

**Projekt**

z dnia 15 maja 2019 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia 23 maja 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra - południe - część A”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – południe – 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 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 – południe – 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.

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 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 część obszaru o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN;

- 2) tereny lasów oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL;
- 3) tereny rolnicze oznaczone symbolami: 1R, 2R;
- 4) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW;
- 5) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja oznaczony symbolem K.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) szyldów o powierzchni nie większej niż 6 m<sup>2</sup> na terenach MN,
  - c) tablic informacyjnych;
- 4) ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych,
  - b) zakaz lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - c) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tablic reklamowych z zastrzeżeniem § 4 pkt 3 lit. b.

**§ 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 zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenie oznaczonym symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budowli hydrotechnicznych.

**§ 6.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 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 archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu, obejmującej stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków poprzez:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

**§ 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, a także 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 nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 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;
- 3) uwzględnienie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami wynikających z położenia obszaru planu w otoczeniu lotniska Poznań / Kobylnica oraz w zasięgu działania lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zgłaszania do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW, powiązaną z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz poprzez zjazdy z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych położonych poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) parametry drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek pieszo-rowerowych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej – 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;
- 5) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 6) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu budowy kanalizacji sanitarnej odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 10) 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 § 2 pkt 3 oraz § 4 pkt 3 lit. a-b, pkt 4 lit. a-c i pkt 5 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 MN:

- 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 m<sup>2</sup> na działce budowlanej;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,30,
    - minimalny – 0,01,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% działki budowlanej,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;

4) ustala się:

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 strome symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $25^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,

- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych – dach płaskie lub strome o nachyleniu  $25^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,

- w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 8 500 m<sup>2</sup>.

**§ 15.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL ustala się - zagospodarowanie istniejących lasów, zgodnie z planem urządzenia lasu.

**§ 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1R, 2R ustala się:

1) zachowanie istniejących gruntów rolnych;

2) dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych;

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

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

1) maksymalną powierzchnię zabudowy – 80% działki budowlanej;

2) maksymalną wysokość urządzeń – 4,0 m.

**§ 18.** 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%.

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

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



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "DĘBOGÓRA - POŁUDNIE - CZĘŚĆ A"

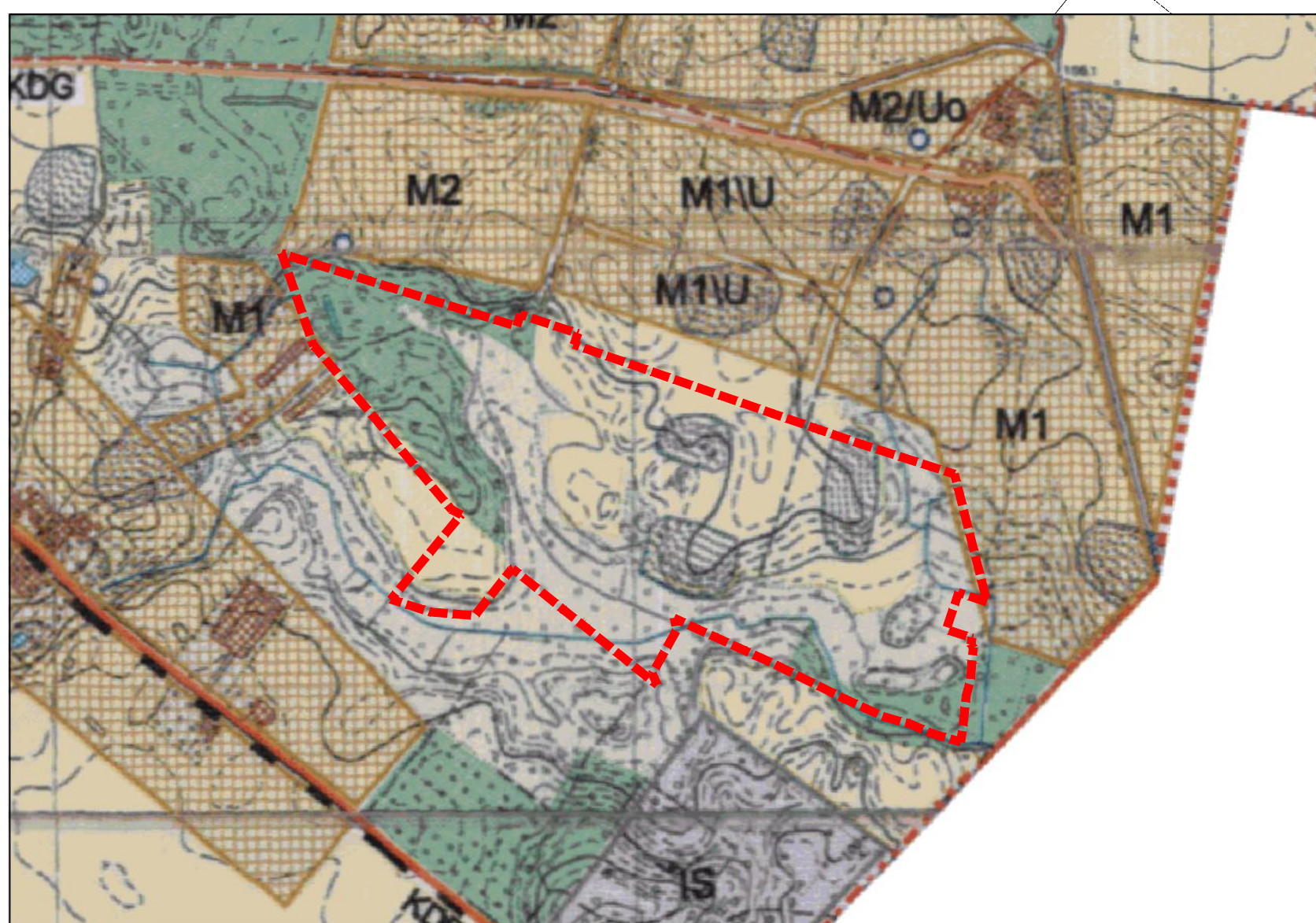
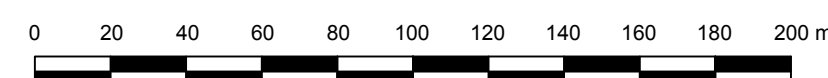
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ...../..... RADY GMINY CZERWONAK Z DNIA ..... R.  
DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO Z DNIA ..... POZ. ....

## OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZERWALNA LINIA ZABUDOWY
- ARCHEOLOGICZNA STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZL** TERENY LASÓW
- R** TERENY ROLNICZE
- KDW** TEREN DROGI WENETRZNEJ
- K** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY CZERWONAK
- ROWY MELIORACYJNE
- LINIE WYMIAROWE (m)

OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W ZASIĘGU OTULINY PARKU KRAJOWEGO PUSZCZA ZIELONKA

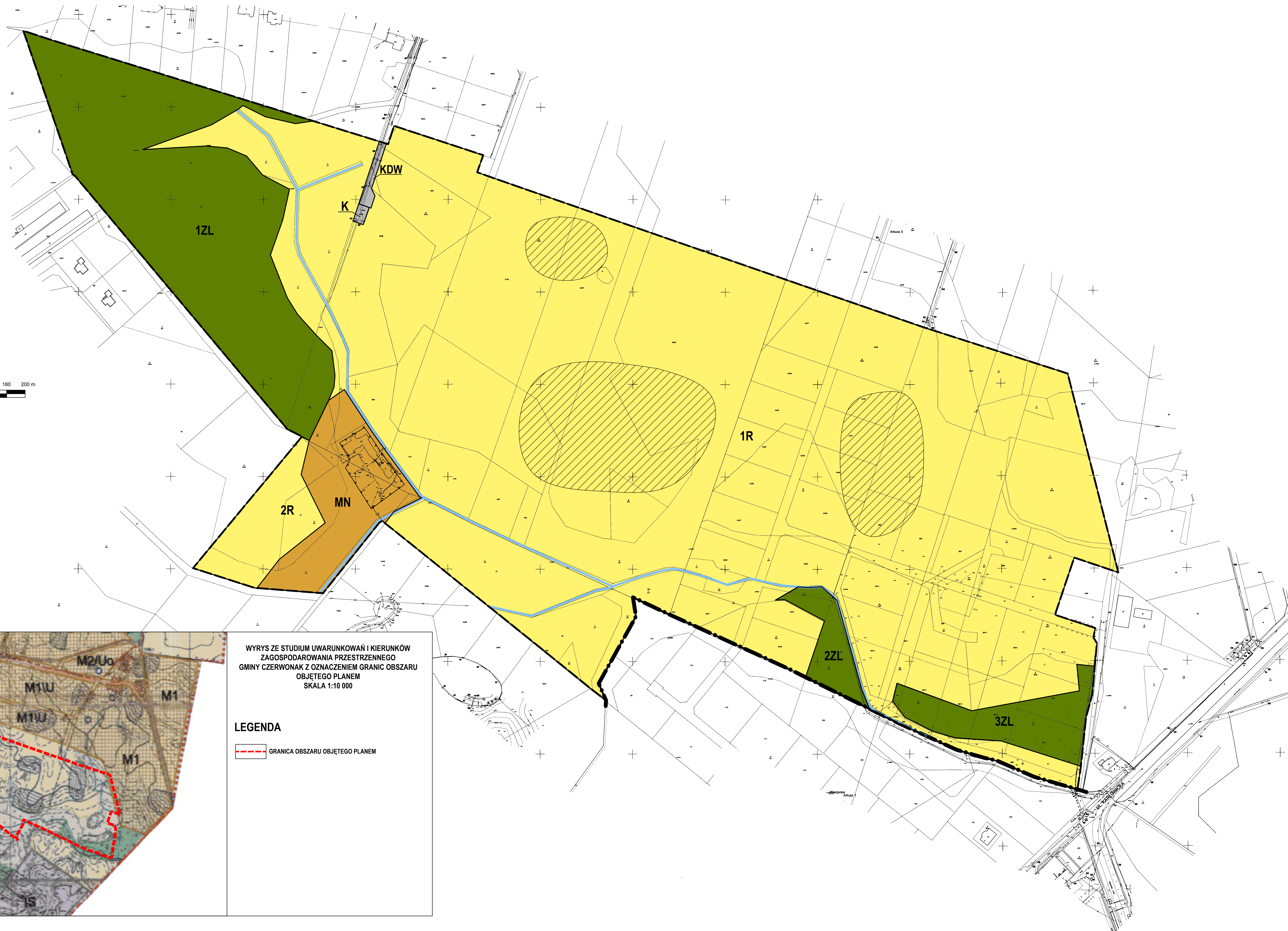
SKALA 1:2000



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

## LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM





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

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1.** W trakcie procedury planistycznej, podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 15 marca 2019 r. do 15 kwietnia 2019 r. oraz w terminie zbierania uwag tj. do dnia 30 kwietnia 2019 r. wpłynęły następujące uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Czerwonak:

**1.1. Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną;

**nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem;

**treść uwagi:** jestem właścicielem małego gospodarstwa rolnego i prowadzę też działalność agroturystyczną w Dębogórze. (...) aby gospodarstwo przejęło młode pokolenie musi istnieć możliwość wybudowania domu na terenie siedliska. Budynek powinien być oddalony jak najmocniej ze względu na uciążliwe zapachy. Nie może też być on postawiony w miejscu proponowanym przez gminę, ponieważ zablokuje infrastrukturę obsługującą wybiegi dla koni. Proszę o przychylne ustosunkowanie się wójta do mojej sprawy, gdyż w przyszłości moje gospodarstwo nie mogło by być przejęte przez żadnego z synów i automatycznie stało by się nieużytkiem. Dodaję, że nie wzięcie pod uwagę moich zastrzeżeń narusza moje prawo konstytucyjne do swobodnego dysponowania moją własnością. Wpisanie zapisu o zakazie zabudowy czyni dalszy rozwój mojego gospodarstwa niemożliwy, ze względu na brak możliwości wybudowania domu moim następcom.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak dla przedmiotowego obszaru nie wskazano terenów rozwojowych przeznaczonych pod zabudowę. W projekcie planu zachowano jedynie istniejące tereny zainwestowane, dla których określono przeznaczenie zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania. Ze względu na istniejące i planowane sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, poza obszarem objętym planem, rozwój nowej zabudowy zagrodowej na przedmiotowym obszarze, ze względu na oddziaływanie prowadzonej działalności rolniczej, może spowodować powstanie konfliktów przestrzennych na styku różnych form zainwestowania. Składający uwagę prowadzi działalność rolniczą - która może być usankcjonowana w projekcie planu Dębogóra - południe - część B - wyznaczono w nim teren zabudowy zagrodowej, ma również możliwość rozwoju na terenach bezpośrednio sąsiadujących - objętych planem miejscowym dla terenów położonych w Dębogórze (uchwała Nr 389/LXIII/2002 Rady Gminy Czerwonak z dnia 18 września 2002 r.). Natomiast na obszarze objętym przedmiotowym projektem zasadne jest zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania i wprowadzenie zakazu zabudowy ze względów przyrodniczych, krajobrazowych, fizjograficznych, a także finansowych oraz braku zapotrzebowania na nowe tereny pod zabudowę.

