
**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„DĘBOGÓRA – PÓŁNOC – CZĘŚĆ A”**



**Sesja Rady Gminy Czerwonak
10.02.2022r.**

Podpisany przez:
Łukasz Zarzycki
dnia 1 września 2021 r.



UCHWAŁA NR 407/XXXVII/2021 RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 26 sierpnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – północ - część A”, 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.



Poznań, dnia 1 października 2021 r.

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

IR-III.4131.1.2021.7

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE


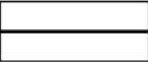

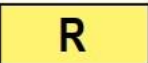




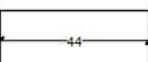
Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1372)

orzekam

nieważność **w całości** uchwały Rady Gminy Czerwonak Nr 407/XXXVII/2021 z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra - północ - część A” - zwanej dalej „uchwałą” - ze względu na istotne naruszenie prawa.

DĘBOGÓRA - PÓŁNOC - CZĘŚĆ A

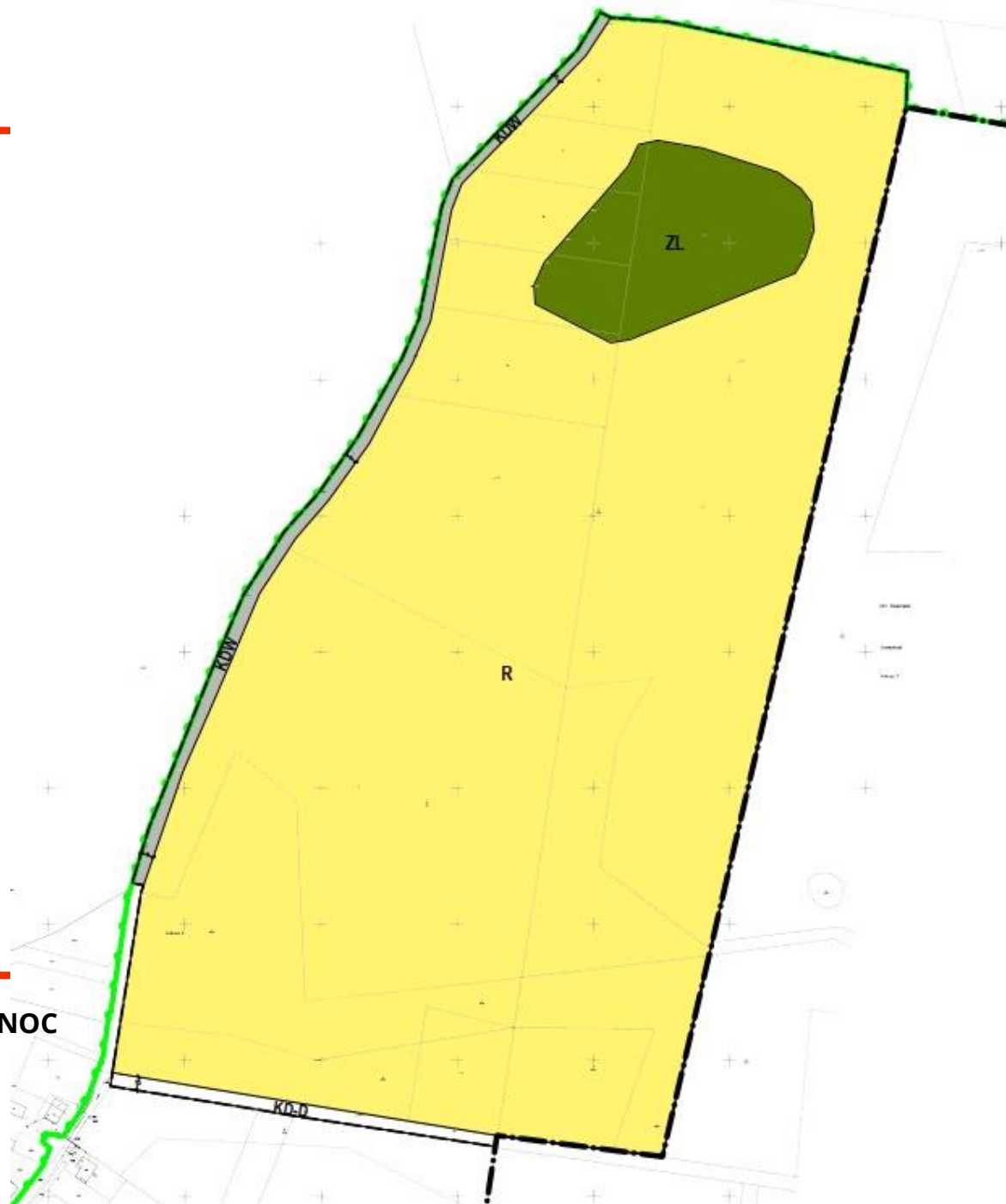
OZNACZENIA

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TEREN LASU
	TEREN ROLNICZY
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY CZERWONAK
	GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO PUSZCZA ZIELONKA
	LINIE WYMIAROWE [m]

OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W ZASIĘGU
OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO PUSZCZA ZIELONKA



MPZP DĘBOGÓRA - PÓŁNOC
- CZĘŚĆ A





PRZEBIEG UZGODNIENÍ

2019 r.	sierpień/ wrzesień 2019r. – przekazanie projektu planu do opiniowania i uzgodnień
	25.09.2019r. – postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu – odmowa uzgodnienia projektu planu w przedstawionej wersji.
	2.10.2019r. – zażalenie Wójta Gminy do Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska na postanowienie RDOŚ w Poznaniu.
2020 r.	5.02.2020r. – Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska uchyla postanowienia RDOŚ i jednocześnie odmawia uzgodnienia projektu planu w przedstawionej wersji i wskazuje warunki na jakich uzgodnienie będzie możliwe.





Poznań, dnia 1 października 2021 r.

