

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK
Z DNIA

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bolechówko i Potasze
– część A

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

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bolechówko i Potasze – część A, 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. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bolechówko i Potasze – część A”, opracowany w skali 1:2000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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.

§ 2

Ileć w niniejszej 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 nieprzekraczającej 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 określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków lub wiaty;

- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 60% długości ściany budynku, przy czym dla budynków pomocniczych i wiat obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) pieszo-jezdni – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 8) 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 terenu;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN,
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 5MN/U,
 - c) usługowej, oznaczone symbolami: 1U, 2U, 3U,
 - d) usługowej - usług oświaty, oznaczony symbolem: Uo,
 - e) usługowej - usług sportu, oznaczone symbolami: 1US, 2US;
- 2) tereny:
 - a) zieleni nieurządzonej, oznaczone symbolami: 1ZO, 2ZO,
 - b) zieleni nieurządzonej z wodami powierzchniowymi śródlądowymi, oznaczone symbolami: ZO/WS,
 - c) zieleni urządzonej publicznej, oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP,
 - d) zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami: 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI, 7ZI, 8ZI, 9ZI, 10ZI;
- 3) tereny komunikacji:
 - a) dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KD-L, 1KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, 24KD-D, 25KD-D, 26KD-D, 1KD-Dxs, 2KD-Dxs, 3KD-Dxs, 4KD-Dxs, 5KD-Dxs, 6KD-Dxs,
 - b) publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami: 1KXR, 3KXR,
 - c) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW,

15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW;

- 4) tereny infrastruktury technicznej:
 - a) elektroenergetyki, oznaczone symbolami: 1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E,
 - b) kanalizacji, oznaczone symbolami: 1K, 2K,
 - c) gazowej, oznaczony symbolem: G.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) ogrodzeń pełnych oraz o przęsłach z betonowych elementów prefabrykowanych i żelbetowych,
 - b) ogrodzeń wyższych niż 1,60 m, z wyłączeniem ogrodzeń obiektów sportowych, dla których nie ustala się maksymalnej wysokości,
 - c) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
 - d) ogrodzeń na terenach komunikacji oraz na terenach ZO, ZO/WS, ZI,
 - e) nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - f) budynków pomocniczych wykonanych z blachy;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) szyldów wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 2 m² na elewacji oraz 1 m² na ogrodzeniu,
 - c) tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 2 m² i wysokości nie większej niż 2 m.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) nakaz zachowania jako otwartych istniejących cieków i rowów, tworzących system melioracji szczegółowej;
- 4) zakaz zmiany ukształtowania terenu;
- 5) zakaz tarasowania terenu i naruszania struktury zbocza;
- 6) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:
 - a) dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu Uo jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) dla terenów MN/U jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - d) dla terenu US jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 7) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem, bądź zagospodarowaniem terenu w granicach stanowisk archeologicznych, obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, na które inwestor powinien uzyskać pozwolenie właściwego miejscowo konserwatora zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 2) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków wskazanych na rysunku planu, ustala się:
 - a) nakaz zachowania kształtu dachu i historycznego materiału pokrycia,
 - b) nakaz zachowania wystroju elewacji,
 - c) zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian posiadających wystrój ceglany lub bogaty detal architektoniczny,
 - d) wszelkie prace budowlane, konserwatorskie i restauratorskie mające wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynków należy prowadzić w uzgodnieniu z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Poznaniu.

§7

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 41MN, 42MN, 49MN, 50MN:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) lokalizację budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej,
 - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,5,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe i nie wyżej niż 10 m, z zastrzeżeniem lit. h,
 - h) wysokość budynku pomocniczego i wiaty: nie wyżej niż 5,5 m,
 - i) geometria dachu:
 - strome o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni dla budynków mieszkalnych, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni dachu,
 - dowolna dla pozostałych budynków,
 - j) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
 - k) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 25 pkt 5 lit. a,
 - l) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m² i jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

§ 8

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 40MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) lokalizację budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej,
 - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,3,
 - g) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 10 m, z zastrzeżeniem lit. h oraz lit. i,
 - h) wysokość budynku mieszkalnego na terenie 40MN: nie wyżej niż 10 m,
 - i) wysokość budynku pomocniczego i wiaty: nie wyżej niż 5,5 m,
 - j) geometria dachu:
 - strome o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni dla budynków mieszkalnych, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni dachu,
 - dowolna w przypadku pozostałych budynków,
 - k) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 2500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
 - l) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie § 25 pkt 5 lit. a,
 - m) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m² i jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

§ 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 5MN/U:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego na działce budowlanej,
 - c) lokalizację wyłącznie usług w zakresie usług oświaty, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży nie więcej niż 200 m², bankowości, administracji, sportu, turystyki i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, obsługi biurowej oraz usług turystycznych, hoteli,
 - d) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej,
 - e) zakaz lokalizacji magazynów, składowisk, obiektów handlu hurtowego i półhurtowego,