**1.2. Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną;

**nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem;

**treść uwagi:** jednocześnie dopuszczam też możliwość, że lepszym rozwiązaniem będzie nie uchwalanie planu, ponieważ pozwoli to gminie indywidualne podejście do mojej sprawy i obiektywne decydować o potrzebach tego terenu;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Celem sporządzenia planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów zgodnie z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, w którym dla przedmiotowego obszaru nie wskazano terenów przeznaczonych pod

zabudowę. Nieuchwalenie planu oznacza, że nie zostanie jednoznacznie określone przeznaczenie terenów, a tym samym nie ma gwarancji zachowania celów polityki przestrzennej określonej w Studium.

**2.1. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną;**

**nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem;

**treść uwagi:** wnioskuję o rozpoczęcie od nowa procedury planistycznej do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – południe” gdyż informacja o wyłożeniu planu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – południe – część A” i „Dębogóra – południe – część B” w takiej formie jak była przedstawiona w ogłoszeniu, nie została poprzedzona ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wnioskuję o odrzucenie ogłoszenia z dnia 8 marca 2019 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu „Dębogóra – południe – część A” i „część B”;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczającą opracowanie i uchwalenie planu miejscowego w częściach. Nieuchwalenie planu oznacza, że nie zostanie jednoznacznie określone przeznaczenie terenów, a tym samym nie ma gwarancji zachowania celów polityki przestrzennej określonej w Studium.

**2.2. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną;**

**nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem;

**treść uwagi:** wnioskuję o przeanalizowanie złożonych wniosków i uwag skierowanych już na etapie projektowania w/w planu złożonego w 2018 r., gdyż wyłożony plan „Dębogóra – południe” nie uwzględniono żadnych złożonych i zawnioskowanych uwag i wniosków złożonych przez wnioskodawców jak i moich. Nie zgadzam się na wyłączenie tych terenów z prawa zabudowy. Wnioskuję w planie o tereny zabudowy wiejskiej mieszkaniowej.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak dla przedmiotowego obszaru nie wskazano terenów rozwojowych przeznaczonych pod zabudowę. W projekcie planu zachowano jedynie istniejące tereny zainwestowane, dla których określono przeznaczenie zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania. Zasadne jest zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania oraz wprowadzenie zakazu zabudowy ze względów przyrodniczych, krajobrazowych, fizjograficznych, a także finansowych oraz braku zapotrzebowania na nowe tereny pod zabudowę.

**2.3. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną;**

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

**treść uwagi:** w przypadku nie uwzględnienia uwag do w/w planu wnioskuję o pozostawienie tych terenów w obecnym stanie czyli rola i nie uchwalanie planu „Dębogóra – południe”;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

**uzasadnienie:** Celem sporządzenia planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów zgodnie z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, w którym dla przedmiotowego obszaru nie wskazano terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nieuchwalenie planu oznacza, że nie zostanie jednoznacznie określone przeznaczenie terenów, a tym samym nie ma gwarancji zachowania celów polityki przestrzennej określonej w Studium.

**3.1. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną;**

**nieruchomość, której dotyczy uwaga:** tereny 1R, działki nr ewid. 334/26, 34/27, 34/28, 34/29, 34/30, 34/31, 34/32, 34/33, 34/34, 34/35, 34/36, 34/37, 34/38, 34/39, obręb Dębogóra (zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi),

**treść uwagi:** wnioskuję o zmianę projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru „Dębogóra południe” w zakresie zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu (załącznik nr 1 Projektu uchwały w sprawie miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – południe”), symbolem 1R na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony w treści projektu uchwały symbolem MN. Zgodnie z przedstawionym we wniosku załącznikiem graficznym sposób kształtowania zabudowy jest kontynuacją zapisów planu na obszarze „Dębogóra - część środkowa”. Na skutek objęcia planem miejscowym terenów „Dębogóra południe” w formie którą proponuje gmina nastąpi spadek wartości wyżej wymienionego terenu w stosunku do sytuacji obecnej, kiedy obszar nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania terenu. Proponuję się, ustalenie tożsamych parametrów zabudowy jak dla sąsiednich terenów „Dębogóra - część środkowa” 12MN oraz 13MN, wykładanego na konsultacjach społecznych w dniu 8.11.2018. Projektowane drogi wewnętrzne, oznaczone w załączniku graficznym jako P-KDW, są przedłużeniem dróg z projektu MPZP – „Dębogóra – część środkowa”, wykładanego na konsultacjach społecznych w dniu 8.11.2018. Zastosowanie parametrów charakteryzujących zabudowę projektu MPZP „Dębogóra – część środkowa” na terenie „Dębogóra południe” pozwoli stworzyć spójny obszar, charakteryzujący się jednakowym typem zabudowy oraz przestrzeni;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak dla przedmiotowego obszaru nie wskazano terenów rozwojowych przeznaczonych pod zabudowę. W projekcie planu zachowano jedynie istniejące tereny zainwestowane, dla których określono przeznaczenie zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania. Zasadne jest zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania oraz wprowadzenie zakazu zabudowy ze względów przyrodniczych, krajobrazowych, fizjograficznych, a także finansowych oraz na brak zapotrzebowania na nowe tereny pod zabudowę. Ze względu na istniejący sposób zagospodarowania przedmiotowych terenów i brak ustalonego przeznaczenia na cele inwestycyjne nie przewiduje się spadku wartości nieruchomości. W związku z powyższym brak jest możliwości ustalenia przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z układem komunikacyjnym, w tym określenia parametrów zabudowy tożsamych z terenami sąsiednimi.

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

**nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 334/26, 34/27, 34/28, 34/29, 34/30, 34/31, 34/32, 34/33, 34/34, 34/35, 34/36, 34/37, 34/38, 34/39, obręb Dębogóra (zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi),

**treść uwagi:** zgodnie z art. 32. Ustawy, wnioskuję o ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak opracowanego w 2000 roku oraz o wprowadzanie stosowanych korekt do studium, wynikających z aktualnego stanu rozwoju gminy;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

**uzasadnienie:** Uwaga nie dotyczy projektu planu miejscowego a oceny aktualności Studium. Przy czym należy podkreślić, że większość obszarów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową w Dębogórze nadal nie zostało zagospodarowanych zgodnie z przeznaczeniem.