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

IR-III.4131.1.2021.7

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1372)

orzekam

nieważność **w całości** uchwały Rady Gminy Czerwonak Nr 407/XXXVII/2021 z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra - północ - część A” - zwanej dalej „uchwałą” - ze względu na istotne naruszenie prawa.

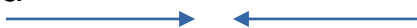
Zastrzeżenia organu nadzoru wobec uchwały:

1. Prognoza Skutków Finansowych

- nie spełnia wymogów tego dokumentu, w szczególności nie zawiera wniosków i zaleceń dotyczących przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikających z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Funkcja przeznaczenia terenu w planie, nie prowadzi do zmiany faktycznego sposobu użytkowania

Ustalenie wysokości stawki służącej do naliczania opłaty planistycznej na poziomie 30%



2. brak zapisów dotyczących budowli rolniczych

„Należy zauważyć, że (powyższy) zakaz dotyczy wyłącznie budynków, w związku z czym na powyższych terenach dopuszczone jest wznoszenie budowli, do których (...) zaliczyć należy budowle rolnicze takie jak np. silosy, zbiorniki, płyty do składowania obornika. Tym samym w planie powinno się określić maksymalną wysokość zabudowy tych obiektów oraz w zależności od potrzeb pozostałe parametry zgodnie z art 15 ust 1 pkt 6 ustawy.”

3. W § 5 pkt 3 ustalono nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich terenów nieutwardzonych

„(...) co jest niezrozumiałe w kontekście wyznaczenia w planie terenów rolnych i leśnych.”

Uchwała nr 407/XXXVII/2021 z dnia 26 sierpnia 2021r, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – północ – część A”

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem R ustala się zachowanie istniejących gruntów rolnych.

§ 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 30%.

Nowy projekt uchwały

§ 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 jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uchwała nr 407/XXXVII/2021 z dnia 26 sierpnia 2021r, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – północ – część A”

§ 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;
- ~~3) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich nieutwardzonych powierzchni.~~

Nowy projekt uchwały

§ 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.

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
15.11.-13.12.2021r.
TERMIN SKŁADANIA UWAG: DO 28.12.2021r.

GENACEENIA

	BRUNO MARSHALL/BRUNO MARSHALL
	JANE MARSHALL/JOHN MARSHALL
	JOHN MARSHALL/JOHN MARSHALL
	JOHN MARSHALL/JOHN MARSHALL
	JOHN MARSHALL/JOHN MARSHALL
	JOHN MARSHALL/JOHN MARSHALL
	JOHN MARSHALL/JOHN MARSHALL
	JOHN MARSHALL/JOHN MARSHALL
	JOHN MARSHALL/JOHN MARSHALL
	JOHN MARSHALL/JOHN MARSHALL
	JOHN MARSHALL/JOHN MARSHALL
	JOHN MARSHALL/JOHN MARSHALL
	JOHN MARSHALL/JOHN MARSHALL
	JOHN MARSHALL/JOHN MARSHALL
	JOHN MARSHALL/JOHN MARSHALL
	JOHN MARSHALL/JOHN MARSHALL
	JOHN MARSHALL/JOHN MARSHALL
	JOHN MARSHALL/JOHN MARSHALL
	JOHN MARSHALL/JOHN MARSHALL
	JOHN MARSHALL/JOHN MARSHALL
	JOHN MARSHALL/JOHN MARSHALL
	JOHN MARSHALL/JOHN MARSHALL



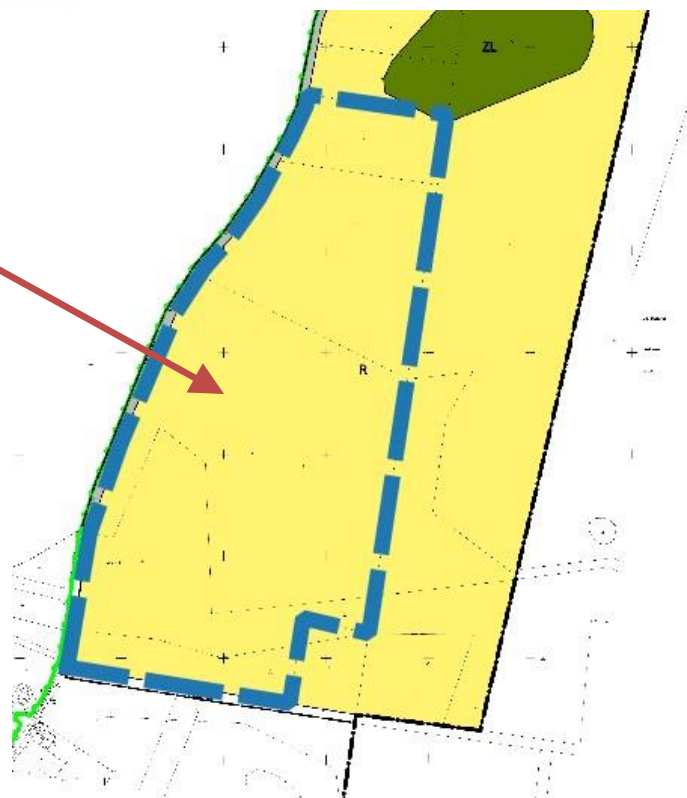
HARMONOGRAM II WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

- **WYŁOŻENIE PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU OD 15 LISTOPADA DO 13 GRUDNIA 2021R.**
- **DYSKUSJA PUBLICZNA – 17 LISTOPADA 2021R.**
- **TERMIN SKŁADANIA UWAG – 28 GRUDNIA 2021R.**
- **WPŁYNEŁO ŁĄCZNIE 18 PISM, ZAWIERAJĄCYCH ŁĄCZNIE 18 UWAG:**
 - **12 UWAG UWZGLĘDNIONO**
 - **6 UWAG NIEUWZGLĘDNIONO**