- f) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - g) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - h) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,5,
 - i) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż 10 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego i gospodarczo-garażowego: nie wyżej niż 5,5 m,
 - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10 m,
 - j) geometria dachu:
 - na terenach oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U strome o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni dachu,
 - dowolna na terenie 5MN/U,
 - dowolna w przypadku pozostałych budynków,
 - k) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
 - l) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 25 pkt 5 lit. b,
 - m) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m² i jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

§ 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych w zakresie usług oświaty, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży nie więcej niż 200 m², bankowości, administracji, sportu, turystyki i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, obsługi biurowej oraz usług turystycznych, hoteli;
- 3) zakaz lokalizacji magazynów, składowisk, obiektów handlu hurtowego i półhurtowego;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 5% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa pojedynczego budynku nie większa niż 100 m²;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,05;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – jedna kondygnacja nadziemna i nie wyżej niż 10 m,
 - b) obiektów budowlanych innych niż budynki – nie wyżej niż 10 m;

- 8) geometria dachu: strome o kącie nachylenia symetrycznych połaci od 30 do 45 stopni;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 10) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 25 pkt 5 lit. c;
- 11) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji.

§ 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 2U, 3U ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) lokalizację wyłącznie usług w zakresie usług oświaty, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży nie więcej niż 200 m², bankowości, administracji, sportu, turystyki i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, obsługi biurowej oraz usług turystycznych, hoteli;
- 3) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej;
- 4) zakaz lokalizacji magazynów, składowisk, obiektów handlu hurtowego i półhurtowego;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,6;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – jedna kondygnacja nadziemna i nie wyżej niż 10 m,
 - b) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10 m;
- 9) geometria dachu: strome o kącie nachylenia symetrycznych połaci od 30 do 45 stopni;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 11) wymóg nasadzenia drzew i krzewów w strefie zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 25 pkt 5 lit. c;
- 13) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji.

§ 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem Uo ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) lokalizację zabudowy wolno stojącej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,9;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynku do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 10 m,
 - b) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10 m;
- 7) geometria dachu: strome o kącie nachylenia symetrycznych połaci od 30 do 45 stopni, przy czym w przypadku lokalizacji hali sportowej dopuszcza się dach płaski;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 5000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

- 9) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 25 pkt 5 lit. c;
- 10) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji.

§ 13

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem 1US, 2US ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) lokalizację zabudowy wolno stojącej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,3;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynków nie wyżej niż 10 m,
 - b) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10 m;
- 7) dowolną geometrię dachu;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 9) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 25 pkt 5 lit. d;
- 10) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji.

§ 14

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

- 1) ustala się:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90% powierzchni działki,
 - b) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych lub rowerowych.

§ 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem ZO/WS:

- 1) ustala się:
 - a) nakaz zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania, z uwzględnieniem pkt 2 lit. a,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni działki,
 - c) w przypadku lokalizacji zabudowy, o której mowa w pkt 2 lit. a, zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 28 pkt 6 i pkt 7, wyłącznie w strefie dopuszczanej zabudowy kubaturowej towarzyszącej terenom zieleni, turystyce lub sportom wyznaczonej na rysunku planu
 - d) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację obiektów kubaturowych na potrzeby zlokalizowanych na terenie boisk sportowych, placów zabaw i gier oraz turystyki, wyłącznie w strefie dopuszczanej zabudowy kubaturowej towarzyszącej terenom zieleni, turystyce lub sportom wyznaczonej na rysunku planu, przy czym: łączna powierzchnia zabudowy obiektów nie większa niż 400 m², wysokość obiektów budowlanych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 10 m oraz dowolną geometrię dachu,
 - b) lokalizację ścieżek pieszych lub rowerowych,

- c) lokalizację dojazdów do obiektów i miejsc postojowych, zlokalizowanych na terenie ZO/WS oraz terenów położonych poza granicami planu, w tym do działki nr 485/2 ob. Bolechówko.

§ 16

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu;
- 2) lokalizację ścieżek pieszych lub rowerowych;
- 3) lokalizację placów do gier i zabaw;
- 4) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji.

§ 17

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI, 7ZI, 8ZI, 9ZI, 10ZI:

- 1) ustala się:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 80% powierzchni terenu,
 - b) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych lub rowerowych.

§ 18

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy nie większą niż 4 m;
- 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,8;
- 5) dowolną geometrię dachów;
- 6) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji.

§ 19

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1K, 2K ustala się:

- 1) lokalizację przepompowni;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 4 m;
- 5) intensywność zabudowy od 0 do 0,8;
- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji.

§ 20

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem G ustala się:

- 1) lokalizację obiektów związanych ze stacją redukcyjną gazu, o wysokości nie większej niż 3,0 m;
- 2) procent powierzchni zabudowy: maksymalnie 80% powierzchni terenu;

- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,8;
- 5) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji.