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

**nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 334/26, 34/27, 34/28, 34/29, 34/30, 34/31, 34/32, 34/33, 34/34, 34/35, 34/36, 34/37, 34/38, 34/39, obręb Dębogóra (zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi),

**treść uwagi:** w odniesieniu do uzasadnienia w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra - południe” - część „A” „Przyjęcie planu w proponowanym zakresie... pozwoli... również na migrację zwierząt pomiędzy obszarami czynnymi przyrodniczo...” Pewną obawę o zasadność uzasadnienia budzi fakt iż wg. przedstawionej przez Gminę prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra - południe - część A” - str.12 „Analizowany obszar nie przedstawia większej wartości z przyrodniczego punktu widzenia. Istniejący teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest w większości trwale zagospodarowany, co w znacznym stopniu ogranicza jego udział w niektórych procesach przyrodniczych (związanych np. z migracją organizmów żywych)”. Z Analizy możemy bezpośrednio odczytać że badany obszar jest w większości trwale zagospodarowany, co w znacznym stopniu ogranicza jego udział w niektórych procesach przyrodniczych (związanych np. z migracją organizmów żywych). Rozumie się przez to że migracja „zwierząt pomiędzy obszarami czynnymi przyrodniczo” praktycznie nie występuje, przez co można rozumieć, że argumentacja uzasadnienia jest bezzasadna;



**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** W prognozie oddziaływania na środowisko, w zakresie przywołanego cytatu, odniesiono się do istniejącego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a nie do całości obszaru objętego planem. Ponadto wskazano, że „pozostała część obszaru pozostaje w użytkowaniu rolniczym. Większą wartość przyrodniczą posiadają enklawy terenów lasów”. Tym samym ustalenia uzasadnienia i prognozy oddziaływania na środowisko pozostają spójne. Prognoza oddziaływania na środowisko potwierdziła, że zasadne jest zachowanie aktualnego sposobu użytkowania tych obszarów i potwierdzenie w planie miejscowym wyłączenia terenów z dalszego inwestowania, m.in. w celu ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu.

**3.4 Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

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

**treść uwagi:** do czasu wykonania stosownej aktualizacji Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czerwonak wnioskuję o odstąpienie od uchwalenia planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru w formie proponowanej przez Gminę oraz pozostawienie przedmiotowego terenu nieobjętego planem zagospodarowania przestrzennego;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Rozwiązania w projekcie planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak. Dla przedmiotowego obszaru nie wskazano terenów rozwojowych przeznaczonych pod zabudowę, natomiast wskazane jest że generalnie tereny te powinny być wyłączone z zabudowy. Celem sporządzenia planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów zgodnie z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, w którym dla przedmiotowego obszaru nie wskazano terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nieuchwalenie planu oznacza, że nie zostanie jednoznacznie określone przeznaczenie terenów, a tym samym nie ma gwarancji zachowania celów polityki przestrzennej określonej w Studium.

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

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

**treść uwagi:** wnioskuję o rozpoczęcie od nowa procedury o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra - południe”, gdyż informacja o wyłożeniu w/w planu do publicznego wglądu projektu mpzp „Dębogóra - południe - część A” i „Dębogóra - południe - część B” w takiej formie jak została przedstawiona w ogłoszeniu z 8 III 2019 r., nie została poprzedzona ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia mpzp. Wnioskuję o odrzucenie ogłoszenia z dn. 8 III 2019r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu „Dębogóra - południe - część A” i „Dębogóra - południe - część B”;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczającą opracowanie i uchwalenie planu miejscowego w częściach. Nieuchwalenie planu oznacza, że nie zostanie jednoznacznie określone przeznaczenie terenów, a tym samym nie ma gwarancji zachowania celów polityki przestrzennej określonej w Studium.

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

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

**treść uwagi:** Proszę o ponowne przeanalizowanie złożonych moich uwag wniesionych już na etapie projektowania w/w planu złożonych w 2018 r i wcześniej. Uważam, iż wyłożony plan „Dębogóra - południe” (pomijając na tym etapie jego nieważność) nie uwzględnia żadnego złożonego wówczas przez zainteresowanych wniosków, które to zostałyby uwzględnione w toku dalszych prac planistycznych. Brak jakichkolwiek ustaleń, decyzji Wójta czy akceptacji Rady Gminy. Ustalając mpzp „Dębogóra-południe” Gmina Czerwonak kolejny raz próbuje zablokować rozwój tej części wsi Dębogóra, a co sprzeczne z art. 64 Konstytucji RP- na mocy których własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i to tylko w zakresie w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Nadal nie zgadzam się wyłączenie tych terenów z prawa zabudowy. Wnioskuję w tym planie o tereny wiejskiej zabudowy mieszkaniowej;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak dla przedmiotowego obszaru nie wskazano terenów rozwojowych przeznaczonych pod zabudowę. W projekcie planu zachowano jedynie istniejące tereny zainwestowane, dla których określono przeznaczenie zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania. Zasadne jest zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania oraz wprowadzenie zakazu zabudowy ze względów przyrodniczych, krajobrazowych, fizjograficznych, a także finansowych oraz braku zapotrzebowania na nowe tereny pod zabudowę. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Nie naruszają one istoty prawa własności, a jedynie wpływają, ograniczają swobodę wykonywania tego prawa. Ograniczenia takie wynikające z przepisów planów miejscowych są prawnie dopuszczalną ingerencją w sprawowanie prawa własności. W tym przypadku plan potwierdza konieczność zachowania istniejącego rolniczego przeznaczenia terenu wraz z zasadnym zakazem lokalizacji zabudowy.

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

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

**treść uwagi:** w przypadku nie brania nadal moich jak i innych osób składających uwagi do w/w mpzp wnioskuję o pozostawienie tych terenów w obecnym stanie i nie uchwalanie w ogóle planu „Dębogóra-południe”. Zgodnie z ustaleniami i ogólnymi wnioskami na dyskusji publicznej protokołowanej w dniu 27.03.2019 r. w Urzędzie Gminy. Dalsze procedowanie i uchwalenie mpzp „Dębogóra-południe” spowoduje powstanie znacznych roszczeń ze strony posiadaczy wszystkich nieruchomości z tego terenu,

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Celem sporządzenia planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów zgodnie z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, w którym dla przedmiotowego obszaru nie wskazano terenów rozwojowych przeznaczonych pod zabudowę. Ze względu na istniejący sposób zagospodarowania przedmiotowych terenów i brak ustalonego przeznaczenia na cele inwestycyjne nie przewiduje się spadku wartości nieruchomości. Nieuchwalenie planu oznacza, że nie zostanie jednoznacznie określone przeznaczenie terenów, a tym samym nie ma gwarancji zachowania celów polityki przestrzennej określonej w Studium.