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,



2. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid.: 61/3 obręb Dębogóra,
- b) **treść uwagi:** Wnoszę o ujęcie działki o numerze ewid. 61/3 okolica ul. Leśnej obręb Dębogóra jako działki rolnej z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej tj. siedliska traktowanego jako warsztat pracy rolnika z możliwością budowy i rozbudowy obiektów w produkcji tej niezbędnych w tym budynku mieszkalnego rolnika tj. zgodnie z zapisami znajdującymi się w cz. III pkt 7 części opisowej obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak,



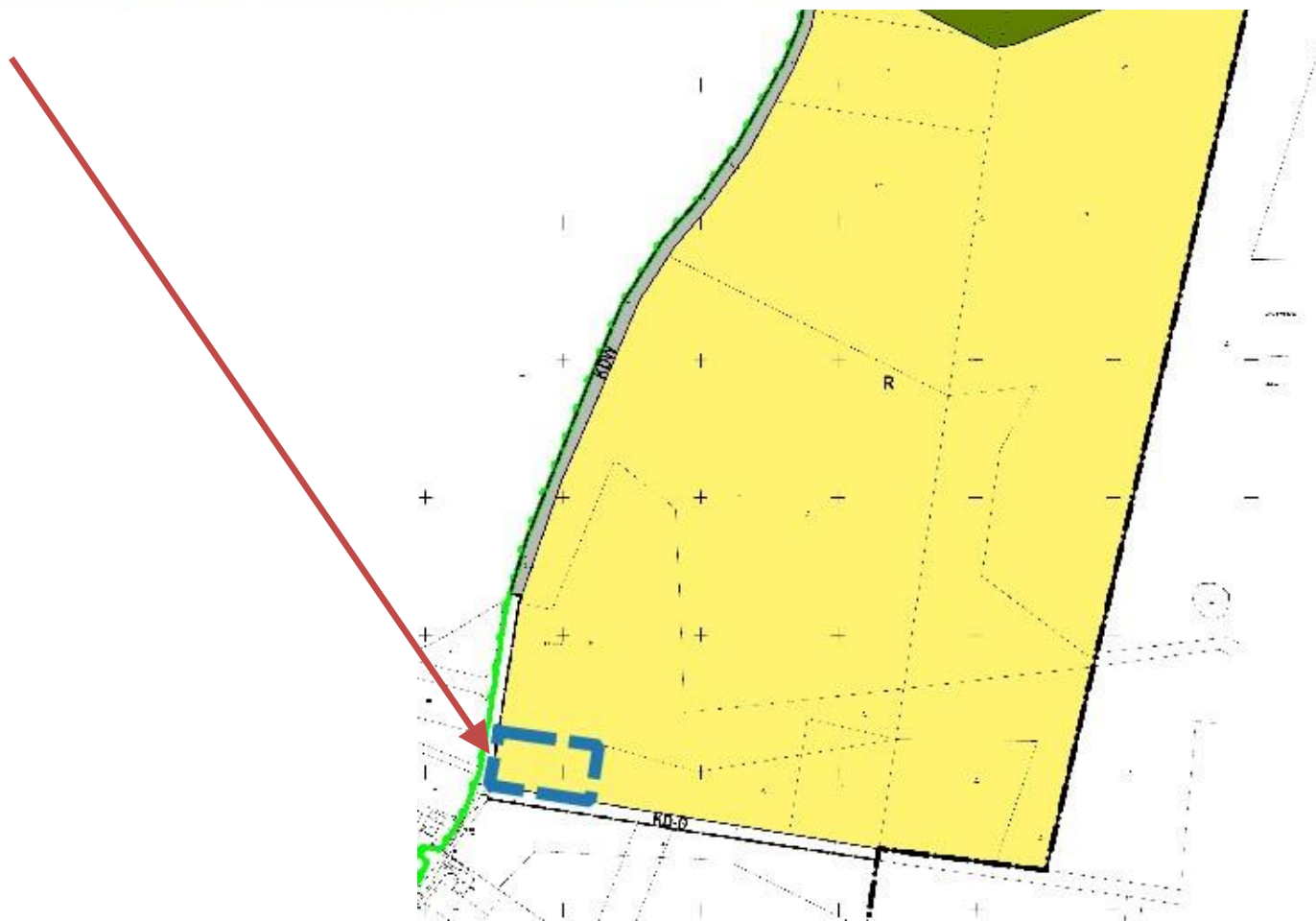
3. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid.: 61/2 obręb Dębogóra,
- b) **treść uwagi:** Wnoszę o ujęcie działki o numerze ewid. 61/2 okolica ul. Leśnej obręb Dębogóra jako działki rolnej z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej tj. siedliska traktowanego jako warsztat pracy rolnika z możliwością budowy i rozbudowy obiektów w produkcji tej niezbędnych w tym budynku mieszkalnego rolnika tj. zgodnie z zapisami znajdującymi się w cz. III pkt 7 części opisowej obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak,



4. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 61/1 obręb Dębogóra,
- b) **treść uwagi:** Wnoszę o ujęcie działki o numerze ewid. 61/1 okolica ul. Leśnej obręb Dębogóra jako działki rolnej z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej tj. siedliska traktowanego jako warsztat pracy rolnika z możliwością budowy i rozbudowy obiektów w produkcji tej niezbędnych w tym budynku mieszkalnego rolnika tj. zgodnie z zapisami znajdującymi się w cz. III pkt 7 części opisowej obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak.



