

**Projekt**

z dnia 10 czerwca 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Annowo - część wschodnia"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i 1890) Rada Gminy Czerwonak, po stwierdzeniu że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Annowo - część wschodnia".

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o powierzchni około 67,97 ha, zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w powiecie poznańskim, w obrębie geodezyjnym Annowo, położony pomiędzy drogą powiatową nr 2434P relacji Owińska - Mielno a ul. Spichrzową, w miejscowości Annowo.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Annowo - część wschodnia", opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Dział I  
Przepisy ogólne**

**§ 3.** Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały Nr 164/XVIII/2016 Rady Gminy Czerwonak z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Annowo - część wschodnia".

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;
- 4) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 5) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zajętej przez budynki (mierzonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku

nadwiesz, podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych) do powierzchni działki budowlanej;

- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku, budowli lub wiaty;
- 8) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków.

§ 5. 1. Do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaliczają się następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 5) tereny rolnicze;
- 6) lasy;
- 7) teren urządzeń infrastruktury technicznej - gaz;
- 8) teren urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 9) strefa kontrolowana gazociągu DN500.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu miejscowego stanowią treść informacyjną planu.

§ 6. Odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 4) w zakresie terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia § 16 i § 17 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

## **Dział II**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział I**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 7. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM i 4RM;
- 2) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1R i 2R;
- 3) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 4) teren urządzeń infrastruktury technicznej - gaz, oznaczony na rysunku planu symbolem TT-G;
- 5) teren urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem TT-E.

## **Rozdział II**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 8. Ustala się nakaz realizowania nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych, przy czym nakaz nie dotyczy złączy SN i nn.

§ 9. Ustala się zakaz lokalizacji biogazowni rolniczych w rozumieniu przepisów odrębnych.

## **Rozdział III**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 10. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

§ 11. Zagospodarowanie odpadów oraz dalsze postępowanie z odpadami, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny - z zastrzeżeniem odstępstw, o których mowa w przepisach szczegółowych.

§ 13. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę sieci drenarskiej z zachowaniem ustaleń planu, w sposób niekolidujący z funkcją podstawową terenu.

§ 14. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy zagrodowej, określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział IV**

### **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 15. Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wyższych niż 2,2 m.

§ 16. Zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 17. Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych.

§ 18. Ustala się nakaz wykańczania elewacji budynków z wykorzystaniem materiałów w kolorach stonowanych, pastelowych, przy czym zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.

## **Rozdział V**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 19. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach stanowisk archeologicznych prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu oraz uzyskanie pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

## **Rozdział VI**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 20. 1. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 3RM i 4RM:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej, wolnostojących;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych;
- 3) ustala się wysokość zabudowy wynoszącą:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej do 9,0 m,
  - b) dla budynków gospodarczych do 6,0 m,
  - c) dla pozostałej zabudowy do 9,0 m;
- 4) ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej w granicach każdego z terenów;

5) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;

2. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 3RM i 4RM ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) do dwóch kondygnacji nadziemnych;

2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;

3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;

4) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych lub pokrycia dachu nad wejściem do budynku o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

3. Dla budynków gospodarczych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 3RM i 4RM ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) jedna kondygnacja nadziemna;

2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;

3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;

4) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

4. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 3RM i 4RM ustala się:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,05;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1,35.

5. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 3RM i 4RM ustala się:

1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 5%;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 45%.

6. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 3RM i 4RM ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 15%.

**§ 21.** 1. Na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R i 2R ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

2. Dopuszcza się realizację budowli rolniczych o wysokości zabudowy do 7,0 m.

3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 90%

**§ 22.** 1. Na terenie lasu, oznaczonym na rysunku planu symbolem ZL ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym oraz z planem urządzania lasu.

2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 100%

**§ 23.** Na terenie urządzeń infrastruktury technicznej - gaz, oznaczonym na rysunku planu symbolem TT-G ustala się realizację urządzeń infrastruktury technicznej związanej z przesyłem gazu, z uwzględnieniem zapisów zawartych w Rozdziale 8.

**§ 24.** Na terenie urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonym na rysunku planu symbolem TT-E ustala się realizację urządzeń infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką, z uwzględnieniem zapisów zawartych w Rozdziale 8.

**§ 25.** Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 26.** Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w zależności od potrzeb, przy czym nie mniej niż 2 miejsca postojowe w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych.

## **Rozdział VII**

### **Granice i sposoby 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 w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 27. 1. Teren objęty planem, położony jest w całości w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, ustanowionego uchwałą Nr XXXVII/729/13 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 30 września 2013 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 23 października 2013 r. poz. 5744), zmienioną uchwałą Nr XXII/597/16 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 września 2016 r. zmieniającą uchwałę w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 5 października 2016 r., poz. 5872).