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

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

**treść uwagi:** wnioskuję o rozpoczęcie od nowa procedury o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra - południe”, gdyż informacja o wyłożeniu w/w planu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra - południe - część A” i „Dębogóra - południe - część B” w takiej formie jak została przedstawiona w ogłoszeniu, nie została poprzedzona ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wnioskuję o odrzucenie ogłoszenia z dn. 8 III 2019 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu „Dębogóra - południe - część A” i „Dębogóra - południe - część B”,

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

**uzasadnienie:** procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczającą opracowanie i uchwalenie planu miejscowego w częściach.

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

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

**treść uwagi:** wnioskuję o przeanalizowanie złożonych wniosków – uwag wniesionych już na etapie projektowania w/w planu złożonych w 2018 r., gdyż uważam, iż wyłożony plan „Dębogóra - południe” nie uwzględnia żadnych złożonych wówczas zawnioskowanych uwag i to zarówno złożonych przez innych zainteresowanych wnioskodawców, jak i moich. Nadal nie zgadzam się na wyłączenie tych terenów z prawa zabudowy. Wnioskuję w tym planie o tereny wiejskiej zabudowy mieszkaniowej,

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak dla przedmiotowego obszaru nie wskazano terenów rozwojowych przeznaczonych pod zabudowę. W projekcie planu zachowano jedynie istniejące tereny zainwestowane, dla których określono przeznaczenie zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania. Zasadne jest zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania oraz wprowadzenie zakazu zabudowy ze względów przyrodniczych, krajobrazowych, fizjograficznych, a także finansowych oraz na brak zapotrzebowania na nowe tereny pod zabudowę.

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

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

**treść uwagi:** w przypadku nie brania nadal moich składanych uwag do w/w planu wnioskuję o pozostawienie tych terenów w obecnym stanie i nie uchwalanie w ogóle planu „Dębogóra – południe”. Zgodnie z ustaleniami ogólnym wnioskiem na dyskusji publicznej w dniu 27 marca 2019 r. w Urzędzie Gminy;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Celem sporządzenia planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów zgodnie z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, w którym dla przedmiotowego obszaru nie wskazano terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nieuchwalenie planu oznacza, że nie zostanie jednoznacznie określone przeznaczenie terenów, a tym samym nie ma gwarancji zachowania celów polityki przestrzennej określonej w Studium.

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

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

**treść uwagi:** w listopadzie 2018 złożyłem wniosek o uznanie terenów jako tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze wiejskim, z zachowaniem ustalonych powierzchni działek ponad 3000 m<sup>2</sup>, z możliwością sytuowania na każdej działce domu jednorodzinnego jednokondygnacyjnego z użytkowym poddaszem oraz budynku gospodarczego o łącznej powierzchni zabudowy do 300 m<sup>2</sup>;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak dla przedmiotowego obszaru nie wskazano terenów rozwojowych przeznaczonych pod zabudowę. W projekcie planu zachowano jedynie istniejące tereny zainwestowane, dla których określono przeznaczenie zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania. Zasadne jest zachowanie istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania oraz wprowadzenie zakazu zabudowy ze względów przyrodniczych, krajobrazowych, fizjograficznych, a także finansowych oraz na brak zapotrzebowania na nowe tereny pod zabudowę. W związku z powyższym brak jest możliwości ustalenia przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z układem komunikacyjnym.

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

**nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem, w tym działki nr: 38/8, 39/9 obręb Dębogóra,

**treść uwagi:** wnioskuję również o wpisanie w mpzp działek drogowych (38/8 i 39/9) zapewniających komunikację drogową oraz możliwość doprowadzenia wszystkich mediów niezbędnych do funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak dla przedmiotowego obszaru nie wskazano terenów rozwojowych przeznaczonych pod zabudowę. W projekcie planu zachowano jedynie istniejące tereny zainwestowane, dla których określono przeznaczenie zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania. Zasadne jest zachowanie aktualnego sposobu użytkowania i zagospodarowania oraz wprowadzenie zakazu zabudowy ze względów przyrodniczych, krajobrazowych, fizjograficznych, a także finansowych oraz na brak zapotrzebowania na nowe tereny pod zabudowę. W związku z powyższym brak jest możliwości ustalenia przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z układem komunikacyjnym.

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

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

**treść uwagi:** w dniu 27 marca 2019 r. odbyło się spotkanie osób zainteresowanych tą częścią planu. Na przedmiotowych konsultacjach wszyscy właściciele terenów jednogłośnie żądali zapisów umożliwiających zabudowę jednorodzinną na każdej z działek – w przypadku procedowania projektu mpzp – Dębogóra Południe,

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

**uzasadnienie:** Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak dla przedmiotowego obszaru nie wskazano terenów rozwojowych przeznaczonych pod zabudowę. W projekcie planu zachowano jedynie istniejące tereny zainwestowane, dla których określono przeznaczenie zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania. Zasadne jest zachowanie aktualnego sposobu użytkowania i zagospodarowania oraz wprowadzenie zakazu zabudowy ze względów przyrodniczych, krajobrazowych, fizjograficznych, a także finansowych oraz na brak zapotrzebowania na nowe tereny pod zabudowę. W związku z powyższym brak jest możliwości ustalenia przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### **8.1. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:**

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

**treść uwagi:** składałam wniosek o unieważnienie uchwały nr 375/XLIII/2017 Rady Gminy Czerwonak z dnia 18 października 2017 r. z powodu rażącego naruszenia prawa, w tym: Konstytucji RP, przepisów o planowaniu przestrzennym oraz przepisów prawa lokalnego. Dalsze procedowanie i uchwalenie projektowanego planu spowoduje powstanie znacznych roszczeń ze strony właścicieli wszystkich nieruchomości z tego obszaru;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W projekcie planu zachowano jedynie istniejące tereny zainwestowane, dla których określono przeznaczenie zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania. Zasadne jest zachowanie aktualnego sposobu użytkowania i zagospodarowania oraz wprowadzenie zakazu zabudowy ze względów przyrodniczych, krajobrazowych, fizjograficznych, a także finansowych oraz na brak zapotrzebowania na nowe tereny pod zabudowę. Ze względu na istniejący sposób zagospodarowania przedmiotowych terenów i brak ustalonego przeznaczenia na cele inwestycyjne nie przewiduje się spadku wartości nieruchomości. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Nie naruszają one istoty prawa własności, a jedynie wpływają, ograniczają swobodę wykonywania tego prawa. Ograniczenia takie wynikające z przepisów planów miejscowych są prawnie dopuszczalną ingerencją w sprawowanie prawa własności.

