

Projekt

z dnia 13 września 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia 21 września 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572 i 1463), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – część środkowa – 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.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – część środkowa – część A” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak – w skali 1:2000 – stanowiące 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) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków;
- 3) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 4) 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 działki budowlanej;
- 5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;
- 2) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U;

- 3) tereny lasów oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL,
- 4) teren rolniczy oznaczony symbolem R;
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem KD-L;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D;
- 7) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW;
- 8) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja oznaczone symbolami 1K, 2K;
- 9) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczony symbolem E.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym dopuszcza się przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 3) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) sztyldów o powierzchni nie większej niż 2 m² na terenach oznaczonych symbolami MN i 6 m² na terenie oznaczonym symbolem U,
 - c) tablic informacyjnych;
- 5) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych,
 - b) zakaz lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - c) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m;
- 6) 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 i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem U w przypadku lokalizacji funkcji: szkół, przedszkoli i żłobków jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich nieutwardzonych powierzchni.

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

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się ochronę zabytków w archeologicznych strefach ochrony konserwatorskiej oznaczonych na rysunku planu, obejmujących stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków poprzez:

- a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu,

- b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy lokalnej oraz terenów dróg publicznych klasy dojazdowej zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 3 i 4.

§ 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. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu parametrów nowo wydzielanej działki budowlanej określonych w niniejszej uchwale, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami;
- 3) ustala się parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalną powierzchnię zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
 - b) minimalną szerokość frontu działki – 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegającej drogi – od 60° do 120°.

§ 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 lokalnej oznaczonej symbolem KD-L;
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) parametry dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) parametry drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KD-W:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 6) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej;

- a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 7) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 9) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
- 10) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu budowy kanalizacji sanitarnej odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków;
- 12) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 14) stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 4 pkt 4 lit. a-b, pkt 5 lit. a-c i pkt 6 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 terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) ustala się lokalizację:
 - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na działce budowlanej,
 - b) nie więcej niż dwóch budynków gospodarczych lub garażowych lub gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni nie większej niż 70 m² na działce budowlanej;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,6,
 - minimalny – 0,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – nie więcej niż 9,0 m,
 - budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych – nie więcej niż 5,5 m,
 - c) maksymalna liczba kondygnacji:
 - budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne,
 - budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku mieszkalnego,
 - e) geometria głównych połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych – dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu $25^{\circ} - 45^{\circ}$, z dopuszczeniem dachu płaskiego na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni dachu,
- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych – dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu $25^{\circ} - 45^{\circ}$,
- w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,

f) pokrycie dachów stromych – dachówka lub materiały imitujące dachówkę, blacha lub gont w odcieniach koloru czerwonego, szarego, brązowego;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2 000 m².

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem U:

1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia, rehabilitacji, oświaty, kultury, pomocy społecznej i sportu z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

2) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego budynku usługowego wolno stojącego na działce budowlanej;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0,75,
- minimalny – 0,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m,

c) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku usługowego, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,

e) geometria głównych połaci dachowych:

- dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu $25^{\circ} - 45^{\circ}$,
- w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,

f) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3 500 m².

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL ustala się zagospodarowanie istniejących lasów, zgodnie z planem urządzenia lasu.

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

1) zachowanie istniejących gruntów rolnych;

2) dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych;

3) maksymalna wysokość tuneli foliowych – 4,0 m.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1K, 2K:

- 1) ustala się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,8,
 - minimalny – 0,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 4,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna,
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 20 m².

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem E:

- 1) ustala się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,8,
 - minimalny – 0,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 4,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna,
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 20 m².

§ 20. 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 30%.

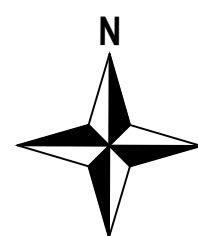
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