2. Zagospodarowanie obszaru objętego planem miejscowym należy realizować z uwzględnieniem zapisów rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

## **Rozdział VIII**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 28. 1. Ustala się strefę ochronną, w której:

- 1) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 0,25 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu kablowych linii SN;
- 2) zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 2,0 m w pasie strefy ochronnej, o której mowa w pkt 1 oraz w strefach kontrolowanych gazociągów, w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew.

2. Ustala się zachowanie stref kontrolowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu zakazuje się podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania.

§ 29. Dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych i naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej i umieszczenie ich w postaci podziemnej infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ustaleń planu i przepisów odrębnych.

§ 30. 1. W zagospodarowaniu terenów uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Poznań-Rogoźno wraz z jego strefą kontrolowaną, wynikających z przepisów odrębnych.

2. W strefie kontrolowanej sieci gazowej wysokiego ciśnienia ustala się:

- 1) zakaz wznoszenia wybranych obiektów budowlanych,
- 2) zakaz lokalizacji stałych składów i magazynów,
- 3) zakaz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie sieci gazowej,
- 4) zakaz lokalizacji drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew,
- 5) dopuszczenie skrzyżowania gazociągu z inwestycjami liniowymi, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 6) nakaz uzgodnienia wszelkich prac budowlanych z właściwym zarządcą sieci.

§ 31. Dopuszcza się lokalizację elementów układu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym, w tym Północno-Wschodniej Obwodnicy Aglomeracji Poznańskiej, bez przesądzania o ich szczegółowej lokalizacji.

## **Rozdział IX**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 32. Obsługę komunikacyjną ustala się poprzez przyległą drogę wewnętrzną - ul. Spichrzową, położoną poza granicami planu, powiązaną z zewnętrznym układem komunikacyjnym dróg publicznych, przy czym:

- 1) dla terenów 1R bezpośrednio z przyległej drogi wewnętrznej - ul. Spichrzowej, położonej poza granicami planu, powiązaną z zewnętrznym układem komunikacyjnym dróg publicznych,
- 2) dla terenów RM, ZL, 2R, TT-G i TT-E, poprzez teren 1R.

**§ 33.** 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejących oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w zależności od rzeczywistych potrzeb, przy zachowaniu ustaleń dla poszczególnych terenów oraz ustaleń przepisów odrębnych.

3. Ustala się, że realizacja poszczególnych elementów infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe: odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ścieki rolnicze: odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wody opadowe lub roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych na obszarze planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 6) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ciepło do celów technologicznych: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział X**

### **Stawki procentowe**

**§ 34.** Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w wysokości 30%.

## **Dział III**

### **Przepisy końcowe**

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

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

**Uzasadnienie**  
**DO UCHWAŁY NR .../.../2024**  
**RADY GMINY CZERWONAK**  
**z dnia ... 2024 r.**

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Annowo - część wschodnia"**

1. Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały Nr 164/XVIII/2016 Rady Gminy Czerwonak z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Annowo - część wschodnia".

2. Planem miejscowym objęto obszar o powierzchni około 67,97 ha, zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w powiecie poznańskim, w obrębie geodezyjnym Annowo, położony pomiędzy drogą powiatową nr 2434P relacji Owińska - Mielno a ul. Spichrzową, w miejscowości Annowo.

3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.

4. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu z dnia 8 marca 2016 r. ukazało się w Gazecie Wyborczej w dniu 8 marca 2016 r. a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Czerwonak, w dniach od 8 marca 2016 r. do 4 kwietnia 20216 r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu.

5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismami znak WGP.6721.12.2016 z dnia 03.03.2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu (pismo znak WOO-III.411.85.2016.AK.1 z dnia 25 marca 2016 r.) oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Poznaniu (pismo znak NS-52/3-82(1)/16 z dnia 31.03.2016 r.).

7. Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy. Projekt planu miejscowego nie naruszał ustaleń studium - projekt planu miejscowego obejmował cały zakres przestrzenny wskazany w uchwale, o której mowa w pkt. 1.

8. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Czerwonak uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.

9. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Czerwonak uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.

10. Uzgodnienia projektu planu miejscowego odmówił:

1) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem znak WPN.II.610.109.2017.KL z dnia 05.10.2017 r. W postanowieniu wskazano, że ustalenia projektu planu miejscowego naruszają przepisy rozporządzenia w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

2) Zarząd Powiatu w Poznaniu pismem znak WD.673.17.139.2017.ST z dnia 21.09.2017 r. W postanowieniu wskazano, że poza obszarem planu przebiega droga powiatowa nr 2434P Owińska - Mielno (ul. Kolejowa). ZDP w Poznaniu zwrócił uwagę, że projektowana jest Północno-Wschodnia obwodnica Aglomeracji Poznańskiej o parametrach drogi GP, która zgodnie z koncepcją ma przebiegać po śladzie drogi powiatowej nr 2434P.