#### **8.2. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:**

**nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem, w tym działki nr 39/10, 39/11 obręb Dębogóra,

**treść uwagi:** rozwiązaniem alternatywnym jest ustalenie dla wszystkich istniejących i wymienionych numerycznie działek zapisów w planie, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze wiejskim, z zachowaniem ustalonych powierzchni działek na ponad 3000 m<sup>2</sup>, z możliwością sytuowania na każdej działce jednego domu jednorodzinnego jednokondygnacyjnego z użytkowym poddaszem oraz budynku gospodarczego o łącznej powierzchni zabudowy do 300 m<sup>2</sup> z oznaczeniem jako MN;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak dla przedmiotowego obszaru nie wskazano terenów rozwojowych przeznaczonych pod zabudowę. W projekcie planu zachowano jedynie istniejące tereny zainwestowane, dla których określono przeznaczenie zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania. Zasadne jest zachowanie aktualnego sposobu użytkowania i zagospodarowania oraz wprowadzenie zakazu zabudowy ze względów przyrodniczych, krajobrazowych, fizjograficznych, a także finansowych oraz na brak zapotrzebowania na nowe tereny pod zabudowę. W związku z powyższym brak jest możliwości ustalenia przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z układem komunikacyjnym.



### **8.3. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:**

**nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem, w tym działki nr 38/8, 39/9 obręb Dębogóra,

**treść uwagi:** Wnoszę również o ustalenie i wkreślenie w mpzp działek drogowych zapewniających komunikację drogową oraz możliwość doprowadzenia wszystkich mediów niezbędnych do funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej /oznaczone jako 2KDW/,

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

**uzasadnienie:** Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak dla przedmiotowego obszaru nie wskazano terenów rozwojowych przeznaczonych pod zabudowę. W projekcie planu zachowano jedynie istniejące tereny zainwestowane, dla których określono przeznaczenie zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania. Zasadne jest zachowanie aktualnego sposobu użytkowania i zagospodarowania oraz wprowadzenie zakazu zabudowy ze względów przyrodniczych, krajobrazowych, fizjograficznych, a także finansowych oraz na brak zapotrzebowania na nowe tereny pod zabudowę. W związku z powyższym brak jest możliwości ustalenia przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z układem komunikacyjnym.

### **9.1. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:**

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

**treść uwagi:** składam wniosek o unieważnienie uchwały nr 375/XLIII/2017 Rady Gminy Czerwonak z dnia 18 października 2017 r. z powodu rażącego naruszenia prawa, w tym: Konstytucji RP, przepisów o planowaniu przestrzennym oraz przepisów prawa lokalnego. Dalsze procedowanie i uchwalenie projektowanego planu spowoduje powstanie znacznych roszczeń ze strony właścicieli wszystkich nieruchomości z tego obszaru;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W projekcie planu zachowano jedynie istniejące tereny zainwestowane, dla których określono przeznaczenie zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania. Zasadne jest zachowanie aktualnego sposobu użytkowania i zagospodarowania oraz wprowadzenie zakazu zabudowy ze względów przyrodniczych, krajobrazowych, fizjograficznych, a także finansowych oraz na brak zapotrzebowania na nowe tereny pod zabudowę. Ze względu na istniejący sposób zagospodarowania przedmiotowych terenów i brak ustalonego przeznaczenia na cele inwestycyjne nie przewiduje się spadku wartości nieruchomości. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Nie naruszają one istoty prawa własności, a jedynie wpływają, ograniczają swobodę wykonywania tego prawa. Ograniczenia takie wynikające z przepisów planów miejscowych są prawnie dopuszczalną ingerencją w sprawowanie prawa własności.

### **9.2. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:**

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

**treść uwagi:** rozwiązaniem alternatywnym jest ustalenie dla wszystkich istniejących i wymienionych numerycznie działek zapisów w planie, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze wiejskim, z zachowaniem ustalonych powierzchni działek na ponad 3000 m<sup>2</sup>, z możliwością sytuowania na każdej działce jednego domu jednorodzinnego jednokondygnacyjnego z użytkowym poddaszem oraz budynku gospodarczego o łącznej powierzchni zabudowy do 300 m<sup>2</sup> z oznaczeniem jako MN;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak dla przedmiotowego obszaru nie wskazano terenów rozwojowych przeznaczonych pod zabudowę. W projekcie planu zachowano jedynie istniejące tereny zainwestowane, dla których określono przeznaczenie zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania. Zasadne jest zachowanie aktualnego sposobu użytkowania i zagospodarowania oraz wprowadzenie zakazu zabudowy ze względów przyrodniczych, krajobrazowych, fizjograficznych, a także finansowych oraz na brak zapotrzebowania na nowe tereny pod zabudowę. W związku z powyższym brak jest możliwości ustalenia przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z układem komunikacyjnym.

### **9.3. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:**

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

**treść uwagi:** wnoszę również o ustalenie i wkreślenie w mpzp działek drogowych zapewniających komunikację drogową oraz możliwość doprowadzenia wszystkich mediów niezbędnych do funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej /oznaczone jako 2KDW/;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak dla przedmiotowego obszaru nie wskazano terenów rozwojowych przeznaczonych pod zabudowę. W projekcie planu zachowano jedynie istniejące tereny zainwestowane, dla których określono przeznaczenie zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania. Zasadne jest zachowanie aktualnego sposobu użytkowania i zagospodarowania oraz wprowadzenie zakazu zabudowy ze względów przyrodniczych, krajobrazowych, fizjograficznych, a także finansowych oraz na brak zapotrzebowania na nowe tereny pod zabudowę. W związku z powyższym brak jest możliwości ustalenia przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z układem komunikacyjnym.

