

Projekt

z dnia 9 marca 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia 17 marca 2022 r.

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

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 i 1834), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – północ - część D”, 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 Rady Gminy Czerwonak 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 D” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak – w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie 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 projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 uchwale 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.

§ 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) maksymalną 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 na terenie gminy Czerwonak 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. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 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 objętych 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 istniejące drogi położone poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) 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) maksymalną 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 przestrzennym w wysokości 0%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

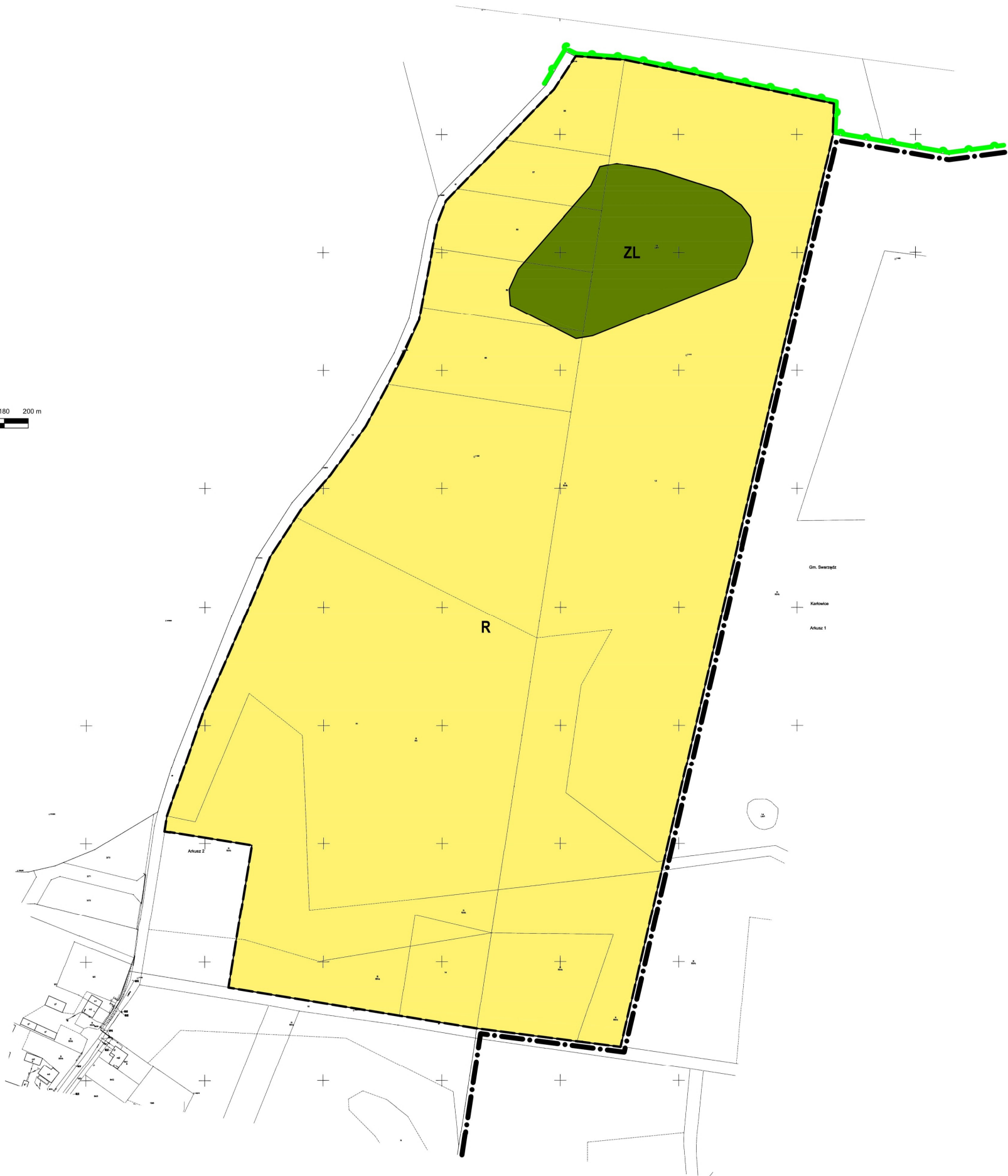
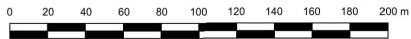
OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ZL** TEREN LASU
- R** TEREN ROLNICZY
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY CZERWONAK
- GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO PUSZCZA ZIELONKA

Obszar objęty planem położony jest w zasięgu otuliny parku krajobrazowego Puszcza Zielonka



SKALA 1:2000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERWONAK Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
SKALA 1:10 000

LEGENDA

KATEGORIE TERENÓW

- M1** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- M2** TERENY ROZWOJU BUDOWNICTWA REZYDENCJONALNEGO I LETNISKOWEGO O ZABUDOWIE EKSTENSYWNEJ
- U** TERENY USŁUG
- Uo** TERENY USŁUG OŚWIATY
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Dębogóra - północ - część D"

