

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY CZERWONAK**  
**z dnia .....**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – północ – część A”**

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, 1834), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873), Rada Gminy Czerwonak uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – północ”, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak”, uchwalonego Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 z dnia 13 grudnia 2000 r.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – północ – część A” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak – w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 2) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren lasu oznaczony symbolem ZL,
- 2) teren rolniczy oznaczony symbolem R;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem KD-D;
- 4) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW.

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

- 1) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) tablic informacyjnych;
- 3) ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych,
  - b) zakaz lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - c) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tablic reklamowych.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

**§ 6.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

**§ 7.** Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy dojazdowej zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 3.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów objętym planem w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 10.** Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami ZL i R;
- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ dróg publicznych

- i wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) parametry drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KD-D – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) parametry drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 1 oraz § 4 pkt 2 lit. a, pkt 3 lit. a-c i pkt 4 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.

**§ 14.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem ZL ustala się zagospodarowanie istniejących lasów, zgodnie z planem urządzenia lasu.

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

- 1) zachowanie istniejących gruntów rolnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budowli rolniczych;
- 3) maksymalna wysokość budowli rolniczych – 4,0 m.

**§ 16.** Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu w wysokości 0%.

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

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

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR .....**  
**RADY GMINY CZERWONAK**  
**z dnia .....**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – północ – część A”**

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – północ – część A” wykonano w oparciu o Uchwałę Nr 376/XLIII/2017 Rady Gminy Czerwonak z dnia 18 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – północ”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – północ – część A” został uchwalony Uchwałą Nr 407/XXXVII/2021 Rady Gminy Czerwonak z dnia 26 sierpnia 2021 r. Przedmiotowa uchwała została uchylona rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Wielkopolskiego nr IR-III.4131.1.2021.7 z dnia 1 października 2021 r. Wójt Gminy Czerwonak zdecydował o wprowadzeniu wymaganych zmian w prognozie skutków finansowych oraz ustalenie planie miejscowym stawki procentowej na poziomie 0%, biorąc pod uwagę, iż zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym dla terenów rolniczych, lasów i dróg nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, co potwierdziła opracowana prognoza skutków finansowych. W zapisach dopuszczono lokalizację budowli rolniczych na terenie rolniczym oznaczonym symbolem R oraz dodano ograniczenie ich wysokości do 4,0 m, ponadto usunięto zapis: „nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich nieutwardzonych powierzchni”. W wyniku wprowadzonych zmian postanowiono ponowić procedurę planistyczną w niezbędnym zakresie.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania obszaru położonego w północnej części wsi Dębogóra. W planie miejscowym wyznaczono teren lasu, teren rolniczy, teren drogi publicznej klasy dojazdowej oraz teren drogi wewnętrznej. Plan ma charakter ochronny i ogranicza zjawisko "rozlewania się" jednostek urbanistycznych na obszarach cennych przyrodniczo, na terenach niepredestynowanych do zabudowy, położonych w znacznym oddaleniu od innych terenów zurbanizowanych. Plan jest istotny ze względu na powiązania środowiskowe i przyrodnicze z terenami przyległymi, w tym z obszarem Parku krajobrazowego "Puszcza Zielonka".

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak”, uchwalonego Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami):

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami ZL i R;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w tym zakazu realizacji budynków na obszarze do tego niepredestynowanym;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz wprowadzenie zakazu realizacji budynków na obszarze do tego niepredestynowanym;
- 7) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów oraz zgodnie z istniejącym sposobem użytkowania gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz zakazu realizacji budynków na obszarze do tego niepredestynowanym;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami);
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami);
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz zakazu realizacji budynków na obszarze do tego niepredestynowanym, gdzie nie ma możliwości dostarczenia odpowiednich ilości wody w sposób zorganizowany.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

- 1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie

z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami);

- 2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie - poprzez wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów nie predestynowanych do lokalizacji zabudowy.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych oraz wprowadzenia zakazu zabudowy na terenie lasu i na terenach rolniczych - obszarach niepredestynowanych pod zabudowę;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – przedmiotem planu miejscowego nie są tereny przeznaczone pod zabudowę;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod drogi publiczne i wewnętrzne oraz ograniczeń w lokalizacji zabudowy;
- 4) dążenia 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 (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy na terenie lasu i na terenach rolniczych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Czerwonak**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741), przyjętej Uchwałą Nr 518/LVI/2018 Rady Gminy Czerwonak dnia 18 października 2018 roku. Z przedmiotowej analizy wynika konieczność prowadzenia prac planistycznych dla terenów, na których nie obowiązują żadne plany miejscowe, wskazuje się również na istotę ochrona terenów cennych przyrodniczo i wyłączonych z zabudowy w Studium.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania planu na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Projekt był opiniowany i uzgadniany z instytucjami i organami o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po podziale planu na części, ponowiono uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu od 7 czerwca do 6 lipca 2021 r., a uwagi można było składać do 21 lipca 2021 r. W wyznaczonym

terminie wpłynęły łącznie cztery pisma (w tym jedno tej samej treści, od tej samej osoby dwukrotnie), zawierające łącznie pięć uwag. Wszystkie uwagi złożone do projektu planu zostały nieuwzględnione przez Wójta Gminy Czerwonak i zostały przekazane Radzie Gminy Czerwonak. Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu, w wyniku ponowienia procedury planistycznej trwać będzie od 15 listopada do 13 grudnia 2021r. Ustalono termin składania uwag do dnia 28 grudnia 2021r.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.