### **10.1. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:**

**nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem, w tym działki nr.: 39/12, 39/13, 39/14, 39/11, 39/15, 39/16, 38/10, 38/11, 39/10, 39/7, 39/6, 38/7, 38/6, 38/5, 38/12, 38/13, 38/9, 34/41, 34/42, 34/43, 38/1, 33, 31, 30/2, 27, 34/39, 34/38, 34/37, 34/36, 34/35, 34/34, 34/33, 34/31, 34/32, 34/30, 34/29, 34/26, 34/27, 32/3, 32/4, 33/38, 32/27, 31/32, 30/9, 30/8, 31/14, 31/15, 39/8, 39/9, 38/8, 38/18, 39/19, 40/75, 40/74 obręb Dębogóra,

**treść uwagi:** składał wniosek o unieważnienie uchwały nr 375/XLIII/2017 Rady Gminy Czerwonak z dnia 18 października 2017 r. z powodu rażącego naruszenia prawa, w tym: Konstytucji RP, przepisów o planowaniu przestrzennym oraz przepisów prawa lokalnego. Dalsze procedowanie i uchwalenie projektowanego planu spowoduje powstanie znacznych roszczeń ze strony właścicieli wszystkich nieruchomości z tego obszaru;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na istniejący sposób zagospodarowania przedmiotowych terenów i brak ustalonego przeznaczenia na cele inwestycyjne nie przewiduje się spadku wartości nieruchomości. Nieuchwalenie planu oznacza, że nie zostanie jednoznacznie określone przeznaczenie terenów, a tym samym nie ma gwarancji zachowania celów polityki przestrzennej określonej w Studium. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Nie naruszają one istoty prawa własności, a jedynie wpływają, ograniczają swobodę wykonywania tego prawa. Ograniczenia takie wynikające z przepisów planów miejscowych są prawnie dopuszczalną ingerencją w sprawowanie prawa własności.

### **10.2. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:**

**nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem, w tym działki nr.: 39/12, 39/13, 39/14, 39/11, 39/15, 39/16, 38/10, 38/11, 39/10, 39/7, 39/6, 38/7, 38/6, 38/5, 38/12, 38/13, 38/9, 34/41, 34/42, 34/43, 38/1, 33, 31, 30/2, 27, 34/39, 34/38, 34/37, 34/36, 34/35, 34/34, 34/33, 34/31, 34/32, 34/30, 34/29, 34/26, 34/27, 32/3, 32/4, 33/38, 32/27, 31/32, 30/9, 30/8, 31/14, 31/15, 39/8, 39/9, 38/8, 38/18, 39/19, 40/75, 40/74 obręb Dębogóra,

**treść uwagi:** rozwiązaniem alternatywnym jest ustalenie dla wszystkich istniejących i wymienionych numerycznie działek zapisów w planie, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze wiejskim, z zachowaniem ustalonych powierzchni działek na ponad 3000 m<sup>2</sup>, z możliwością sytuowania na każdej działce jednego domu jednorodzinnego jednokondygnacyjnego z użytkowym poddaszem oraz budynku gospodarczego o łącznej powierzchni zabudowy do 300 m<sup>2</sup> z oznaczeniem jako MN;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak dla przedmiotowego obszaru nie wskazano terenów rozwojowych przeznaczonych pod zabudowę. W projekcie planu zachowano jedynie istniejące tereny zainwestowane, dla których określono przeznaczenie zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania. Zasadne jest

zachowanie aktualnego sposobu użytkowania i zagospodarowania oraz wprowadzenie zakazu zabudowy ze względów przyrodniczych, krajobrazowych, fizjograficznych, a także finansowych oraz na brak zapotrzebowania na nowe tereny pod zabudowę. W związku z powyższym brak jest możliwości ustalenia przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z układem komunikacyjnym.

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

**nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem, w tym działki nr.: 39/12, 39/13, 39/14, 39/11, 39/15, 39/16, 38/10, 38/11, 39/10, 39/7, 39/6, 38/7, 38/6, 38/5, 38/12, 38/13, 38/9, 34/41, 34/42, 34/43, 38/1, 33, 31, 30/2, 27, 34/39, 34/38, 34/37, 34/36, 34/35, 34/34, 34/33, 34/31, 34/32, 34/30, 34/29, 34/26, 34/27, 32/3, 32/4, 33/38, 32/27, 31/32, 30/9, 30/8, 31/14, 31/15, 39/8, 39/9, 38/8, 38/18, 39/19, 40/75, 40/74 obręb Dębogóra,

**treść uwagi:** Wnoszę również o ustalenie i wkreślenie w mpzp działek drogowych zapewniających komunikację drogową oraz możliwość doprowadzenia wszystkich mediów niezbędnych do funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej /oznaczone jako 2KDW;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak dla przedmiotowego obszaru nie wskazano terenów rozwojowych przeznaczonych pod zabudowę. W projekcie planu zachowano jedynie istniejące tereny zainwestowane, dla których określono przeznaczenie zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania. Zasadne jest zachowanie aktualnego sposobu użytkowania i zagospodarowania oraz wprowadzenie zakazu zabudowy ze względów przyrodniczych, krajobrazowych, fizjograficznych, a także finansowych oraz na brak zapotrzebowania na nowe tereny pod zabudowę. W związku z powyższym brak jest możliwości ustalenia przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z układem komunikacyjnym.

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

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

**treść uwagi:** składam wniosek o unieważnienie uchwały nr 375/XLIII/2017 Rady Gminy Czerwonak z dnia 18 października 2017 r. z powodu rażącego naruszenia prawa, w tym: Konstytucji RP, przepisów o planowaniu przestrzennym oraz przepisów prawa lokalnego. Dalsze procedowanie i uchwalenie projektowanego planu spowoduje powstanie znacznych roszczeń ze strony właścicieli wszystkich nieruchomości z tego obszaru;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na istniejący sposób zagospodarowania przedmiotowych terenów i brak ustalonego przeznaczenia na cele inwestycyjne nie przewiduje się spadku wartości nieruchomości. Nieuchwalenie planu oznacza, że nie zostanie jednoznacznie określone przeznaczenie terenów, a tym samym nie ma gwarancji zachowania celów polityki przestrzennej określonej w Studium. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Nie naruszają one istoty prawa własności, a jedynie wpływają, ograniczają swobodę wykonywania tego prawa. Ograniczenia takie wynikające z przepisów planów miejscowych są prawnie dopuszczalną ingerencją w sprawowanie prawa własności.