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 7 czerwca 2021 r. do 7 lipca 2021 r. oraz w terminie składania uwag - do dnia 21 lipca 2021 r. zgłoszono następujące uwagi:

1.1. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid.: 56, 57, 58, 59 obręb Dębogóra,
- b) **treść uwagi:** W § 11 pkt 1 projektu planu usunąć zapis: „zakaz lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami ZL i R”,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** Projekt planu uwzględnia uwarunkowania przyrodnicze, zachowuje aktualny sposób użytkowania – leśny i rolniczy. Obszar należy do nielicznych, nieobudowanych obszarów położonych przy granicy z terenami leśnymi Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka na terenie gminy Czerwonak. W związku z tym pod względem środowiskowym i przyrodniczym zasadne jest sporządzenie i przyjęcie przedmiotowego planu.

1.2. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid.: 56, 57, 58, 59 obręb Dębogóra,
- b) **treść uwagi:** Umożliwić zabudowę zagrodową na terenach oznaczonych „R”,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** Projekt planu uwzględnia uwarunkowania przyrodnicze, zachowuje aktualny sposób użytkowania – leśny i rolniczy. Obszar należy do nielicznych, nieobudowanych obszarów położonych przy granicy z terenami leśnymi Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka na terenie gminy Czerwonak. W związku z tym pod względem środowiskowym i przyrodniczym zasadne jest sporządzenie i przyjęcie przedmiotowego planu.

2. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid.: 61/1, 61/2, 61/3, 61/4, 61/5, 61/6, 61/7, 60/1, 60/2 obręb Dębogóra,
- b) **treść uwagi:** Wnioskuję o zabudowę jednorodzinną M3 na wyżej wymienionych działkach lub zabudowę budynków gospodarczych,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** Projekt planu uwzględnia uwarunkowania przyrodnicze, zachowuje aktualny sposób użytkowania – leśny i rolniczy. Obszar należy do nielicznych, nieobudowanych obszarów położonych przy granicy z terenami leśnymi Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka na terenie gminy Czerwonak. W związku z tym pod względem środowiskowym i przyrodniczym zasadne jest sporządzenie i przyjęcie przedmiotowego planu.

3. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 12 obręb Dębogóra,
- b) **treść uwagi:** Wnioskuję o zmianę szczególnych warunków zagospodarowania dla działki nr 12, o powierzchni 12,23 ha w zakresie w jakim ograniczenie jej użytkowania dotyczy całkowitego zakazu zabudowy.

- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** Projekt planu uwzględnia uwarunkowania przyrodnicze, zachowuje aktualny sposób użytkowania – leśny i rolniczy. Obszar należy do nielicznych, nieobudowanych obszarów położonych przy granicy z terenami leśnymi Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka na terenie gminy Czerwonak. W związku z tym pod względem środowiskowym i przyrodniczym zasadne jest sporządzenie i przyjęcie przedmiotowego planu.

4. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 12 obręb Dębogóra,
- b) **treść uwagi:** Wnoszę o zezwolenie na zabudowę siedliskową i/lub gospodarczą o powierzchni nieprzekraczającej 3% powierzchni działki.
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** Projekt planu uwzględnia uwarunkowania przyrodnicze, zachowuje aktualny sposób użytkowania – leśny i rolniczy. Obszar należy do nielicznych, nieobudowanych obszarów położonych przy granicy z terenami leśnymi Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka na terenie gminy Czerwonak. W związku z tym pod względem środowiskowym i przyrodniczym zasadne jest sporządzenie i przyjęcie przedmiotowego planu.

§ 2. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 15 listopada 2021 r. do 13 grudnia 2021 r. oraz w terminie składania uwag - do dnia 28 grudnia 2021 r. zgłoszono następujące uwagi:

1. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid.: 61/1, 61/2, 61/3, 61/4, 61/5, 61/6, 61/7, 61/8, 60/1, 60/2 obręb Dębogóra,
- b) **treść uwagi:** Wnoszę o wykreślenie z § 11 pkt 1 zakazu lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolem R, z uwagi na niezgodność ww. zapisu z zapisami w cz. III pkt 7 części opisowej obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, które umożliwia na terenach rolniczych lokalizację zagrody (siedliska) traktowanego jako warsztat pracy rolnika z możliwością budowy i rozbudowy obiektów w produkcji tej niezbędnych, w tym budynku mieszkalnego rolnika lub drugiego budynku mieszkalnego dla rodziny rolnika,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** Projekt planu uwzględnia uwarunkowania przyrodnicze, zachowuje aktualny sposób użytkowania – leśny i rolniczy. Teren należy do nielicznych "nieobudowanych" obszarów położonych przy granicy z terenami leśnymi Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka na terenie gminy Czerwonak. Pod względem środowiskowym, przyrodniczym i ekonomicznym zasadne jest odrzucenie uwagi. Istnieje możliwość realizacji zabudowy zagrodowej w Dębogórze, na terenach do tego wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym, poza granicami przedmiotowego projektu planu.

