

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechowo-
Osiedle – rejon ulicy Obornickiej”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) uchwala się co następuje:

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bolechowo-Osiedle – rejon ulicy Obornickiej”, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, uchwalonego uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 24 ha, położony w obrębie ewidencyjnym Bolechowo-Osiedle, a jego granice zostały określone na rysunku planu.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §4 pkt 2;
- 3) obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć naziemne, podziemne lub nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, teletechniczne, hydrotechniczne, a także ciągi komunikacyjne;
- 4) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 40% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną po zewnętrznym obrysie kondygnacji nadziemnej;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne;
- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, porządkowej, turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacyjnej.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) teren zabudowy usługowej;
- 3) teren publicznej drogi głównej;
- 4) teren drogi wewnętrznej.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, wiat rowerowych, budek strażniczych o powierzchni do 6 m², ogrodzeń, obiektów infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, obiektów hydrotechnicznych, a także innych obiektów budowlanych lub ich części, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 3) wymagania geometrii dachu określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami oraz świetlikami;
- 4) wzdłuż dróg publicznych zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z betonowych płyt prefabrykowanych;
- 5) dopuszcza się lokalizację szyldów wolnostojących o powierzchni do 10 m²;
- 6) dopuszcza się lokalizację szyldów o nieograniczonej powierzchni umieszczonych na budynkach;
- 7) na terenach oznaczonych symbolami P i U dopuszcza się lokalizację innych niż szyldy wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni do 14 m², jednak nie więcej niż 3 tablice lub urządzenia reklamowe w każdym terenie;
- 8) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni do 3 m²;
- 9) ustalenia określone w pkt 4-8 obowiązują do momentu przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§5. W zakresie scalania, łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie, łączenie i podział na działki z uwzględnieniem parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nakazuje się aby nowy układ granic umożliwiał obsługę każdej działki w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się aby kąt nachylenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego wynosił 90° z tolerancją 15°;
- 4) dopuszcza się łączenie i podział na działki o parametrach innych niż określone w punktach 1-3, na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) nie ustala się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.

§6. W zakresie ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu:

- 1) nakazuje się aby poziom emisji zanieczyszczeń o charakterze substancji i energii spełniał wymagania określone przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się rekultywację terenu po zakończeniu prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej;
- 3) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów, w przypadku lokalizacji obiektów, których użytkowanie powoduje powstawanie odpadów;
- 4) nakazuje się zagospodarować odpady przemysłowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych na podstawie przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

6) zakazuje się lokalizacji:

- a) instalacji do odzysku, sortowania, kompostowania lub unieszkodliwiania odpadów, składowisk odpadów i miejsc retencji powierzchniowej odpadów,
- b) instalacji do unieszkodliwiania lub odzysku materiałów wybuchowych,
- c) instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,
- d) instalacji do przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego zawierającego substancje lub mieszaniny niebezpieczne, zużytych baterii lub zużytych akumulatorów stanowiących odpad niebezpieczny,
- e) instalacji do wytwarzania biogazu oraz innych paliw.

§7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

§8. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej przyległej lub dostępnej za pośrednictwem drogi wewnętrznej lub przyległego terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się zapewnić:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego na 4 zatrudnionych dla terenów zabudowy produkcyjnej,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
 - c) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się dowolną formę miejsc do parkowania, pod warunkiem zachowania wymagań określonych przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania obsługujących tereny oznaczone symbolem P na terenie oznaczonym symbolem U.

§9. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowej oraz utrzymanie, rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz docelowo do oczyszczalni ścieków;
- 4) ustala się zagospodarowanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem odprowadzania do gruntu lub powierzchniowo w teren, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych dla wód deszczowych i roztopowych, spełniających jednocześnie funkcję zbiorników przeciwpożarowych;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej z dopuszczeniem zaopatrzenia ze źródeł indywidualnych;
- 8) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem zaopatrzenia ze źródeł indywidualnych;
- 9) nakazuje się realizować nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia jako linie kablowe;
- 10) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej z dopuszczeniem zaopatrzenia ze źródeł indywidualnych;
- 11) ustala się zaopatrzenie w usługi teletechniczne z sieci teletechnicznej z dopuszczeniem zaopatrzenia ze źródeł indywidualnych.

§10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami KD-G i KD-W;
- 2) ustala się pasy ochrony funkcyjnej terenów wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, dla których ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza lokalizację obiektów niezbędnych na czas trwania prac budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację hal namiotowych o powierzchni do 700 m², wysokości do 8 m i kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 3) dla obiektów wymienionych w pkt 1-2 nakazuje się zachować odległości określone przepisami odrębnymi.

§12. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się:
 - a) zasad kształtowania krajobrazu,
 - b) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) nie występują:
 - a) zewidencjonowane zabytki oraz dobra kultury współczesnej,
 - b) tereny górnicze,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - e) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§13.1. Ustala się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolami **1P i 2P**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, budynków garażowych oraz obiektów socjalnych na potrzeby zabudowy produkcyjnej i usługowej.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy:
 - a) do 80% powierzchni działki dla terenu oznaczonego symbolem 1P,
 - b) do 70% powierzchni działki dla terenu oznaczonego symbolem 2P;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 15% powierzchni działki;
- 3) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) od 0 do 1,6 dla terenu oznaczonego symbolem 1P,
 - b) od 0 do 1,4 dla terenu oznaczonego symbolem 2P;
- 4) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1P do 3 kondygnacji nadziemnych i 20 m, a dla obiektów infrastruktury technicznej do 30 m,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2P do 2 kondygnacji nadziemnych i 15 m, a dla obiektów infrastruktury technicznej do 20 m;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) dopuszcza się lokalizację hal namiotowych o powierzchni do 700 m² i wysokości do 8 m;
- 7) ustala się dachy o dowolnym pokryciu i kącie nachylenia połaci do 20°, a dla hal namiotowych do 35°.

4. W zakresie scalania, łączenia i podziału nieruchomości ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej 5000 m².

§14.1. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych oraz obiektów socjalnych na potrzeby zabudowy produkcyjnej i usługowej.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy do 70% powierzchni działki;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 15% powierzchni działki;
- 3) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 1,4;
- 4) ustala się wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych i 15 m, a dla obiektów infrastruktury technicznej do 20 m;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 20° i dowolnym pokryciu;
- 7) nakazuje się lokalizację zwartego pasa zieleni izolacyjnej w miejscu oznaczonym na rysunku planu, dla którego nakazuje się na całej szerokości wykonanie nasadzeń drzew i krzewów, wśród których co najmniej 75% stanowić będą gatunki zimozielone, a wysokość drzew w momencie sadzenia musi wynosić co najmniej 1,5 m.

4. W zakresie scalania, łączenia i podziału nieruchomości ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej 5000 m².

§15. Ustala się teren publicznej drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**, dla którego:

- 1) ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 15 m.

§16. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**, dla którego:

- 1) dopuszcza się lokalizację jezdni, ciągów rowerowych lub pieszo-rowerowych, chodników, miejsc do parkowania, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia oraz pozostałych elementów wyposażenia ulic;
- 2) ustala się szerokość drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację 1 budki strażniczej, o której mowa w §4 pkt 2;
- 4) dopuszcza się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 15 m.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§17. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 30%.

§18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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