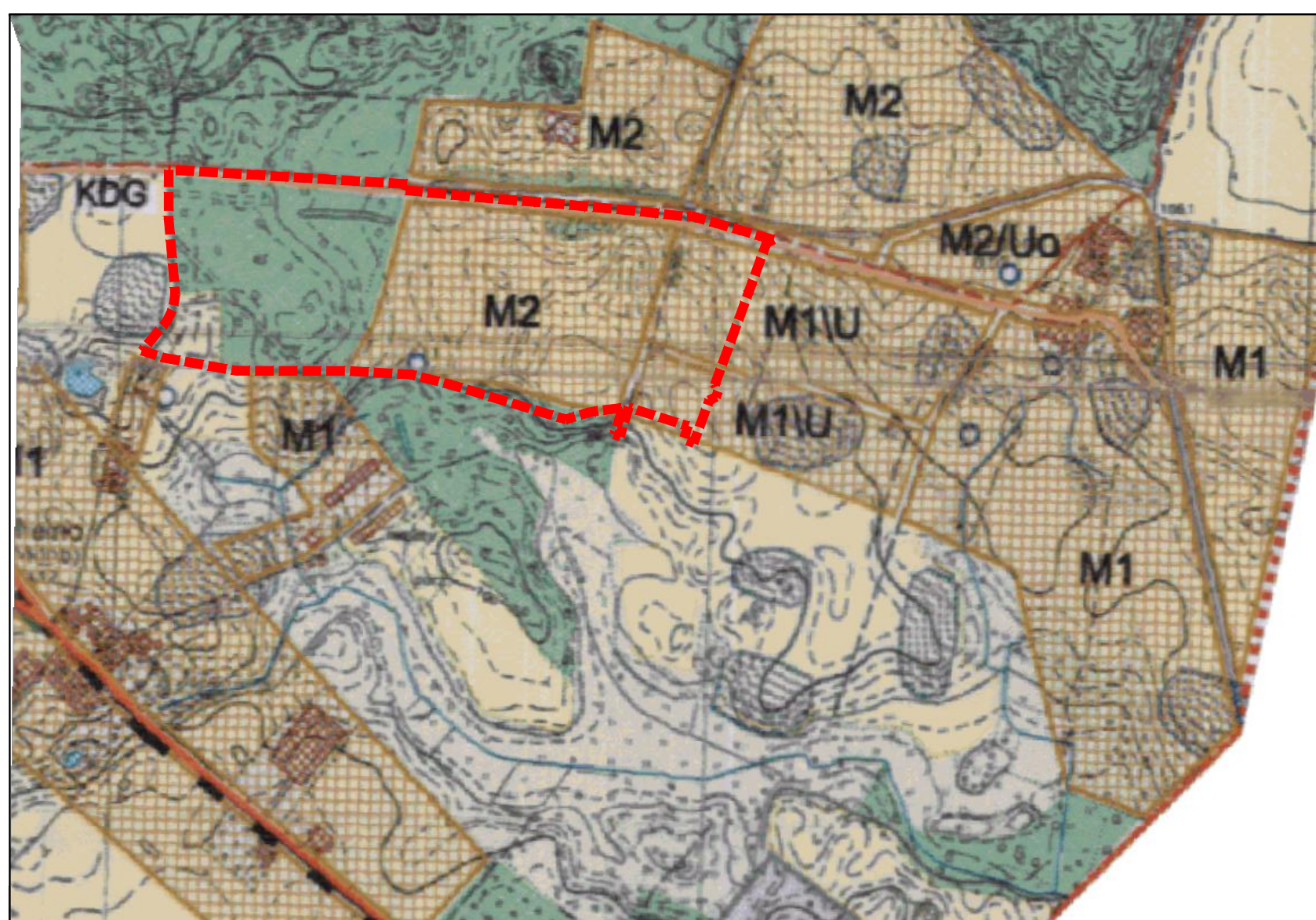
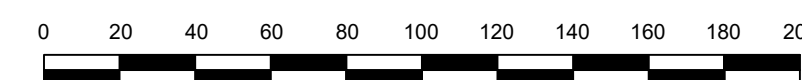
OZNACZENIA

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	ARCHEOLOGICZNA STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY LASÓW
	TEREN ROLNICZY
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
	GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO PUSZCZA ZIELONKA
	LINIE WYMIAROWE [m]

OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI 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

	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ROZWOJU BUDOWNICTWA REZYDENCJONALNEGO I LETNISKOWEGO O ZABUDOWIE EKSTENSYWNEJ
	TERENY USŁUG
	TERENY USŁUG OŚWIATY
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – część środkowa” – część A

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz rozstrzygnięcia Wójta Gminy Czerwonak w sprawie braku rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – część środkowa” – część A** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 21 czerwca 2023 r. do 14 lipca 2023 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 31 lipca 2023 r., Rada Gminy Czerwonak rozstrzyga, co następuje:

1. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
- b) **treść uwagi:** jeśli ustalone jest, że jakakolwiek działalność gospodarcza może odbywać się w obszarze niniejszego MPZP wyłącznie w terenie objętym na planie literą U (usługi), to niekonsekwentne są zapisy § 4 pkt.4 b): § 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 4) dopuszcza się lokalizację:
b) sztyldów o powierzchni nie większej niż 2 m² na terenach oznaczonych symbolami MN i 6 m² na terenie oznaczonym symbolem U, c) tablic informacyjnych; W naszej ocenie należy wykreślić zapis o dopuszczalności lokalizacji sztyldów o pow. 2 m² na terenach mieszkalnych MN i pozostawić wyłącznie dla terenu U, a jeśli chodzi o pkt 4 c) (tablice informacyjne) należy koniecznie określić rodzaj dopuszczalnych tablic informacyjnych, ich wielkość, w jakich miejscach mogą być lokalizowane, z jaką intensywnością oraz na jakich wysokościach,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** zgodnie z przepisami prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym istnieje możliwość prowadzenia działalności gospodarczej, a tym samym brak jest podstaw dla ograniczania możliwości lokalizowania sztyldów na terenach oznaczonych symbolami MN. Biorąc pod uwagę definicję tablicy informacyjnej brak jest uzasadnienia dla określania ich wielkości czy miejsc sytuowania.

2. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
- b) **treść uwagi:** działalność prowadzona w obiekcie na terenie oznaczonym literą U działka nr 24/70 nie może być źródłem hałasu o poziomach wyższych niż określa to Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Miarą poziomu hałasu będzie pomiar natężenia hałasu dokonywany na zewnątrz budynku w odległości 1 m od linii zabudowy obiektu na całym jego obwodzie,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** dopuszczalne poziomy hałasu oraz metody ich pomiaru określone są w przepisach odrębnych i wykraczają poza zakres regulacji planu miejscowego.

3. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
- b) **treść uwagi:** nie dopuszcza się prowadzenia działalności mającej negatywny wpływ na otoczenie, a szczególnie po godzinie 20.00 i przed godziną 7.00 z zachowaniem zasad niezakłócania ciszy nocnej i miru domowego mieszkańców wsi Dębogóra oraz Mielno. Wykluczone jest urządzenie w obiektach i na terenie działki przy ul. Wiązowej 7 w Dębogórze hucznych imprez dla licznego grona uczestników przekraczającego zwyczajowe normy bez względu na porę doby,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

- d) **uzasadnienie:** określanie godzin funkcjonowania obiektów usługowych wykracza poza zakres regulacji planu miejscowego, normy hałasu obowiązujące na terenach podlegających ochronie akustycznej zarówno w porze dnia i nocy wynikają z przepisów odrębnych.

4. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
- b) **treść uwagi:** dopuszcza się działalność rekreacyjno-sportowo-rehabilitacyjną wyłącznie wewnątrz obiektu polegającą na prowadzeniu zajęć przy wykorzystaniu wewnętrznego wyposażenia obiektu jak basen, sauny, sala ćwiczeń fitness itp. w ramach swojej działalności rehabilitacyjno-leczniczej lub wynajmowania i udostępniania ww. obiektów i urządzeń (w tym odpłatnego) w godzinach od 7.00 do 19.00 osobom fizycznym (np. okolicznym mieszkańcom),
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** wnioskowane ustalenia wykraczają poza zakres regulacji planu miejscowego i ingerują w prawo własności.

5. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
- b) **treść uwagi:** ze względu na szczególne położenie terenu oznaczonego symbolem U w Dębogórze (otulina Puszczy Zielonka) w obiekcie zlokalizowanym na tym terenie dopuszcza się zamontowanie wyłącznie takich rodzajów instalacji i urządzeń, które nie mogą powodować znacznego negatywnego wpływu na poszczególne elementy przyrodnicze albo środowiskowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 26 lipca 2002 r. Dziennik Ustaw 122/2002 poz. 1055,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** ustalenia planu miejscowego wprowadzają zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

6. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
- b) **treść uwagi:** nie dopuszcza się w przedmiotowych obiektach prowadzenia działalności gastronomicznej ani hotelarskiej. Na stały pobyt mogą przebywać wyłącznie pensjonariusze w przypadku prowadzenia działalności sanatoryjnej względnie domu opieki senioralnej. Wyżywienie ze względów sanitarno-higienicznych miałyby być wtedy dostarczane w formie cateringu od podmiotów zewnętrznych,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** ustalenia planu miejscowego nie dopuszczają lokalizacji budynków usługowych o funkcji hotelarskiej i gastronomicznej.

7. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
- b) **treść uwagi:** ze względu na szczególne położenie terenu oznaczonego symbolem U w Dębogórze w obiekcie zlokalizowanym na tym terenie obowiązuje całkowity zakaz emisji lotnych związków organicznych (LZO) zgodnie z Dyrektywą 2004/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 21 kwietnia 2004 r. w sprawie ograniczeń emisji lotnych związków organicznych, Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 29 marca 2012 r. oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 8 sierpnia 2016 r. w sprawie ograniczenia emisji lotnych związków organicznych,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** wnioskowane ustalenia wykraczają poza zakres regulacji planu miejscowego.

8. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,

b) **treść uwagi:** wnioskujemy o wprowadzenie w Uchwale zapisów mówiących wyraźnie, iż na terenie oznaczonym literą U (działka 24/70) nie może być prowadzona żadna działalność wytwórcza nawet, jeśli by była związana z działalnością edukacyjną (np. szkoła zawodowa, w ramach działalności której prowadzona byłaby działalność wytwórcza (produkcyjno-warsztatowa) i która wytwarzałaby zagrożenia opisane powyżej,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** ustalenia planu miejscowego nie dopuszczają lokalizacji budynków produkcyjnych i edukacyjnych.

9. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,

b) **treść uwagi:** dla opieki senioralnej, przedszkoli, szkół i innych aktywności edukacyjnych, które to działalności mogą być związane z żywieniem dopuszcza się takowe wyłącznie w formie cateringu przywożonego z zewnątrz. Zabrania się prowadzenia kuchni przyrządzającej posiłki na miejscu zgodnie z projektem tego budynku (po byłym EGO SPA), w którym nie było zaprojektowane żadne pomieszczenie kuchenne,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** wnioskowane ustalenia wykraczają poza zakres regulacji planu miejscowego i ingerują w prawo własności.

10. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,

b) **treść uwagi:** zmiana polegająca na przesunięciu lub usunięciu skosu potrzebnego do zawracania samochodów na drodze 5KD-D. Zmiana ta powoduje zmniejszenie powierzchni działki oraz w miejscu skosu znajduje się obecnie przyłącze elektryczne,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** ustalone przeznaczenie terenu drogi publicznej klasy dojazdowej wynika wprost z obowiązującego planu miejscowego i jest niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania placu do nawracania.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – część środkowa” – część A, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami), Rada Gminy Czerwonak rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – część środkowa” – część A inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to budowa dróg publicznych, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) dotacji Unii Europejskiej,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Czerwonak

z dnia 21 września 2023 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
projektu uchwały Rady Gminy Czerwonak
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – część środkowa” –
część A

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – część środkowa” – część A wykonano w oparciu o uchwałę nr 374/XLIII/2017 Rady Gminy Czerwonak z dnia 18 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – część środkowa”.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania obszaru położonego w środkowej części wsi Dębogóra. W planie miejscowym wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej, tereny lasów, teren rolniczy, teren drogi publicznej klasy lokalnej, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, teren drogi wewnętrznej, tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja oraz teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977):

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 ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także wskazanie minimalnej powierzchni działki budowlanej (z wyłączeniem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, działek pod dojścia i dojazdy oraz działek dotyczących regulacji podziałowych pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami ze względu na swój charakter nie powodujący wprowadzania zabudowy);

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;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wprowadzenie 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;

7) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego 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;

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.

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.

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;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;

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 z uwzględnieniem chodników i ścieżek rowerowych;

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, 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 ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarze objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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 415/XLIX/2014 Rady Gminy Czerwonak dnia 21 sierpnia 2014 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którą Rada Gminy Czerwonak stwierdziła „konieczność kontynuacji prac nad realizacją uchwał nad planami będącymi w aktualizacji oraz podjęcie uchwał dla terenów, na których nie obowiązują żadne plany miejscowe”.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.