2.1. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid.: 56, 57, 58, 59 obręb Dębogóra,
- b) **treść uwagi:** W § 11 pkt 1 projektu planu usunąć zapis: „zakaz lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami ZL i R”,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** Projekt planu uwzględnia uwarunkowania przyrodnicze, zachowuje aktualny sposób użytkowania – leśny i rolniczy. Teren należy do nielicznych "nieobudowanych" obszarów położonych przy granicy z terenami leśnymi Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka na terenie gminy Czerwonak. Pod względem środowiskowym, przyrodniczym i ekonomicznym zasadne jest odrzucenie uwagi. Istnieje możliwość realizacji zabudowy zagrodowej w Dębogórze, na terenach do tego wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym, poza granicami przedmiotowego projektu planu.

2.2. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid.: 56, 57, 58, 59 obręb Dębogóra,
- b) **treść uwagi:** Umożliwić zabudowę zagrodową na terenach oznaczonych „R”,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** Projekt planu uwzględnia uwarunkowania przyrodnicze, zachowuje aktualny sposób użytkowania – leśny i rolniczy. Teren należy do nielicznych "nieobudowanych" obszarów położonych przy granicy z terenami leśnymi Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka na terenie gminy Czerwonak. Pod względem środowiskowym, przyrodniczym i ekonomicznym zasadne jest odrzucenie uwagi. Istnieje możliwość realizacji zabudowy zagrodowej w Dębogórze, na terenach do tego wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym, poza granicami przedmiotowego projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Czerwonak

z dnia 17 marca 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra - północ - część D” 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 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

§ 3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) środki z Unii Europejskiej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Czerwonak

z dnia 17 marca 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
projektu uchwały Rady Gminy Czerwonak

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

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – północ – część D” 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. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 6944). 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 i skierować plan do ponownego uchwalenia.

W wyniku uwzględnienia przez Radę Gminy Czerwonak na sesji w dniu 10 lutego 2022r. części złożonych uwag, dokonano wydzielenia z procedowanego projektu planu części "D", co do której Rada Gminy Czerwonak podtrzymała rozstrzygnięcie uwag przedstawione przez Wójta Gminy Czerwonak.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania obszaru położonego w północnej części wsi Dębogóra. W planie miejscowym wyznaczono teren lasu oraz teren rolniczy. 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:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu 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;

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;

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 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;

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 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 – przedmiotem planu miejscowego nie są tereny przeznaczone pod drogi;

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. z 2019r.

poz. 1443), 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, przyjętej Uchwałą Nr 518/LVI/2018 Rady Gminy Czerwonak dnia 18 października 2018 r. 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 z dnia 27 marca 2003 r. 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 i od tej samej osoby), zawierające łącznie pięć uwag. Wszystkie uwagi złożone do projektu planu zostały nieuwzględnione przez Wójta Gminy Czerwonak i zostały przekazane Radzie Gminy Czerwonak. Uchwałą nr 407/XXXVII/2021 Rady Gminy Czerwonak z dnia 26 sierpnia 2021r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Dębogóra - północ - część A" przyjęto przedmiotowy plan.

Stosownie do treści rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Wielkopolskiego z dnia 1 października 2021r. dokonano zmian w projekcie planu i prognozie skutków finansowych. Wystąpiono o ponowne uzgodnienie projektu planu z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz o opinię do Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Wielkopolskiego. Zorganizowano ponowne wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 15 listopada 2021 r. do 13 grudnia 2021 r. Termin składania uwag ustalono do dnia 28 grudnia 2021 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło łącznie osiemnaście pism (w tym dwa tożsame co do treści i od tej samej osoby), zawierające łącznie osiemnaście uwag. Dwanaście uwag zostało uwzględnionych przez Wójta, ich uwzględnienie nie wiązało się z koniecznością wprowadzenia zmian do projektu planu. Pozostałych sześć uwag nie uwzględniono, w związku z czym zostały przekazane Radzie Gminy Czerwonak celem zajęcia stanowiska.

Na sesji Rady Gminy Czerwonak w dniu 10 lutego 2022r. rozstrzygnięto o uwzględnieniu trzech uwag złożonych w trakcie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Działki, których uwzględnione przez Radę Gminy Czerwonak uwagi dotyczą wraz z przyległymi drogami (KDW i KD-D) zostały oddzielone od pozostałej części projektu planu. Ta część opracowania (część C) wymaga cofnięcia się do etapu sporządzania projektu planu celem m.in. określenia parametrów dla nowej zabudowy. Natomiast pozostała część projektu planu (część D), w niezmienionej formie przedstawia przygotowany projekt uchwały.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.