

**UCHWAŁA NR 258/XXVII/2020**  
**RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia 22 października 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 1086) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**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.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielanie 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 2.**

### **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, 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, 20KD-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 m<sup>2</sup> na elewacji oraz 1 m<sup>2</sup> na ogrodzeniu,
  - c) tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> i jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> i jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> i jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) na działce nr 494/10 ob. Bolechówko lokalizację dwóch budynków pomocniczych, o powierzchni zabudowy budynku nie większej niż 60 m<sup>2</sup> i jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>,

- c) 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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% powierzchni 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 m<sup>2</sup>, 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 dopuszczonej 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 dopuszczonej zabudowy kubaturowej towarzyszącej terenom zieleni, turystyce lub sportom wyznaczonej na rysunku planu, przy czym: łączna powierzchnia zabudowy obiektów nie większa niż 400 m<sup>2</sup>, 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, 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, 20KD-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 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.

**§ 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) 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem pkt 6,
  - 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem pkt 6,
    - w przypadku lokalizacji budynków usługowych 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem pkt 6,
  - c) na terenach U oraz Uo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem pkt 6,
  - d) na terenach US 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 250 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem pkt 6,
- 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 3. 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 - Kłęcko”, 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.

Przewodniczący Rady Gminy  
Czerwonak

**Wojciech Skrzekut**

/podpisano elektronicznie/

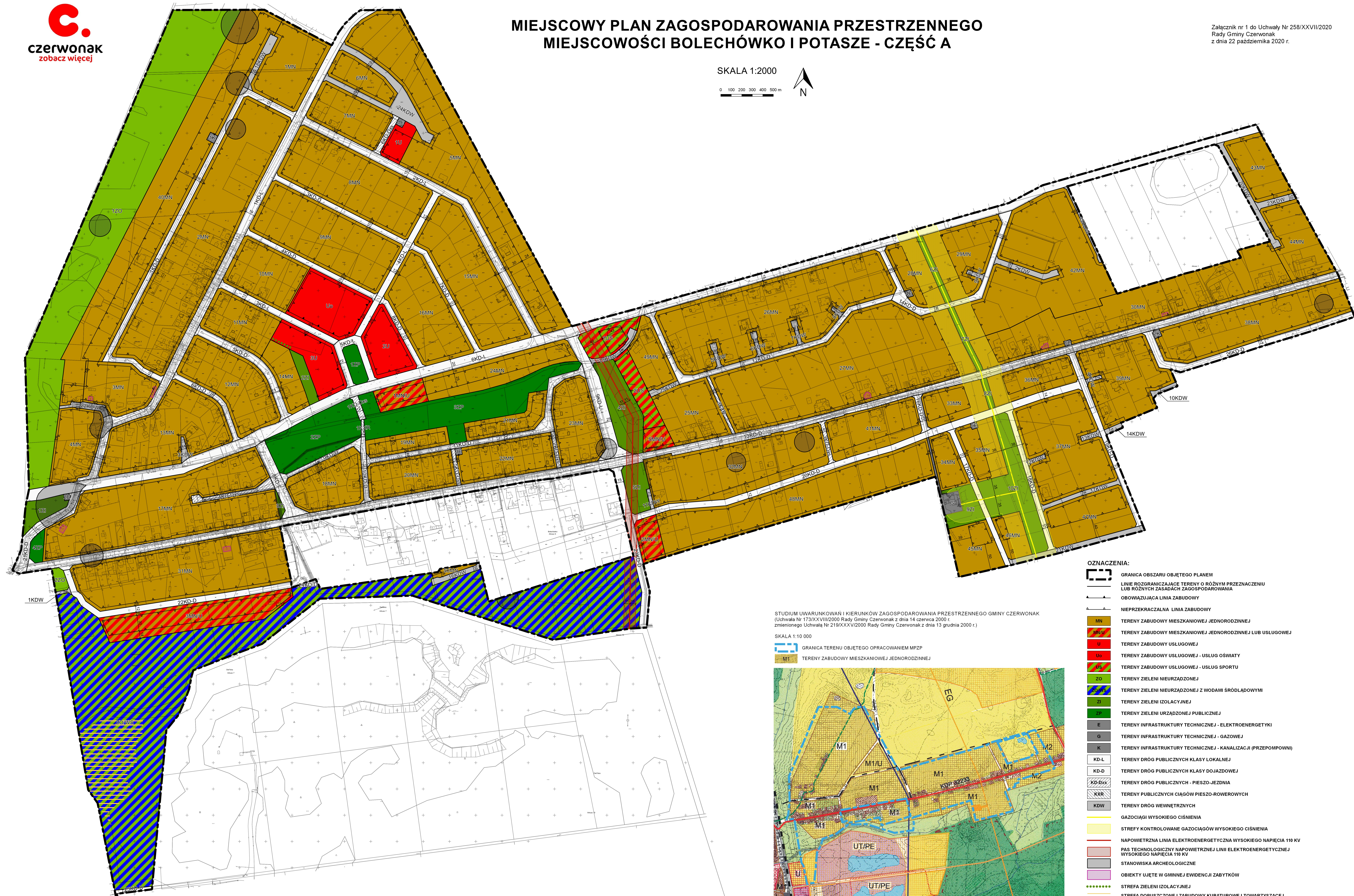


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI BOLECHÓWKO I POTASZE - CZĘŚĆ A

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 258/XXVII/2020  
Rady Gminy Czerwonak  
z dnia 22 października 2020 r.

