

Uchwała Nr
Rady Gminy Czerwonak
z dnia

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – część wschodnia”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – część wschodnia” zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r.
2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 - stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – część wschodnia”;
 - 2) załącznik nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 - stanowiący 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;
 - 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały mowa jest o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub łączący obie te funkcje;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków lub wiaty;

- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie nie mniej niż 60% zewnętrznej ściany budynku;
- 5) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 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 turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN**;
- 2) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW i 8KDW**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - b) tablic i urządzeń reklamowych,
 - c) ogrodzeń:
 - pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - o wysokości większej niż 1,6 m, z wyłączeniem żywopłotów,
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - e) ogrodzeń na terenach komunikacji,
 - f) nowych budynków na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) szyldów, wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, w sposób nieprzesłaniający otworów okiennych, drzwiowych oraz detali architektonicznych, z wyłączeniem wykorzystania ekranów plazmowych typu LED lub LCD, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 2 m² na elewacji oraz 1 m² na ogrodzeniu,
 - b) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 2 m² i wysokości nie większej niż 2 m, w sposób nieprzesłaniający otworów okiennych, drzwiowych

- oraz detali architektonicznych, z wyłączeniem wykorzystania ekranów plazmowych typu LED lub LCD,
- c) obiektów małej architektury;
- 3) dopuszcza się traktowanie obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy w przypadku lokalizacji budynków pomocniczych.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla obszaru ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków pod nr AZP 50-29/38, AZP 50-29/39, AZP 50-29/40 i AZP 51-29/72 wskazanych na rysunku planu, ustala się:

- 1) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) uzyskanie pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się stosowanie spójnych elementów zagospodarowania w zakresie oświetlenia oraz nawierzchni, w granicach poszczególnych terenów dróg.

§ 8

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN** i **7MN** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) zabudowy, zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem § 4 pkt 3,
 - b) budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej,
 - c) jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej, o powierzchni zabudowy nie większej niż 240 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) nie więcej niż jednego budynku pomocniczego na każdej działce budowlanej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - b) nie więcej niż jednej wiaty na każdej działce budowlanej o powierzchni zadaszania nie większej niż 60 m²,
 - c) budynków pomocniczych i wiat bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - d) kondygnacji podziemnych;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 20%;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 60%;
 - 5) intensywność zabudowy od 0 do 0,6;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych nie większą niż 9 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków pomocniczych i wiat nie większą niż 5,5 m;
 - 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° w układzie symetrycznych połaci, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich dla budynków pomocniczych i wiat, oraz na powierzchni nieprzekraczającej 40% powierzchni dachu nad parterami budynków mieszkalnych;
 - 8) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° dachówką lub materiałem ją imitującym w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu;
 - 9) ściany zewnętrzne budynków w kolorystyce białej, szarej lub beżowej oraz przy wykorzystaniu materiału ceramicznego, płyt warstwowych, kamienia lub drewna;
 - 10) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych wykonanych z blachy,
 - b) garaży na pojazdy ciężarowe;
 - 11) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 1200 m²;
 - 12) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 13 pkt 3;
 - 13) dostęp dla samochodów z przyległych dróg publicznych (w tym zlokalizowanych poza planem) bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne.

§ 9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD-L** i **KD-D**, ustala się:

- 1) w zakresie klasyfikacji dróg publicznych – drogi publiczne klasy:
 - a) lokalnej dla terenu **KD-L**,
 - b) dojazdowej dla terenu **KD-D**;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc do przeładunku towarów.

§ 10

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW** i **5KDW**, **6KDW**, **7KDW** i **8KDW** ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na terenach **3KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW** i **8KDW** lokalizację placu do zawracania samochodów;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc do przeładunku towarów.

§ 11

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, 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 ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

§ 12

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizacji budynków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD-L**, **KD-D** i **KDW**.

§ 13

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) na terenach komunikacji dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego;
- 3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej.

§ 14

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się z uwzględnieniem § 4 pkt 1 lit a:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

§ 15

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 5, § 4 pkt 1 lit. b, c, e oraz § 4 pkt 2 lit. a-c obowiązują do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 16

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 17

Na rysunku planu wskazano, iż granica obszaru objętego opracowaniem planu stanowi jednocześnie obszar objęty koncesją nr 4/03/P z dnia 10.04.2014 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

§ 19

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

Uzasadnienie
do Uchwały Nr
Rady Gminy Czerwonak
z dnia

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – część wschodnia”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – część wschodnia” w obrębie geodezyjnym Dębogóra opracowywany został na podstawie Uchwały Nr 310/XXXI/2021 Rady Gminy Czerwonak z dnia 11 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – część wschodnia”.