5.1. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

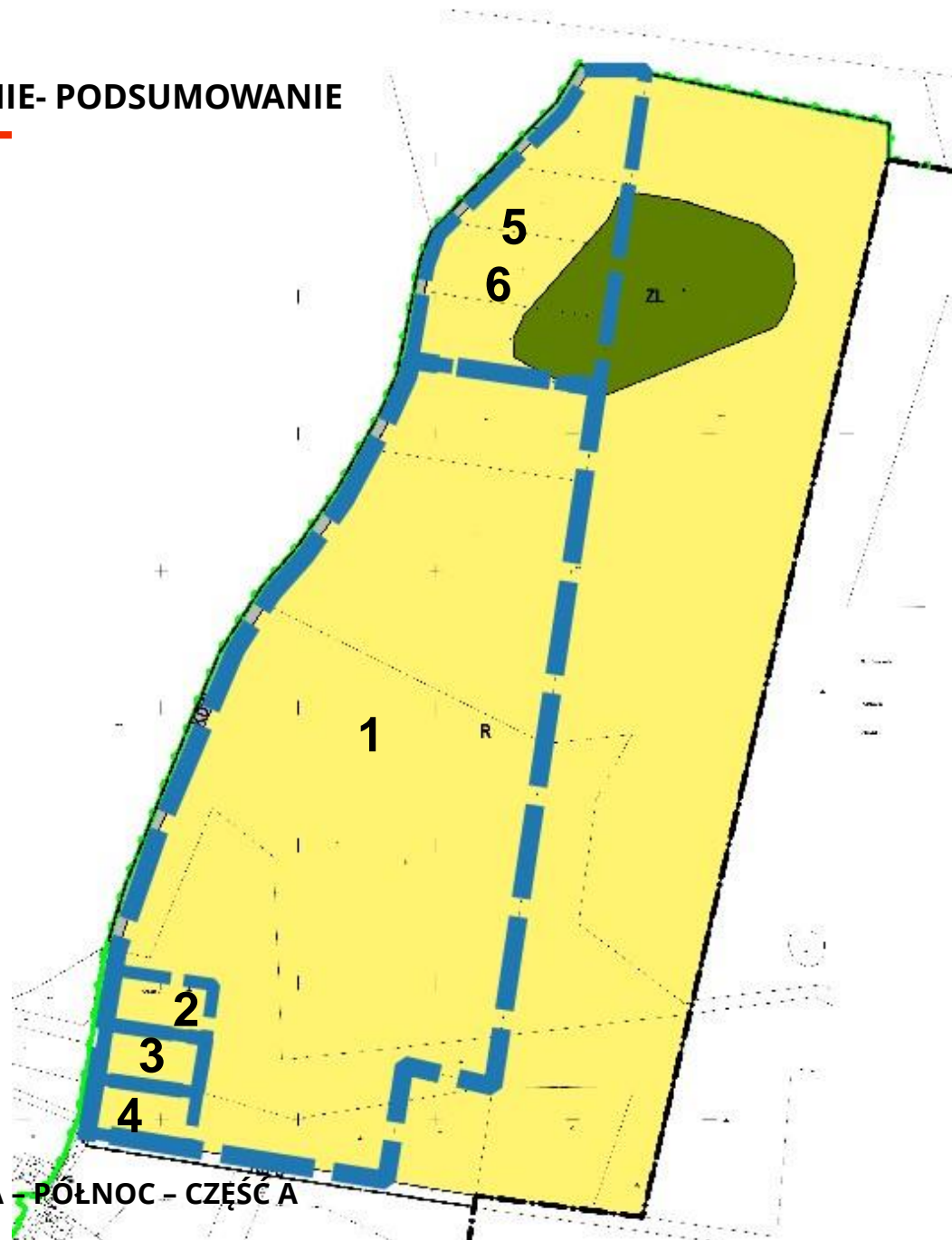
- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid.: 56, 57, 58, 59 obręb Dębogóra,
- b) **treść uwagi:** W § 11 pkt 1 projektu planu usunąć zapis: „zakaz lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami ZL i R”,