SKALA 1:2000

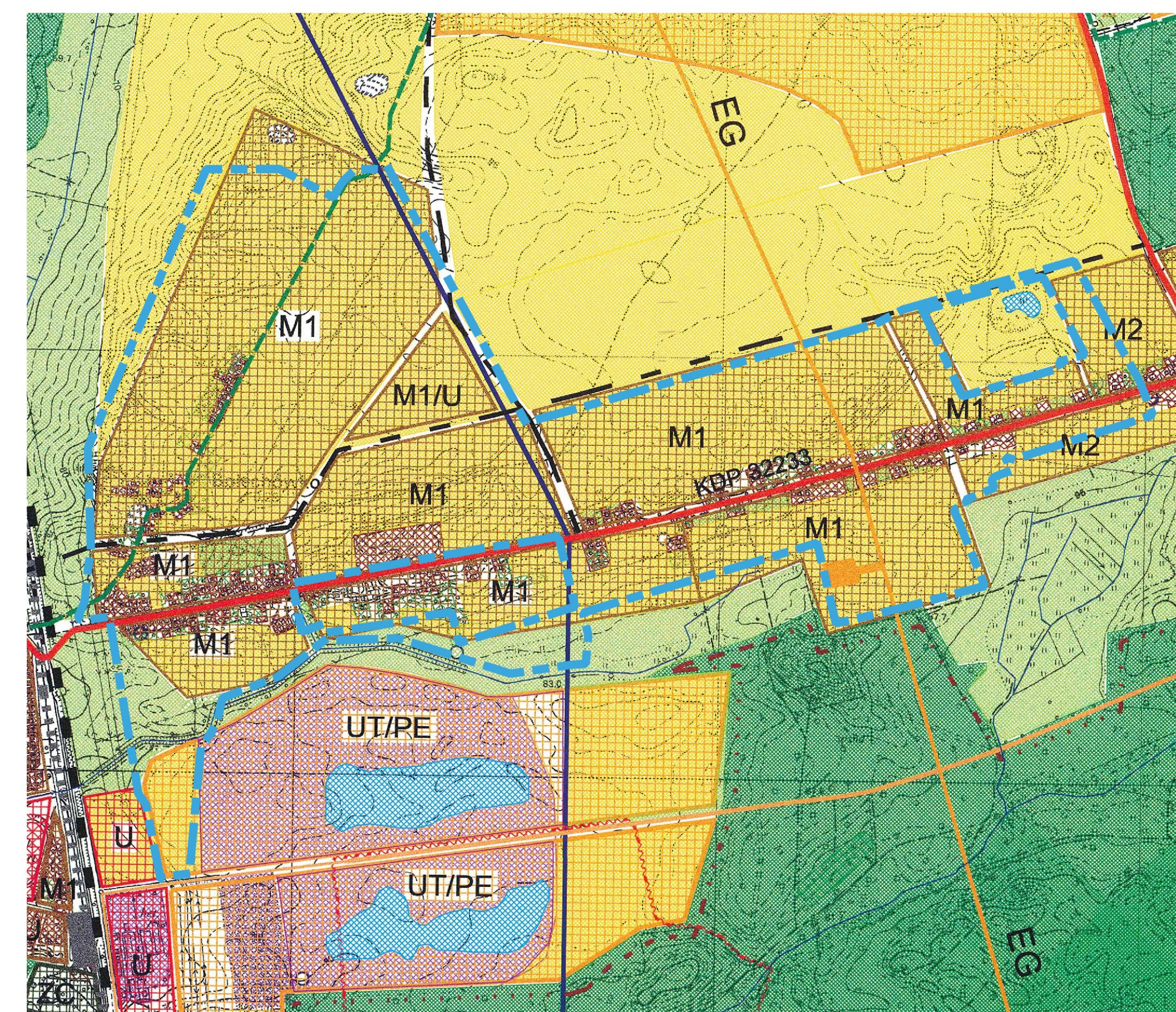
0 100 200 300 400 500 m



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERWONAK  
(Uchwała Nr 173/XXVII/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.)

SKALA 1:10 000

GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP  
M1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



## OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- M1U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- Uo TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG OŚWIATY
- Us TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG SPORTU
- Zo TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- ZoWS TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ Z WODAMI ŚRÓDLĄDOWYMI
- Zi TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- Zp TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ PUBLICZNEJ
- E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
- G TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWEJ
- K TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJI (PRZEPOMPOWNI)
- KD-L TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KD-D TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KD-Dss TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - PIESZO-JEJZDNI
- KXR TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO-ROWEROWYCH
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- STREFY KONTROLOWANE GAZOCIĄGÓW WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV
- PAS TECHNOLOGICZNY NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
- STREFA DOPUSZCZONEJ ZABUDOWY KUBATUROWEJ TOWARZYSZĄCEJ TERENOM ZIELENI OTWARTEJ, TURYSTYCZNEJ LUB SPORTOWEJ

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO PUSZCZA ZIELONKA



**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bolechówko i Potasze – część A**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 1086) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Wniosek o przeznaczenie obszaru działki nr 384/78, obręb Potasze pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Ze względów przestrzennych oraz w celu zachowania ładu przestrzennego funkcje terenu zostały wyznaczone we właściwy sposób, biorąc pod uwagę również uwarunkowania wynikające z lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.

**§ 2. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Wniosek o przeznaczenie obszaru działki nr 380/16, obręb Bolechówko pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Ze względów przestrzennych, w celu zachowania ładu przestrzennego oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób.

**§ 3. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Wniosek o przeznaczenie obszaru działki nr 349/14, obręb Bolechówko pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Ze względów przestrzennych, w celu zachowania ładu przestrzennego oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób.

**§ 4. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Wniosek o zmianę kwalifikacji planowanej drogi wewnętrznej 16KDW z drogi prywatnej na drogę publiczną KDD.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Wyznaczona droga na terenie objętym planem przebiega przez dwie działki i nie jest drogą przelotową, zatem nie ma konieczności wyznaczania jej jako drogi publicznej. Brak uzasadnienia finansowego i przestrzennego dla wprowadzenia drogi publicznej na przedmiotowym terenie, zwłaszcza na etapie, gdy w jej rejonie zabudowa nie istnieje.

**§ 5. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Wniosek o wpisanie w mpzp dla działki 494/10, położonej w Bolechówku przy ul. Dereniowej 3, dopuszczenia posadowienia wiaty garażowej, niezwiązanej z budynkiem mieszkalnym, służącej jednocześnie jako konstrukcja paneli fotowoltaicznych o powierzchni nie większej niż 60 m<sup>2</sup> poza linią zabudowy w celu racjonalnego zagospodarowania działki.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Zaproponowane zapisy planu, w tym wyznaczone linie zabudowy, są optymalne i zapewniają zachowanie ładu przestrzennego. Brak uzasadnienia dla zastosowania odstępstwa od lokalizowania wiat zgodnie z liniami zabudowy.

**§ 6. Zgłaszający uwagi:** osoby fizyczne

1. **Treść uwagi:** Wniosek o zmianę przeznaczenia obszaru opisanego w załączniku graficznym i w części tekstowej jako obszar 16KDW co najmniej na przeznaczenie tożsame z przeznaczeniem obszaru 2KD-D planu „Bolechówko – rejon ulicy Platanowej”, tj. zmianę przeznaczenia obszaru 16KDW na drogę publiczną.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Wyznaczona droga na terenie objętym planem przebiega przez dwie działki i nie jest drogą przelotową, zatem nie ma konieczności wyznaczania jej jako drogi publicznej. Brak uzasadnienia finansowego i przestrzennego dla wprowadzenia drogi publicznej na przedmiotowym terenie, zwłaszcza na etapie, gdy w jej rejonie zabudowa nie istnieje.