3) Zarząd Województwa Wielkopolskiego pismem znak DI-IV.7634.857.2017 z dnia 28.09.2017 r. W postanowieniu wskazano na kolizję ustaleń planu z (1) możliwością realizacji odcinka planowanego

Północno-Wschodniego Pierścienia Komunikacyjnego Aglomeracji Poznańskiej Bliskiego Zasięgu, (2) z prawidłowym, bezpiecznym funkcjonowaniem i ewentualną potrzebą przebudowy lub rozbudowy istniejącego gazociągu w 500 mm relacji Krobia - Rogoźno, (3) z prawidłową ochroną przyrody obszarów, objętych ustawową ochroną pod nazwą: Park Krajobrazowy "Puszcza Zielonka" wraz z jego otuliną oraz Obszar Natura 2000 "Uroczyska Puszczy Zielonki" - PLH300058.

4) Zarząd Dróg Powiatowych w Poznaniu pismem z dnia ZDP.WI.440.20/16.MM z dnia 21.09.2017 r. W postanowieniu wskazano, że zlecono opracowanie Studium korytarzowego, Koncepcji Projektowej wraz z uzyskaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla budowy Północno-Wschodniej Obwodnicy Aglomeracji Poznańskiej na parametrach drogi klasy GP na odcinku węzeł Złotkowo-Suchy Las - Owińska - Uzarzewo - droga ekspresowa S5. Koncepcja projektowanej Obwodnicy zlokalizowana była po trasie drogi powiatowej 2434P, która stanowi historyczny Trakt Annowski. W trakcie prowadzonego postępowania przez RDOŚ w Poznaniu stwierdzono niedopuszczalne naruszenie historycznego Traktu Annowskiego. W związku z powyższym przesunięto projektowane linie rozgraniczające obwodnicy w wariantach I, II i III o szerokości 50 m na południe od pasa drogowego obecnej drogi powiatowej 2434P. Ponadto ZDP wnioskował o wyznaczenie linii zabudowy w odległości 50 m od granicy z drogą powiatową 2434P (z uwagi na przyszły wykup gruntów) oraz o obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg wewnętrznych z ul. Spichrzowej. Z uwagi na planowany przebieg obwodnicy ZDP nie wyraża zgody na bezpośrednie zjazdy z drogi 2434P na teren objęty mpzp.

11. Ze względu na odmowę uzgodnienia projektu planu miejscowego przez instytucje, o których mowa wyżej, projekt planu miejscowego został podzielony na dwie części - północną (B) oraz południową (A). Dla części A opracowano ponownie projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak. Projekt planu miejscowego nie naruszał ustaleń studium. Ta część planu miejscowego nie przylega do drogi powiatowej 2434P, co było jedną z przyczyn odmowy poprzedniego projektu planu miejscowego. Dodatkowo w projekcie dla części A planu miejscowego wprowadzono rozwiązania, które miały zapewnić zgodność projektu z rozporządzeniem w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

12. Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania dla części A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy. Projekt planu miejscowego dla części A nie narusza ustaleń studium.

13. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Czerwonak uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu dla części A rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.

14. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Czerwonak uzgodnił projekt miejscowego planu dla części A z właściwymi organami i instytucjami.

15. Uzgodnienia projektu planu miejscowego dla części A odmówił Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska postanowieniem znak WPN.II.610.45.2018.KL z dnia 14.05.2018 r. W piśmie ponownie wskazano, że ustalenia projektu planu miejscowego naruszają przepisy rozporządzenia w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska postanowieniem znak DOA-wo.610.10.2018.MW z dnia 21.08.2018 r. uchylił w całości postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska znak WPN.II.610.45.2018.KL z dnia 14.05.2018 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska postanowieniem znak WPN-II.610.45.2018.KL z dnia 24.10.2018 r. ponownie odmówił uzgodnienia projektu planu miejscowego dla części A, kolejny raz wskazując na naruszenie przepisów rozporządzenia w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

