

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY CZERWONAK**  
**z dnia .....**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechówko - rejon ulicy Platanowej”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020, poz. 293 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Bolechówko - rejon ulicy Platanowej", po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego 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., zwany dalej „planem”.
2. Integralną część uchwały stanowią:
  - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do 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 uchwały.
3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budynku mieszkalno - usługowym” - należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 80% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) „budynku pomocniczym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie te funkcje;
- 3) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiatę;
- 5) „ogrodzeniu pełnym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce;
- 7) „powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 8) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;

- 9) „teren” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

### § 3

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 4) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZO, 2ZO, 3ZO**;
- 5) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 6) teren drogi publicznej - lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 7) tereny dróg publicznych - dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-D, 2KD-D**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW**.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) dopuszcza się:
  - a) lokalizację szyldów wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 2 m<sup>2</sup> na elewacji oraz 1 m<sup>2</sup> na ogrodzeniu,
  - b) lokalizację obiektów małej architektury,
  - c) lokalizację tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 2,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 2,0 m;
  - d) lokalizację budynków pomocniczych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,50 m od granicy działki;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a),
  - b) lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych oraz ogrodzeń pełnych,
  - c) lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 1,60 m, z wyłączeniem ogrodzeń obiektów sportowych, dla których nie ustala się ograniczeń w zakresie wysokości,
  - d) lokalizacji ogrodzeń na terenach **KD-L, KD-D, KDW, ZO**,
  - e) lokalizacji na terenach **MN** infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
  - g) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych oraz obiektów związanych z organizacją imprez plenerowych na terenie **MN/U**,
  - h) lokalizacji budynków pomocniczych wykonanych z blachy.

## § 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
  - a) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia,
  - b) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla terenu **MN/U**, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w przypadku lokalizacji zabudowy związanej z obiektami zamieszkania zbiorowego, zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - d) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zachowanie jako otwartych istniejących cieków i rowów, tworzących system melioracji szczegółowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

## § 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 50-28/30, w granicach którego określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

## § 7

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - b) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 25%,
  - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0 i nie więcej niż 0,75,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60% powierzchni działki,
  - f) wysokość zabudowy nie większą niż:
    - dla budynków mieszkalnych: 10 m,
    - dla budynków pomocniczych i wiat: 5,5 m,
  - g) geometrię dachów: strome – dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni dachu,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) dostęp do terenu bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie, z dróg przyległych do obszaru planu lub poprzez dojścia i dojazdy,
  - j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny,

- k) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem:
- działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów,
  - działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów,
  - dojść i dojazdów, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku pomocniczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup> i maksymalnie jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>,
  - b) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

## § 8

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno - usługowego albo usługowego,
  - b) sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych jako wolnostojących,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 25%,
  - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0 i nie więcej niż 0,75,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60% powierzchni działki,
  - f) wysokość zabudowy nie większą niż:
    - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: 10 m,
    - dla budynków pomocniczych i wiat: 5,5 m,
  - g) geometrię dachów: strome – dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich na powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni dachu,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) dostęp do terenu bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie, z dróg przyległych do obszaru planu lub poprzez dojścia i dojazdy,
  - j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej:
    - 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny,
    - 1 miejsca postojowego na każde 4 miejsca noclegowe,
    - 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych innych niż usługi noclegowe,

- k) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem:
  - działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów,
  - działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów,
  - dojść i dojazdów, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku pomocniczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup> i maksymalnie jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>,
  - b) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług innych niż w zakresie: usług noclegowych, kultury, sportu, turystyki, rekreacji, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m<sup>2</sup>.

#### § 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zieleni urządzonej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 80% powierzchni działki, w jej części znajdującej się w granicach planu,
  - c) dostęp do terenu bezpośrednio z drogi **1KD-D**,
- 2) dopuszcza się wykorzystanie terenu jako powierzchni biologicznie czynnych, w tym w postaci urządzonych przydomowych ogrodów, dla przyległych terenów mieszkaniowych, znajdujących się poza granicami planu.

#### § 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZO**, **2ZO**, **3ZO**:

- 1) ustala się:
  - a) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania,
  - b) dostęp do terenów bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie,
- 2) dopuszcza się: lokalizację zieleni nieurządzonej.