2. **Treść uwagi:** Wniosek o zmianę projektu planu poprzez zapewnienie ciągłości obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem poprzez zapewnienie ciągłości połączenia komunikacyjnego pomiędzy obszarem 2KD-D projektu planu „Bolechówko – rejon ulicy Platanowej”, obszarem aktualnie opisanym jako 16KDW przedmiotowego projektu, z ulicą Dereniową, bez zmiany położenia w terenie obszaru 16KDW.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Układ komunikacyjny został zaprojektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne i zapewnia dostęp do wszystkich objętych tym planem nieruchomości.

#### **§ 7. Zgłaszający uwagi:** Sp. z o.o. S.K.A.

1. **Treść uwagi:** W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 15MN, 16MN, 24MN ustalenie:

- a. dopuszczenia zabudowy w formie bliźniaczej,
- b. powierzchni zabudowy nie większej niż 30% powierzchni działki,
- c. maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
- d. udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 50%,
- e. minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia i zapewniają zachowanie ładu przestrzennego.

2. **Treść uwagi:** W zakresie zasad zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1MN/U ustalenie:

- a. dopuszczenia zabudowy w formie bliźniaczej i szeregowej,
- b. powierzchni zabudowy nie większej niż 40% powierzchni działki,
- c. maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
- d. udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 30%,
- e. minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia i zapewniają zachowanie ładu przestrzennego.

3. **Treść uwagi:** W zakresie zasad zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1U ustalenie:

- a. zmiany przeznaczenia terenu na MN/U,
- b. zasad wskazanych powyżej w pkt 2 jak dla terenu 1MN/U.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia i zapewniają zachowanie ładu przestrzennego.

**4. Treść uwagi:** W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 2U i 3U ustalenie:

- a. dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jako jedno z przeznaczeń podstawowych dla terenu i ustalenie parametrów jak dla terenów MN wskazanych w pkt 1 powyżej,
- b. dopuszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
- c. powierzchni zabudowy nie większej niż 40% powierzchni działki,
- d. maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
- e. wysokości budynków do trzech kondygnacji nadziemnych i do 15 m,
- f. udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 30%,
- g. minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia i zapewniają zachowanie ładu przestrzennego.

**5. Treść uwagi:** Przeznaczenie całej działki nr 351/136 na teren U3 zgodnie z parametrami pkt 4 powyżej (likwidacja terenu ZZI i wprowadzenie szpaleru drzew jak północno-zachodniej części przedmiotowej działki).

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Ze względów przestrzennych, w celu ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przed ewentualnymi uciążliwościami generowanymi przez funkcjonowanie projektowanych obiektów na terenach zabudowy usługowej, zasadne jest wprowadzenie terenu zieleni izolacyjnej.

**6. Treść uwagi:** Przeznaczenie działki nr 351/126 na teren U zgodnie z parametrami pkt 4 powyżej.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia i zapewniają zachowanie ładu przestrzennego.

**7. Treść uwagi:** Przeznaczenie działek nr 351/46 i 351/47 na tereny MN/U zgodnie z parametrami pkt 2 powyżej.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia i zapewniają zachowanie ładu przestrzennego.

**8. Treść uwagi:** Przeznaczenie działek nr 351/146 i 351/148 na tereny MN/U zgodnie z parametrami pkt 2 powyżej.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia i zapewniają zachowanie ładu przestrzennego.

**9. Treść uwagi:** Przeznaczenie terenu 24KDW pod drogę publiczną.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Brak uzasadnienia finansowego i przestrzennego dla wprowadzenia drogi publicznej na przedmiotowym terenie, zwłaszcza na etapie, gdy w rejonie przedmiotowej drogi zabudowa nie istnieje. W przyszłości nie można wykluczyć, iż teren drogi wewnętrznej zostanie wykupiony przez Gminę.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bolechówko i Potasze – część A inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 1086) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a także zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Czerwonak oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2.** Finansowanie określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie mogło odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prawnego („PPP”), a także właścicieli nieruchomości.

**Uzasadnienie**  
**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 związanej 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, wazono 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.