§ 21

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na symbolami 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KD-L, 1KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, 24KD-D, 25KD-D, 26KD-D, 1KD-Dxs, 2KD-Dxs, 3KD-Dxs, 4KD-Dxs, 5KD-Dxs, 6KD-Dxs, 1KXR, 3KXR, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW:

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

§ 22

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 w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie uwarunkowań i ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

§ 23

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. j, § 8 pkt 1 lit. k, § 9 pkt 1 lit. k, § 10 pkt 9, § 11 pkt 10 § 12 pkt 8, § 13 pkt 8, 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.

§ 24

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach ZP, ZI, ZO, ZO/WS oraz terenach komunikacji;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie ograniczeń wynikających ze strefy kontrolowanej gazociągów wysokiego ciśnienia DN 500 i DN 150 o szerokości odpowiednio 38,0 m i 35,0 m na stronę od osi gazociągów w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu oraz obowiązującymi przepisami;
- 4) w przypadku krzyżowania się drogi z gazociągiem wysokiego ciśnienia dokonanie dodatkowego zabezpieczenia lub przebudowy gazociągu;

- 5) prowadzenie wszelkich prac w strefach kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia tylko po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej;
- 6) 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.

§ 25

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) ustala się klasę drogi publicznej:
 - a) na terenie KD-L - lokalną,
 - b) na terenach KD-D i KD-Dxs – dojazdową;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego;
- 5) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na terenach MN:
 - 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - w przypadku lokalizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych co najmniej 2 dodatkowe miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem pkt 7,
 - b) na terenach MN /U:
 - 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - w przypadku lokalizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych co najmniej 2 dodatkowe miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem pkt 7,
 - w przypadku lokalizacji budynków usługowych 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem pkt 7,
 - c) na terenach U oraz Uo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem pkt 7,
 - d) na terenach US 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem pkt 7;
- 6) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§ 27

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

§ 28

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%.

§ 29

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 - Kłecko”, ważnej do dnia 09.02.2047 r.

§ 30

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

§ 31

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

Uzasadnienie projektu uchwały Rady Gminy Czerwonak

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bolechówko i Potasze – część A

Plan opracowany został na podstawie uchwały Nr 26/III/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 6 grudnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bolechówko i Potasze. Zmiana planu dotyczy terenów, dla których w 2018 roku został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 168 ha. Planem objęto tereny położone w miejscowości Bolechówko i Potasze. Przedmiot opracowania stanowią tereny przeznaczone pod zabudowę, w dużej części zagospodarowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a także tereny zieleni zarówno otwartej, jak i urządzonej oraz tereny komunikacji. Teren w przeważającej części jest zagospodarowany.

Do zmiany planu przystąpiono ze względu na potrzebę aktualizacji zapisów obowiązującego planu, zmianę zapisów dotyczących przeznaczenia wybranych terenów, w tym układu komunikacyjnego. Wprowadzone zmiany umożliwiają odpowiednie zagospodarowanie terenu, a także wprowadzenie nowej zabudowy z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz właściwej obsługi komunikacyjnej.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego Uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 219/XXXV/2000 z dnia 13 grudnia 2000 r. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem następujące kierunki rozwoju: M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, M2 – tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego w zabudowie ekstensywnej, UT/PE – tereny rekreacji, wypoczynku i turystyki/ tereny powierzchniowej eksploatacji złóż, a także teren rolniczy, komunikacji i infrastruktury technicznej.

W Studium wyznaczono tereny, które pozwalają w sposób jakościowy i ilościowy rozwijać strukturę przestrzenną gminy. Rozwój będzie dokonywał się przede wszystkim na terenach już zagospodarowanych, gdzie uzupełniana będzie zabudowa na jeszcze wolnych parcelach. Tereny te winny być w jeszcze lepszym stopniu wyposażone w infrastrukturę techniczną i społeczną, winny mieć zapewnione udoskonalone warunki obsługi komunikacyjnej.

W związku z celem przystąpienia do zmiany planu oraz w kontekście zapisów Studium, w planie wyznaczono przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, w tym usług sportu i oświaty – bezpośrednio związaną z funkcją podstawową – mieszkaniową, tereny zieleni oraz tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, dopuszcza zabudowę zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz wyznaczonymi wskaźnikami zabudowy. Wprowadzana zabudowa będzie stanowiła dopełnienie istniejącego zagospodarowania.

Cały obszar objętym planem znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, dla którego obowiązuje plan ochrony. Ustalenia planu respektują zapisy przedmiotowego planu ochrony. W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne i leśne, dla których należałoby uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne.

Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez szeroko rozumiane dopuszczenie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. 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.

Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, a także brano pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do jego sporządzenia, w ustawowym terminie zebrane zostały wnioski do planu. Uzgodniono z odpowiednimi organami zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

W ramach procedury planistycznej sporządzona została: „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”. „Prognoza oddziaływania na środowisko” szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska.

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.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.