Do prac nad planem przystąpiono w związku z przedstawioną przez inwestora koncepcją rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 62, obręb Dębogóra. Planem zaproponowano objąć również niezabudowane działki położone na wschód od ulicy Kasztanowej, które nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty granicą planu posiada powierzchnię około 12,5 ha i obejmuje teren w północno-wschodniej części Gminy Czerwonak, pomiędzy ulicami Kasztanową, Leśną a granicą administracyjną gminy. Teren od wschodu graniczy z Gminą Swarzędz. Obszar zajmuje w większości użytki rolne oraz drogi. Dla terenu nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Działki znajdujące się na omawianym obszarze stanowią własność Skarbu Państwa (Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa), Gminy Czerwonak oraz osób prywatnych.

Obszar opracowania jest niezabudowany.

Przedmiotowy teren jest cenny pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, z uwagi na położenie w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka”.

Obszar opracowania objęty jest koncesją nr 4/03/P z dnia 10.04.2014 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak zatwierdzone Uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., z późn. zm. dla obszaru opracowania wskazuje następujący kierunek zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Celem opracowania planu było wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, określenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz zasad zagospodarowania terenów. Plan umożliwi kompleksowe zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem ładu przestrzennego, dostosowaniem struktury i intensywności zabudowy do uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych przedmiotowego terenu oraz jego otoczenia.

Opracowywany dokument zakłada stworzenie przestrzeni o wysokich walorach przestrzennych, środowiskowych i kulturowych, stąd też ustalono następujące funkcje terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN,
- teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-L,
- teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-D,
- tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW i 8KDW.

Plan ustala szereg dodatkowych ograniczeń w zakresie lokalizacji szyldów, tablic informacyjnych, ogrodzeń - zakłada zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych, tablic i urządzeń reklamowych, tymczasowych obiektów budowlanych a także budynków na terenach KD-L, KD-D i KDW.

W planie poza ustalonymi funkcjami terenu, wprowadzono szereg zapisów z zakresu zasad ochrony środowiska. Plan zakłada zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów. W zakresie akustyki ustalono obowiązek zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie ochrony powietrza plan zakłada stosowanie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, przy założeniu stosowania ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi. Natomiast odprowadzanie wód opadowych i roztopowych odbywać ma się zgodnie z przepisami odrębnymi. Dodatkowo wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Plan podejmuje ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na występowania obiektów podlegających ochronie. W tym zakresie plan wskazuje stanowiska archeologiczne, ujęte w ewidencji zabytków pod nr 50-29/38, AZP 50-29/39, AZP 50-29/40 i AZP 51-29/72 i określa zasady jego ochrony.

Plan zakłada rozbudowę sieci komunikacyjnej. Ustalony został dostęp dla samochodów z przyległych dróg publicznych (w tym zlokalizowanych poza planem) bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne. Nową sieć dróg zaplanowano z zasadę ograniczenia transportochłonności układu przestrzennego.

Opracowywany dokument uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. W tym zakresie plan zakłada powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, dopuszcza lokalizację sieci lub obiektów infrastruktury technicznej oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan zakłada również zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

W trosce o ład przestrzenny oraz walory krajobrazowe w planie zakazano lokalizacji elementów dysharmonizujących przestrzeń, takich jak: tymczasowe obiekty budowlane, urządzenia reklamowe, tablice. Natomiast lokalizacja szyldów i tablic informacyjnych uszczegółowiona została o ograniczenia w zakresie ich lokalizacji, sposobu wykonania oraz parametry. Zakazano również lokalizacji budynków pomocniczych wykonanych z blachy.

Plan realizuje również kwestie dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Dowodzą tego ustalone funkcje terenów a także umożliwienie zgodnie z zapisami planu, późniejszej realizacji na tych terenach m.in. placów zabaw czy obiektów małej architektury.

Dodatkowo plan zakłada uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

W ramach procedury planistycznej, ze względu na ustalone funkcje terenów, nie była przeprowadzana procedura uzyskiwania zgody właściwego organu na wyłączenie terenów z produkcji rolniczej i leśnej.