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

**nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem w tym działki nr 39/14, 39/11 obręb Dębogóra,

**treść uwagi:** rozwiązaniem alternatywnym jest ustalenie dla wszystkich istniejących i wymienionych numerycznie działek zapisów w planie, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze wiejskim, z zachowaniem ustalonych powierzchni działek na ponad 3000 m<sup>2</sup>, z możliwością sytuowania na każdej działce jednego domu jednorodzinnego jednokondygnacyjnego z użytkowym poddaszem oraz budynku gospodarczego o łącznej powierzchni zabudowy do 300 m<sup>2</sup> z oznaczeniem jako MN;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

**uzasadnienie:** Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak dla przedmiotowego obszaru nie wskazano terenów rozwojowych

przeznaczonych pod zabudowę. W projekcie planu zachowano jedynie istniejące tereny zainwestowane, dla których określono przeznaczenie zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania. Zasadne jest zachowanie aktualnego sposobu użytkowania i zagospodarowania oraz wprowadzenie zakazu zabudowy ze względów przyrodniczych, krajobrazowych, fizjograficznych, a także finansowych oraz na brak zapotrzebowania na nowe tereny pod zabudowę. W związku z powyższym brak jest możliwości ustalenia przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z układem komunikacyjnym.

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

**nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem w tym działki nr 39/14, 39/11 obręb Dębogóra,

**treść uwagi:** wnoszę również o ustalenie i wkreślenie w mpzp działek drogowych zapewniających komunikację drogową oraz możliwość doprowadzenia wszystkich mediów niezbędnych do funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej /oznaczone jako 2KDW;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

**uzasadnienie:** Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak dla przedmiotowego obszaru nie wskazano terenów rozwojowych przeznaczonych pod zabudowę. W projekcie planu zachowano jedynie istniejące tereny zainwestowane, dla których określono przeznaczenie zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania. Zasadne jest zachowanie aktualnego sposobu użytkowania i zagospodarowania oraz wprowadzenie zakazu zabudowy ze względów przyrodniczych, krajobrazowych, fizjograficznych, a także finansowych oraz na brak zapotrzebowania na nowe tereny pod zabudowę. W związku z powyższym brak jest możliwości ustalenia przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z układem komunikacyjnym.



**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – południe – część A” 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 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730) rozstrzyga się, co następuje:

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

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży utrzymanie i rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Czerwonak oraz na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.** Finansowanie inwestycji będzie mogło odbywać się poprzez:

- 1) udział właścicieli nieruchomości, a także inwestorów, w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. z:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) kredytów i pożyczek bankowych,
  - c) innych środków zewnętrznych.

**Uzasadnienie**  
**projektu uchwały Rady Gminy Czerwonak**

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

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra – południe – 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 – południe”, która dopuszcza opracowanie i uchwalanie planu w częściach. Obszar objęty planem wynosi ok 45 ha.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania obszaru położonego w południowej części Dębogóry. W planie miejscowym wyznaczono teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny lasów, tereny rolnicze, teren drogi wewnętrznej oraz teren infrastruktury technicznej – kanalizacji.

Przyjęcie planu w proponowanym zakresie jest ważne ze względów środowiskowych, krajobrazowych i ekonomicznych. Wyznaczenie terenów wyłączonych z zabudowy pomiędzy terenami rozwojowymi wsi Dębogóra i Mielno umożliwi zachowanie spójnego obszaru o przeznaczeniu rolniczym. Tym bardziej jest to istotne ze względu na rzeźbę terenu obszaru objętego planem. Pozwoli to również na migrację zwierząt pomiędzy obszarami czynnymi przyrodniczo, zachować rolniczy krajobraz terenu oraz uniemożliwi niekontrolowane rozprzestrzenianie się zabudowy na terenach do tego nie predestynowanych, bez odpowiedniej infrastruktury technicznej. Plan miejscowy ma również zapobiegać niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy i prowadzić do efektywnego gospodarowania przestrzenią, w nawiązaniu do art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Istniejące duże rezerwy terenów pod budownictwo mieszkaniowe w obowiązujących planach miejscowych w Dębogórze potwierdzają, że należy wyznaczyć jednoznaczne przeznaczenie terenów rolniczych, położonych poza terenami rozwojowymi, oraz ograniczyć lokalizację zabudowy na tych terenach. Plan zapobiega ewentualnej lokalizacji nowej zabudowy na obszarach poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną, na terenach pomiędzy wsią Dębogóra i Mielno. Zachowany zostanie krajobraz rolniczy, którego ochronę nakazano również w planie ochrony dla otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

Wprowadzone zapisy umożliwiają również właścicielom terenów na korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób.

Zasadne jest usankcjonowanie w planie wyłącznie zabudowy już istniejącej na tym terenie a ograniczenie lokalizacji ewentualnych nowych budynków.

Ze względu na charakter obszaru objętego planem miejscowym, istniejące podziały oraz fakt, że większość obszaru stanowią grunty rolne i lasy, nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi, a co za tym nie istniejącej potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

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. ze zm., 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 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 gabarytów obiektów budowlanych. Linie zabudowy dla istniejących budynków wyznaczono z uwzględnieniem przepisów odrębnych, przy jednoczesnym zapewnieniu koniecznej minimalnej odległości linii zabudowy od rzutów

pienowych zewnętrznych krawędzi istniejących budynków, umożliwiające prowadzenie prac modernizacyjnych; W celu m.in. ochrony krajobrazu wprowadzono zakaz lokalizacji budynków na terenach rolniczych.

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 oraz zakaz lokalizacji budynków na terenach rolniczych;

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 oraz zakaz lokalizacji budynków na terenach rolniczych;

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 – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych. Natomiast interes publiczny został uwzględniony poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji budynków na terenach rolniczych;

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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego 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. Za zasadne uznano wprowadzenie zakazu lokalizacji budynków na terenach rolniczych;

2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie przeznaczenia terenów, w tym zakazu lokalizacji budynków na większości terenów.

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 terenach rolniczych;

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 oraz wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach rolniczych przeciwdziałając niekontrolowanemu rozproszaniu zabudowy;

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów w tym pod drogę wewnętrzną;

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 terenach rolniczych położonych poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

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 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, która należą do zadań własnych gminy.

Projekt planu przeszedł procedurę o której mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do jego sporządzenia, w ustawowym terminie w listopadzie i grudniu 2017 r. zebrane zostały wnioski do planu. Po przeprowadzeniu procedury opiniowania i uzgadniania projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 marca 2019 r. do 15 kwietnia 2019 r.. Dnia 27 marca 2019 roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami i w terminie do dnia 30 kwietnia 2019 roku można było składać do planu uwagi. Wpłynęło 11 pism z uwagami, co dało łącznie 30 uwag. Po przeprowadzeniu całej procedury Wójt Gminy Czerwonak, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Gminy Czerwonak projekt uchwały wraz z załącznikami.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest zasadne.