5.2. 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”,

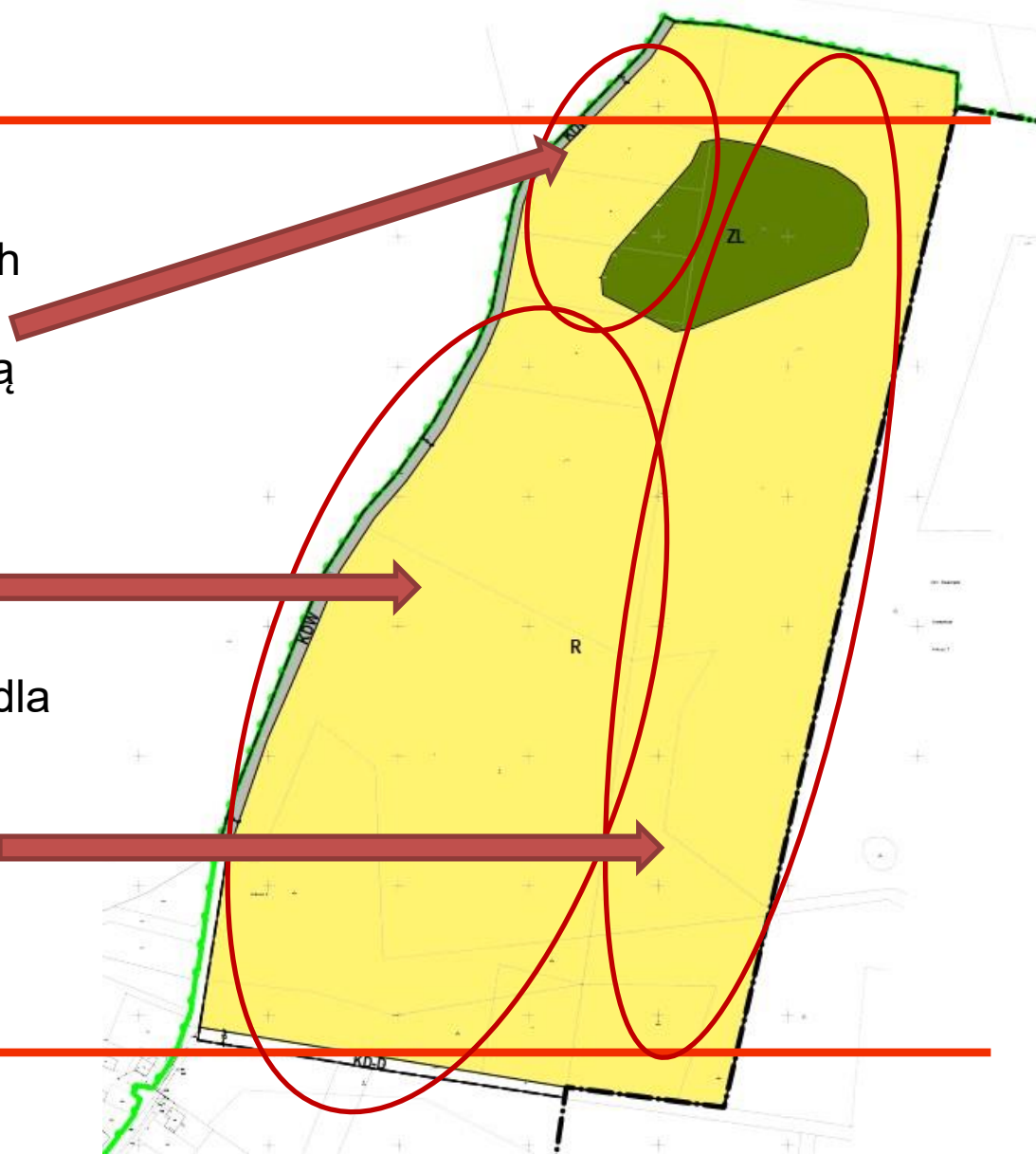
UWAGI NIEUWZGLĘDNIONE – II WYŁOŻENIE- PODSUMOWANIE



MPZP DĘBOGÓRA - PÓŁNOC - CZĘŚĆ A

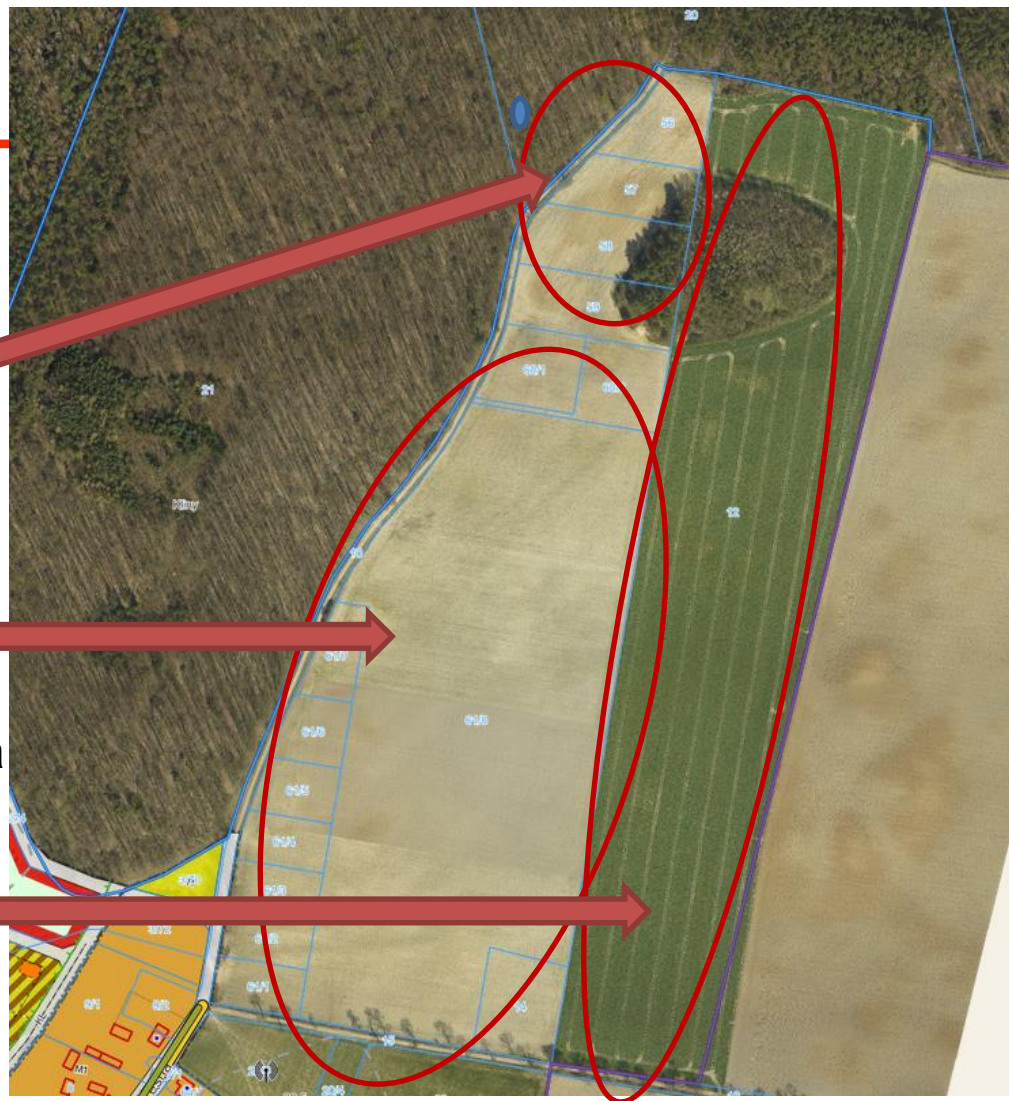
UWAGI Z PIERWSZEGO WYŁOŻENIA

1. Usunąć zapis dot. zakazu lokalizacji budynków na terenach ZL i R (dz. 56-59)
2. Umożliwić zabudowę zagrodową na terenach R (dz. 56-59)
3. Umożliwienie zabudowy jednorodzinnej lub zabudowę budynkami gospodarczymi – działki 61/1-61/7, 60/1-60/2
4. Wykreślenie zakazu zabudowy dla działki nr 12
5. Zezwolenie na zabudowę zagrodową i/lub gospodarczą o pow. nie większej niż 3 % pow. Działki – dot. działki nr 12