W planie podjęto ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych - w tym zakresie ustalono stosowanie spójnych elementów zagospodarowania w zakresie oświetlenia oraz nawierzchni, w granicach poszczególnych terenów dróg.

Na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Istniejąca struktura własnościowa i przestrzenna działek umożliwia wprowadzenie wtórnych podziałów geodezyjnych. Parametry nowych działek zostały zatem częściowo zdefiniowane poprzez istniejące już działki i sieć dróg. Wyznaczone w planie linie rozgraniczające terenów gwarantują przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

Na obszarze objętym planem nie wystąpiły 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.

Ponadto, nie zachodziła również konieczność wprowadzenia do planu ustaleń w zakresie rehabilitacji i rekultywacji terenów.

Ustalenia planu korespondują z zapisami:

- *Krajowej strategii ochrony i zrównoważonego użytkowania różnorodności biologicznej oraz Programem działań na lata 2014-2020*, w których głównym celem spójnym z planem jest efektywne zarządzanie zasobami przyrodniczymi, czyli: wprowadzenie obowiązku zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu, konieczność uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, ustalenie minimalnego procenta powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej,
- *Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju 2030*, w której cele poprawy spójności wewnętrznej kraju poprzez promowanie integracji funkcjonalnej, tworzenie warunków dla rozprzestrzeniania się czynników rozwoju oraz wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów oraz przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego, odzwierciedlono w planie poprzez czytelne określenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy, konieczność uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka,

- *Strategii Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do 2030 r.*, w której ochrona różnorodności biologicznej i krajobrazowej, w tym zasobów leśnych oraz zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego znajduje odzwierciedlenie w zapisach planu o uwzględnieniu ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka,
- *Programu Ochrony Środowiska Województwa Wielkopolskiego do roku 2030*, w którym cel ochrony klimatu i jakości powietrza, zagrożenia hałasem i zasobów przyrodniczych plan realizuje w następujących ustaleniach planu:
 - ✓ zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - ✓ zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - ✓ uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka,
 - ✓ zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
 - ✓ w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa Wielkopolskiego*, według którego cele ochrony walorów przyrodniczych, kształtowania spójnej przestrzeni osadniczej, kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego, plan realizuje uwzględnieniem ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka oraz określonymi parametrami zabudowy dowodzącymi zablokowanie możliwości lokalizacji zbyt intensywnej zabudowy.

Dla potrzeb opracowywanego planu miejscowego, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, opracowano:

- „*Prognozę oddziaływania na środowisko*”, która to szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska. Dodatkowo w dokumencie tym podkreślono, iż ustalenia planu uwzględniają kierunki określone dla przedmiotowego obszaru w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak w zakresie zagadnień związanych z ochroną i kształtowaniem środowiska przyrodniczego,
- „*Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu*”, która wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia. Kwota ta wynika z tytułu sprzedaży gruntów oraz podatków od nieruchomości.

W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do sporządzenia planu, w terminie od 2021 r. do2021 r. zebrane zostały wnioski do planu. Wnioski złożone do projektu planu skierowane zostały od instytucji zawiadomionych o terminie zbierania wniosków oraz od osoby fizycznej.

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

Projekt planu udostępniony został na stronie internetowej gminy w celu możliwości wypowiedzenia się na etapie konsultacji społecznych przez zainteresowane tematyką osoby.

Na późniejszym etapie prac planistycznych projekt planu we wrześniu i październiku 2021 r. poddany zostanie opiniowaniu i uzgadnianiu przez odpowiednie instytucje.

Natomiast na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, trwającym od do r., projekt planu zaprezentowany zostanie m.in. na dyskusji publicznej, która odbędzie się r. oraz w ustawowo określonym terminie, tj. do r., zainteresowani będą mogli składać uwagi dla projektu planu. Dodatkowo, w trakcie trwania procedury planistycznej, na każdym jej etapie zainteresowani mogą wystąpić o wypis i wyrys z projektu planu oraz o informację o sposobie rozstrzygania wniosków.

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

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawierać będzie następujące dane przestrzenne:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – część wschodnia” pozwoli na racjonalne wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy poszanowaniu dla wartości przyrodniczych i kulturowych.

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.