczne były aktualne i odpowiadały na dynamicznie zmieniającą się sytuację polityczną i inwestycyjną gminy, tworząc w ten sposób gminę przyjazną potencjalnym inwestorom i mieszkańcom. Jasny i klarowny kierunek rozwoju gminy zapisany, w podstawowych dokumentach planistycznych, daje poczucie komfortu i pewności inwestorom, którzy wiedzą gdzie inwestują, oraz mieszkańcom, którzy wiedzą w jakiej okolicy żyją. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych zawarty ww. analizie wskazuje jako priorytetowe sporządzanie opracowań planistycznych dla obszarów, na których konieczna jest ochrona terenów cennych przyrodniczo i wyłączonych z zabudowy w Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, dopuszcza zabudowę zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu. Podkreślić również należy, iż zabudowa zagrodowa wyznaczona w planie jest odpowiedzią na wnioski właścicieli działek, którzy chcieliby utrzymać rolniczy charakter swoich nieruchomości. Jej gabaryty również nawiązują do istniejącej już zabudowy o podobnym przeznaczeniu.

Na terenie objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków jak i znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, a także nie ma stanowisk archeologicznych.

Na obszarze objętym planem występują za to cenne zasoby przyrodnicze, objęte prawną ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody tzn. obszar planu położony jest w granicach otuliny parku krajobrazowego „Puszcza Zielonka”.

W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne i leśne, dla których należałoby uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne.

Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez szeroko rozumiane dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej. Oznacza to, iż poza zakazem lokalizacji nowej sieci napowietrznej możliwa będzie do realizacji każda z sieci, w tym w szczególności sieci szerokopasmowych, a także możliwa do zapewnienia potrzeba odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, umożliwiając w ten sposób rozwój infrastruktury technicznej. Ponadto w trakcie procedury projekt planu zostanie przedłożony gestorom sieci, w tym Gminnemu Przedsiębiorstwu Wodociągowemu w Koziegłowach, w celu wyrażenia stanowiska co do zapisów planu.

Na obszarze objętym planem nie wystąpiły natomiast szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie składania wniosków do projektu planu przez właściwe organy wojskowe, a także w zakresie ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do jego sporządzenia, w ustawowym terminie, w sierpniu 2020 r. zebrane zostały wnioski do planu. Wypowiedziały się zarówno instytucje zawiadomione o terminie zbierania wniosków, jak i osoby fizyczne. Projekt planu został także poddany konsultacjom społecznym.

W toku przeprowadzenia procedury planistycznej przeprowadzone zostanie opiniowanie i uzgadnianie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a następnie zostanie on wyłożony do publicznego wglądu. Odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami i w ustawowym terminie, tj.: 14 dni od zakończenia wyłożenia będzie można składać do planu uwagi.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wazono interes publiczny i interesy prywatne, a także brano pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W ramach procedury planistycznej sporządzona została: „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”. „Prognoza oddziaływania na środowisko” szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska. Prognoza skutków finansowych nie zakłada wykupu gruntów pod realizację celów publicznych.

Po przeprowadzeniu całej procedury Wójt Gminy Czerwonak, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Gminy w Czerwonaku projekt uchwały wraz z załącznikami.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kliny - rejon ul. Poznańskiej” część A” pozwoli na racjonalne wprowadzenie zabudowy zagrodowej, zachowując tereny wyłączone z zabudowy.

Wejście w życie planu miejscowego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych zgodnie z planem.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.