UWAGI Z PIERWSZEGO WYŁOŻENIA

1. Usunąć zapis dot. zakazu lokalizacji budynków na terenach ZL i R (dz. 56-59)
2. Umożliwić zabudowę zagrodową na terenach R (dz. 56-59)
3. Umożliwienie zabudowy jednorodzinnej lub zabudowę budynkami gospodarczymi – działki 61/1-61/7, 60/1-60/2
4. Wykreślenie zakazu zabudowy dla działki nr 12
5. Zezwolenie na zabudowę zagrodową i/lub gospodarczą o pow. nie większej niż 3 % pow. Działki – dot. działki nr 12



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Czerwonak

z dnia 10 lutego 2022 r.

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

Na podstawie 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 i 1986) 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:

5 uwag nieuwzględnionych

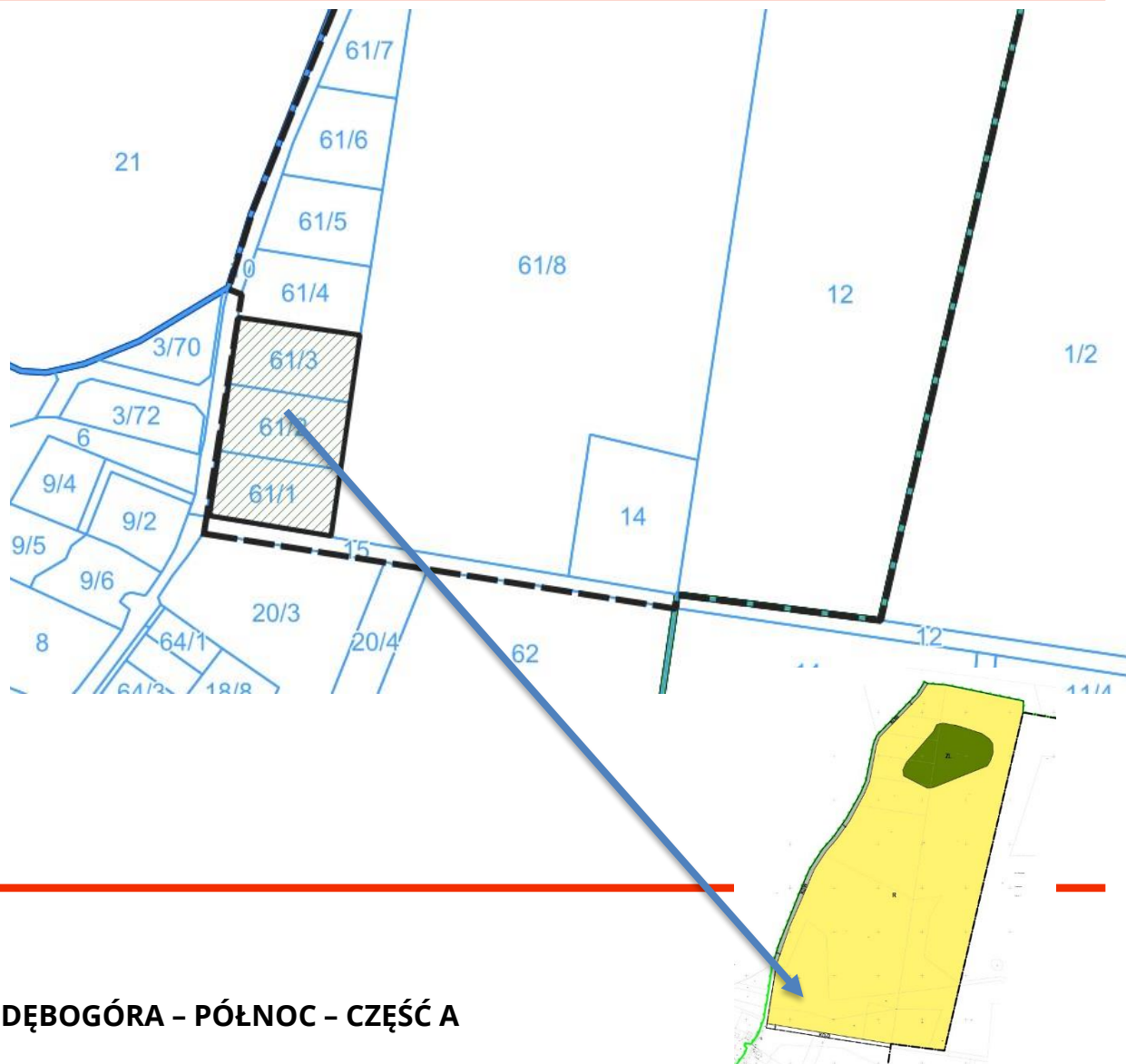
§ 2. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 15 listopada 2021 r. do 13 grudnia 2021 r. oraz w terminie składania uwag - do dnia 28 grudnia 2021 r. zgłoszono następujące uwagi:

6 uwag nieuwzględnionych

WNIOSKI O WARUNKI ZABUDOWY

5 listopada 2021r. złożono 3 wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego i gospodarczego w zabudowie zagrodowej po jednym na działce: 61/1, 61/2, 61/3 obręb Dębogóra.