#### § 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowych,
- 2) dostęp do terenu bezpośrednio z drogi **1KD-D**.

## § 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD-L**, **1KD-D**, **2KD-D**, **KDW**:

- 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

## § 13

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie uwarunkowań i ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

## § 14

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnej powierzchni i na zasadach określonych w § 7 pkt 1 lit. k) i § 8 pkt 1 lit. k), kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 20 m z wyłączeniem: działek położonych na zakończeniach placów do zawracania, działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek stanowiących dojścia i dojazdy;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

## § 15

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach **ZP**, **ZO**, **E**, **KD-L**, **KD-D** i **KDW**;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t, uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

## § 16

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
  - a) na terenie **KD-L** lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej,
  - b) na terenach **1KD-D**, **2KD-D** lokalizację dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - c) na terenach **KDW** lokalizację dróg wewnętrznych,
  - d) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,

- e) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
  - f) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z alternatywnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 3,
  - h) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a);
- 2) dopuszcza się:
- a) wykonywanie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej na wszystkich terenach.
- 3) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych.

#### § 17

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: ustalenia § 4 pkt 1 lit. a) i lit. b), § 4 pkt 2 lit. a) - lit. d), 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.

#### § 18

Granica obszaru objętego opracowaniem planu stanowi jednocześnie obszar objęty koncesją nr 10/2007/Ł z dnia 09.02.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w rejonie „Murowana Goślina - Kłeko”, ważnej do dnia 09.02.2047 r.

#### § 19

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

#### § 20

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

#### § 21

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

## UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Czerwonak  
z dnia .....

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechówko - rejon ulicy Platanowej”**

Uchwałą Nr 27/III/2018 z dnia 6 grudnia 2018 r. Rada Gminy Czerwonak przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechówko - rejon ulicy Platanowej”.

W obszarze objętym ww. uchwałą obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Bolechówko - Potasze, zatwierdzony uchwałą Nr 370/LXI/2002 Rady Gminy Czerwonak z dnia 17 lipca 2002 r. W obowiązującym planie miejscowym obszar planu przeznaczony był pod budownictwo mieszkaniowe, tereny komunikacji oraz tereny zieleni.

Zasadność uchwalenia zmiany planu wynika z potrzeby jednoznacznego zdefiniowania przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawnymi, ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w dostosowaniu - w możliwym zakresie - do wytycznych zawartych w rozporządzeniu Nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 18 kwietnia 2005 r. Nr 49, poz. 5150 ze zm.). Nadto, zasadna stała się także korekta wyznaczonych w dotychczasowym planie układów komunikacyjnych, w dostosowaniu do stanu faktycznego, prawnego oraz aktualnych potrzeb w tym zakresie.

Po podjęciu przez Radę Gminy Czerwonak ww. uchwały 27/III/2018 z dnia 6 grudnia 2018 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono w niezbędnym zakresie zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu.



### Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak obszar planu wchodzi w skład terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych symbolem "M1". Uchwalenie planu stanowić będzie zatem realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy - w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie - pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe. Jednocześnie ograniczono i doprecyzowano minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki do 1200 m<sup>2</sup>, co przyczyni się do ograniczenia nadmiernej intensyfikacji zabudowy, przy czym warunek ten nie dotyczy działek o mniejszych powierzchniach, wydzielonych przed wejściem w życie planu.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

Nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

Uchwalenie zmiany planu umożliwi realizację funkcji mieszkaniowych oraz po części usługowych (ze ściśle określonym i zamkniętym katalogiem usług) - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe wynika m. in. z potrzeb właścicieli nieruchomości i wpłynie również na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej obszaru objętego planem.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie uniwersalnego projektowania (m. in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzebami interesu publicznego.

Obszar planu uzbrojony jest w sieć wodociągową z możliwością jej dalszej rozbudowy, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, uwzględniając dotychczasowe sposoby zagospodarowania, z jednoczesnym ich uszczegółowieniem w myśl aktualnie obowiązujących przepisów prawa, w tym w odniesieniu do położenia obszaru objętego planem w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Ponadto częściowo skorygowano układ komunikacyjny, w dostosowaniu do stanu faktycznego, prawnego oraz aktualnych potrzeb w tym zakresie, umożliwiając właściwe powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych, w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych, w tym przede wszystkim ul. Lipowej, stanowiącej główną oś komunikacyjną miejscowości Bolechówko – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

#### Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Wójt Gminy Czerwonak przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak. Uchwalenie planu jest zgodne z ustaleniami zawartymi w Uchwale nr 518/LVI/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 18 października 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie wskazuje się m. in. na konieczność częściowej aktualizacji i weryfikacji planów miejscowych pod kątem aktualnie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności w odniesieniu do planów uchwalanych na mocy nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, co dotyczy także obszaru objętego niniejszą uchwałą.

#### Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.