16. Ze względu na kolejną odmowę uzgodnienia projektu planu miejscowego dla części A przez instytucje, o których mowa wyżej, przy uwzględnieniu potencjalnego braku możliwości uzgodnienia projektu planu miejscowego dla części B (części północnej planu miejscowego) ze względu na przebieg projektowanej Północno-Wschodniej Obwodnicy Aglomeracji Poznańskiej, opracowano projekt planu miejscowego w pełnych jego granicach - z przeznaczeniem głównie jako tereny rolnicze. Tak opracowany projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium. Opracowane uprzednio projekty planu miejscowego, z zachowaniem ustaleń studium (w poprzednio obowiązującej wersji studium teren objęty



planem posiadał kierunek zabudowy mieszkaniowej), nie uzyskały wymaganych uzgodnień - głównie ze względu na naruszenie przepisów rozporządzenia w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka oraz ze względu na kolizję z projektowaną Północno-Wschodnią Obwodnicą Aglomeracji Poznańskiej. Kolejny projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowano wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a także sporządzono dla niego prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy. Projekt planu miejscowego ponownie obejmuje cały zakres przestrzenny wskazany w uchwale, o której mowa w pkt. 1. W projekcie planu miejscowego uwzględniono pozwolenia na budowę dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, wydanych dotąd na terenie objętym projektem planu miejscowego.

17. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

a) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - ustalenia planu miejscowego znajdują uzasadnienie w wynikach bilansu terenów, sporządzonego na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak; w projekcie planu miejscowego uwzględniono pozwolenia na budowę dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, wydanych dotąd na terenie objętym projektem planu miejscowego;

b) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu miejscowego nie narusza przepisów rozporządzenia w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka; pismem znak ZG.2210.8.5.2022 z dnia 20.05.2024 r. projekt planu miejscowego zaopiniowało Nadleśnictwo Łopuchówko, a w opinii podniesiono następujące argumenty: *Terenu R znajdują się na terenie otuliny Parku Krajobrazowego "Puszcza Zielonka". W związku z powyższym, zgodnie z zapisami planu ochrony należy dążyć do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru tych gruntów, pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych. Na terenie objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie występuje bogata awifauna. Stwierdzono występowanie i oznaki występowania 37 gatunków ptaków, w tym Dudek, Lerka, czy też Gąsiorek z zał. Nr 1 Dyrektywy Ptasiej a także m.in. Dzięcioł zielony, Piegża, Świerszczak, Krętogłów, Kląskawa, Gąsiorek, Cierniówka, Gajówka, Piecuszek, Kopciuszek, Kapturka, Trznadel, Potrzuszcz. Do Nadleśnictwa dochodziły także sygnały, że w okolicy gniazduje także Derkacz - objęty w Polsce ścisłą ochroną gatunkową. Nadleśnictwo otrzymywało także nie weryfikowane w terenie sygnały o obecności grzybów chronionych, takich jak: smardz stożkowaty, smardz półwolny, błyskoporek podkorowy oraz rodzaju naparstniczka. Mając na uwadze lokalizację obszaru oznaczonego w MPZP jako 1R oraz 2R jako istotnej enklawy wśród terenów leśnych od północy, południa, wschodu oraz terenów rolno-leśnych od zachodu, w myśl zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 1 ust. 2 pkt 1 w brzmieniu: "W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury", popieramy zapis by obszar ten w całości wyłączyć z zabudowy, a jedynie zezwolić na nim wykonanie budowli rolniczych jak, np. silosy czy zamknięte zbiorniki do przechowywania obornika. Należy podkreślić, iż najbliższa zabudowa znajduje się w odległości ponad kilkuset metrów od tych obszarów.*

c) w zakresie wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – uwzględnia lokalizację stanowiska archeologicznego AZP 50-28/47 wpisanego do ewidencji zabytków,

d) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,

e) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni,

f) uwzględnia prawo własności,

g) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy,

h) uwzględnia potrzeby interesu publicznego,

i) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – dopuszcza realizację tejże infrastruktury na określonych zasadach,

j) został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

k) został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

l) w zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

18. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

19. W odniesieniu do art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.): ustalenia planu miejscowego znajdują uzasadnienie w wynikach bilansu terenów, sporządzonego na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak; w projekcie planu miejscowego uwzględniono pozwolenia na budowę dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, wydanych dotąd na terenie objętym projektem planu miejscowego.

20. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętym uchwałą Nr ... Rady Gminy Czerwonak z dnia ... w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

21. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na budżet gminy.

22. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Czerwonak *uzyskał* opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.

23. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Czerwonak *uzgodnił* projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami - w niezbędnym zakresie dokonano powtórzenia procedury uzgadniania.

24. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – nastąpiło w dniach od 11 czerwca 2024 r. do 3 lipca 2024 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu, ukazało się w gazecie Głos Wielkopolski w dniu 3 czerwca 2024 r. oraz na stronie internetowej Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszona na tablicy Urzędu Gminy Czerwonak, w dniach od 3 czerwca 2024 r. do ..... 2024 r.

25. W dniu ..... 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

26. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu – do dnia ..... 2024 r. – *nie wpłynęła żadna uwaga w przedmiotowej sprawie.*

27. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Gminy Czerwonak projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Annowo - część wschodnia".

28. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.