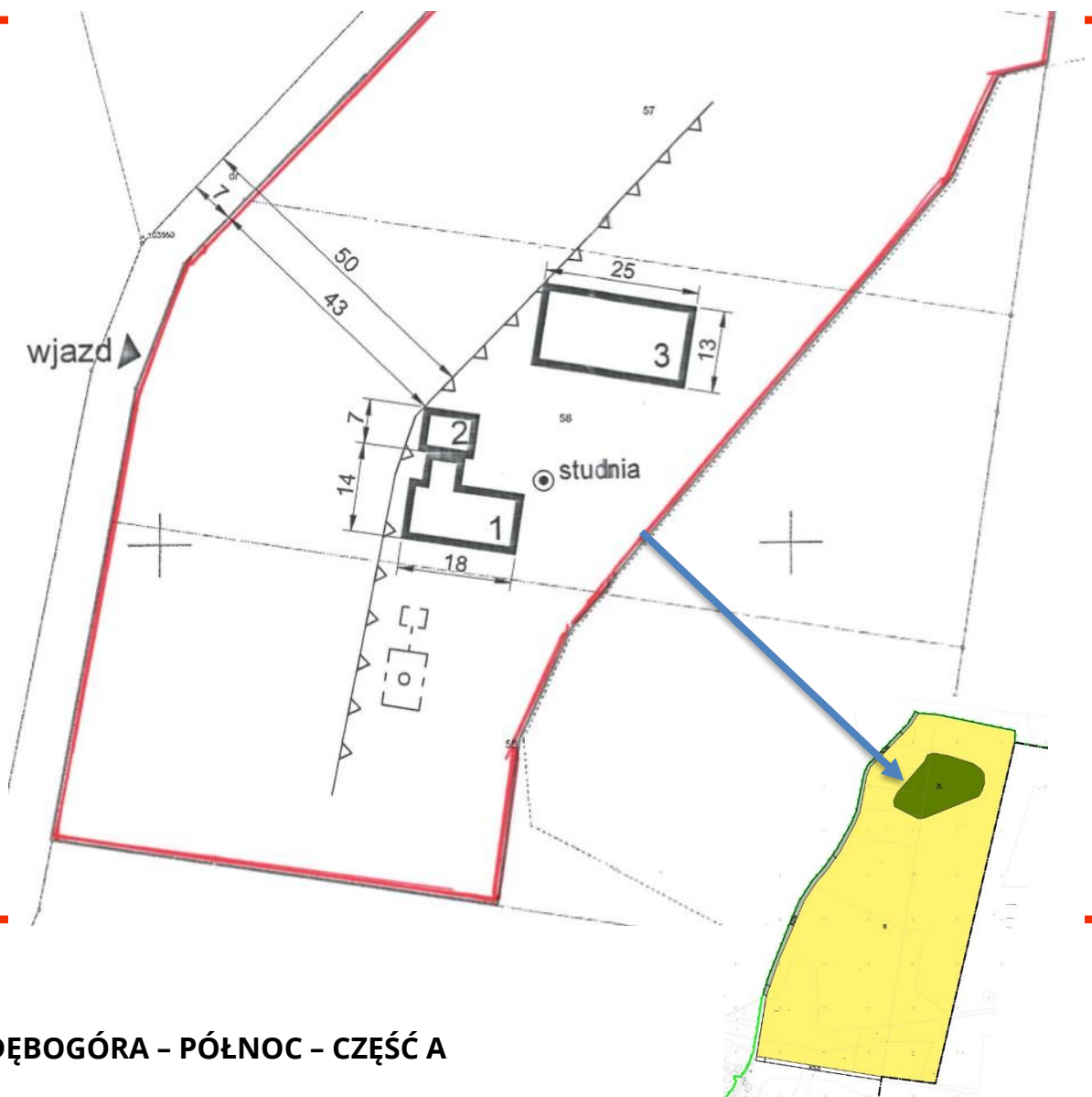
- sprawy zostały zawieszone na 9 miesięcy od daty złożenia wniosku z uwagi na opracowywany plan miejscowy.



MPZP DĘBOGÓRA - PÓŁNOC - CZĘŚĆ A

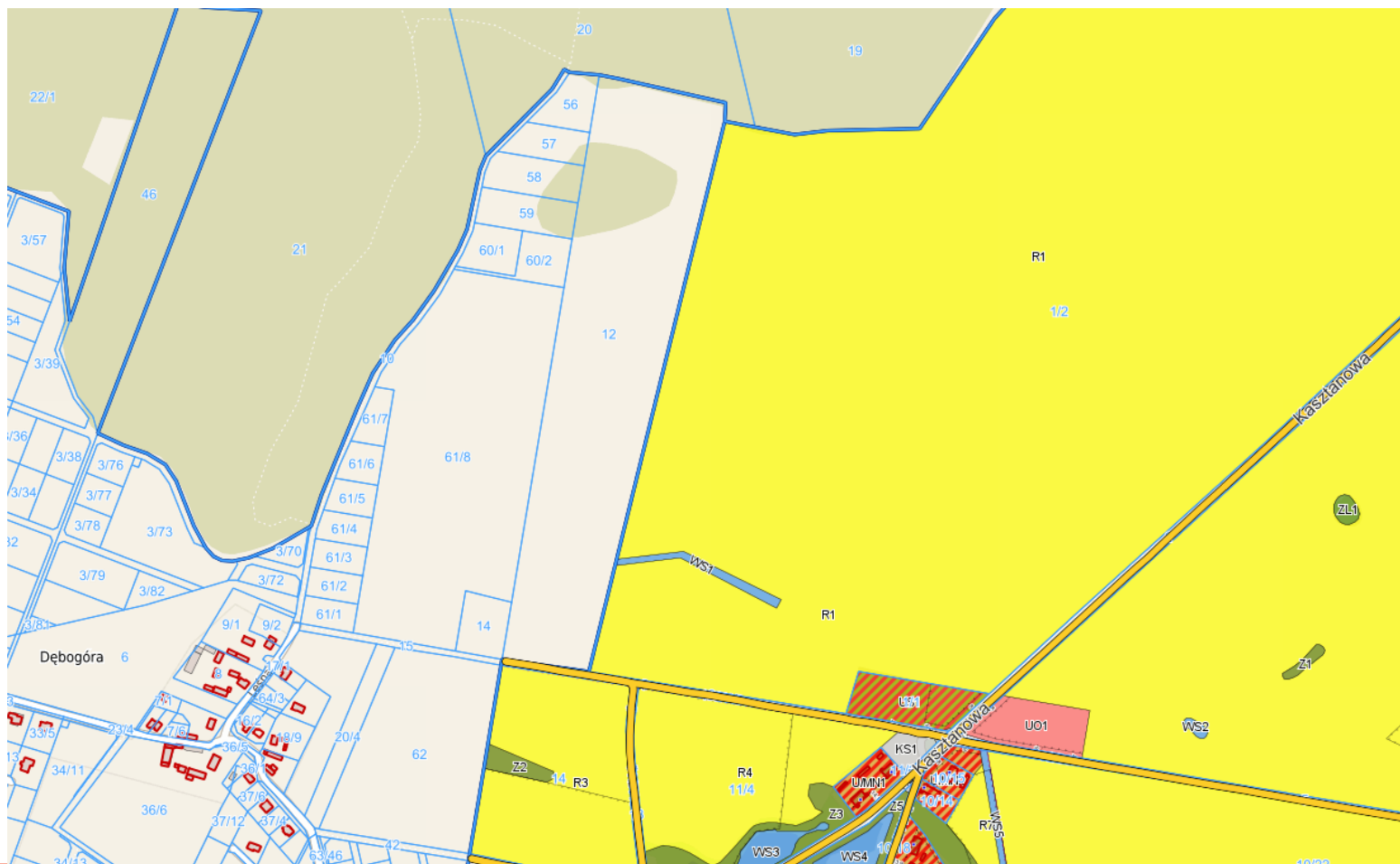
WNIOSEK O WARUNKI ZABUDOWY

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (31.05.2021r.) dla budowy gospodarstwa rolnego o charakterze ekologicznym, składającego się z: budynku mieszkalnego, garażu dwustanowiskowego i budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą.

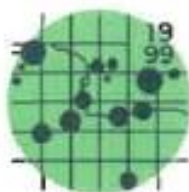


MPZP DĘBOGÓRA - PÓŁNOC - CZĘŚĆ A

OBOWIĄZUJĄCY MPZP W GMINIE SWARZĘDZ



Uchwała Nr LXIII/572/2014 z dnia 2014-09-30
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obręb Karłowice



Zespół Parków Krajobrazowych

Województwa Wielkopolskiego

Poznań, dnia 27 grudnia 2021 r.

ZO.462. 89 /2021-PKPZ

Pan
Marcin Wojtkowiak
Wójt Gminy Czerwonak
ul. Źródłana 39,
62-004 Czerwonak

Dotyczy: WGP.6721.7.2017 – zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – północ- część A”

Odpowiadając na Państwa pismo z dnia 18.11.2021 r., po zapoznaniu się z proponowanymi zapisami procedowanej uchwały wraz z załącznikami informuję, że opiniuję pozytywnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – północ część A”.

Przedmiotowy teren położony jest w obrębie otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (PKPZ). Utrwalenie w §3 pkt 1 i 2 opiniowanego projektu uchwały dotychczasowej formy użytkowania terenów tj. ustalenie terenu lasu ZL i terenu rolniczego R w pełni koresponduje z zapisami rozporządzenia Nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2005 r. Nr 49 poz. 1527). Zgodnie z załącznikiem graficznym do ww. rozporządzenia omawiany teren położony jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej F2 tj. strefie ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem. W §7 pkt. 35 i 36 rozporządzenia ustalono (odpowiednio): *Dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru terenów strefy oraz Pozostawianie otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.*

Wprowadzenie proponowanego w §11 pkt 1 zakazu lokalizacji budynków z jednoczesnym uwzględnieniem potrzeb gospodarki rolnej poprzez dopuszczenie lokalizacji budowli rolniczych (§15 pkt 2) pozwoli na utrzymanie lokalnych panoram widokowych w szczególności panoramy kompleksu leśnego z rozległym przedpołem widokowym gruntów rolnych i specyficznego akcentu w postaci wydatnego pagórka morenowego.

Pozostawienie w tym rejonie otwartych i niezabudowanych obszarów ma również swój związek z prawidłowym funkcjonowaniem PK Puszcza Zielonka. Geokompleks Parku ulega silnej izolacji spowodowanej, zwłaszcza w tej części otuliny, intensywną ekspansją urbanistyczną. Warunkiem właściwego skomunikowania PKPZ są nie tylko korytarze ekologiczne stanowiące przez cieki i ciągi terenów podmokłych, łąk czy zadrzewień, ale również ciągi przestrzeni otwartych, preferowane dla migracji przez niektóre grupy taksonomiczne zwierząt.

Zmiana przeznaczenia terenów poprzez np. dopuszczenie zabudowy wpłynęłaby negatywnie na cele ochrony PKPZ, zwłaszcza na *zachowanie ciągłości oraz różnorodności biologicznej ekosystemów leśnych wraz ze spontanicznymi procesami ich dynamiki* (§2. Ust. pkt 1. rozporządzenia Nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r.). Utrzymanie właściwej bioróżnorodności i równowagi procesów dynamiki ekosystemów leśnych PKPZ wymaga odpowiedniego, ekologicznego skomunikowania Parku w szerszym, ponadlokalnym układzie powiązań strukturalnych, funkcjonalnych i krajobrazowych.

Z-ca DYREKTORA
ZESPOŁU PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Daniel Lisek

Dziękuję za uwagę

