



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 23 listopada 2020 r.

Poz. 8835

### UCHWAŁA NR 259/XXVII/2020 RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 22 października 2020 r.

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

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:

§ 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,
  - dojeżdż 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 - Kłęcko”, 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.

Przewodniczący Rady Gminy Czerwonak  
(-) Wojciech Skrzekut



# **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "BOLECHÓWKO - REJON ULICY PLATANOWEJ"**

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 259/XXVII/2020 Rady Gminy Czerwonak z dnia 22 października 2020 r.



## **OZNACZENIA:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEDZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZECIĄCZALNE LINE ZABUDOWY
- ISTNIEJĄCA LINE ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

- 1MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 2MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- 3MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- 1ZO TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- 2ZO TERENY ZIELENI NIURZĄDZONEJ
- 3ZO TERENY ZIELENI NIURZĄDZONEJ
- 1KDW TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- 2KDW TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- 3KDW TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- 1KD-D TERENY DROGI PUBLICZNEJ - LOKALNEJ
- 2KD-D TERENY DROGI PUBLICZNEJ - DOJAZDOWYCH
- 3KD-D TERENY DROGI PUBLICZNEJ - DOJAZDOWYCH
- 1KD-L TERENY DROGI WEWNĘTRZNYCH
- 2KD-L TERENY DROGI WEWNĘTRZNYCH
- 3KD-L TERENY DROGI WEWNĘTRZNYCH

OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH OTULINY PARKU KRAJOBRZĄDOWEGO PUSZCZA ZIELONKA

WYKRES Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERWONAK  
SKALA 1:10 000



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr 259/XXVII/2020  
Rady Gminy Czerwonak  
z dnia 22 października 2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechówko - rejon ulicy Platanowej”**

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: osoby fizyczne**

**Treść uwagi:** Po zapoznaniu się z projektem planu, mapą projektu, oraz po przeczytaniu Prognozy Oddziaływania na Środowisko dla obszaru objętego projektem planu prosimy o zmianę typu zagospodarowania powierzchni dla południowej części działki 481 z ZZO na 2MN. Uważamy, że ta część naszej działki nie różni od sąsiedniej działki 480/4 ani pokrywą powierzchnię, ani też wysokością, poziomem wód gruntowych, typem gleby, ani żadnymi pozostałymi parametrami fizycznymi terenu. A jednak, sąsiednia działka 480/4 ma przypisany w projekcie planu kod 2MN co daje możliwość jej zagospodarowania pod budownictwo jednorodzinne. Uważamy, że jest to dla nas krzywdzące i że nie jesteśmy traktowani równo z właścicielami działki 480/4 oraz pozostałych działek w tym obszarze planu.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Przeznaczenie proponowane w projekcie planu pozostaje bez zmian w stosunku do przeznaczenia ustalonego w dotychczas obowiązującym planie miejscowym (omawiana część działki nr geod. 481 przeznaczona jest pod tereny zieleni). Brak jest zatem zasadności dokonywania zmiany tego stanu rzeczy.

Niezależnie od powyższego, zauważyć należy, że wskutek przesunięcia w projekcie planu fragmentu ul. Platanowej w stronę południową (oznaczenie w dotychczas obowiązującym planie miejscowym symbolem „KL”; oznaczenie w projekcie planu symbolem „2KD-D”) - właściciele działki nr geod. 481 zyskują niemal 500 m<sup>2</sup> dodatkowej powierzchni, która może być wykorzystana pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

**§ 2. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne**

**Treść uwagi:** W imieniu wnioskodawców - (...) i (...), powołując się na załączone pełnomocnictwo do reprezentowania w tej sprawie, działając na podstawie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020 roku, poz. 293 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 17 pkt 11), 12) i 13) cytowanej ustawy, w związku z art. 40 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz.U. z 2020 roku, poz. 283 z późniejszymi zmianami, dalej także jako ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku), wnosząc uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bolechówko - rejon ulicy Platanowej, wyłożonego do publicznego wglądu na podstawie obwieszczenia Wójta Gminy Czerwonak nr WGP.6721.16.2018.

Zarzuty uwag:

Wskazanemu projektowi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zarzucam:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego mające wpływ na wynik sprawy - tj. art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 140 ustawy — Kodeks cywilny, art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, w związku z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez wprowadzenie do projektu planu obszaru 2KDW, który:

- stanowi ograniczenie prawa własności powodów, w szczególności poprzez ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości,
- nie stanowi koniecznego połączenia komunikacyjnego w ramach obecnego projektu planu i obecnych oraz możliwych do przewidzenia podziałów nieruchomości wnioskodawców oraz nieruchomości sąsiednich,



- jako droga wewnętrzna w żaden sposób, nie służy ochronie praw właścicieli nieruchomości sąsiednich (nie powoduje podstawy do zmian właścicielskich na cel publiczny), a nadto w tym zakresie właściciele (osoby powiązane rodzinnie) poczyniły samodzielne ustalenia chroniące ich prawa.

**II.** naruszenie przepisów prawa materialnego mające wpływ na wynik sprawy (tj. na aktualny kształt wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego) - tj. art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy o samorządzie gminnym, art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez brak zapewnienia ciągłości obsługi komunikacyjnej i rozwoju infrastruktury poprzez brak ciągłości połączenia komunikacyjnego pomiędzy zakończeniem obszaru opisanego jako 16KDW (projekt „Bolechówko i Potasze — część A — docelowo jako droga publiczna), a obecnie funkcjonującą ulicą Dereniową.

Z uwagi na skonstruowane zarzuty i wolę wnioskodawców jako podmiotów mających

bezpośredni interes prawny w zakresie aktywnego udziału w procedurze planistycznej (art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym - tj. Dz.U. z 2020 roku, poz. 713 z późniejszymi zmianami), wnoszę o:

**I.** zmianę projektu przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bolechówko - rejon ulicy Platanowej poprzez zmianę przeznaczenia obszaru opisanego w załączniku graficznym i w części tekstowej jako obszar 2KDW na obszar 1MN - tj. usunięcie projektu planu drogi wewnętrznej 2KDW, stanowiącej odgałęzienie od obszaru obecnie oznaczonego jako 16KDW planu miejscowego „Bolechówko i Potasze — część A (a zgodnie z odrębnymi uwagami do cytowanego planu, obszar 16KDW winien zostać przekształcony w teren dróg publicznych) bez konieczności tworzenia od niego „odgałęzień” w postaci dróg wewnętrznych, bowiem ograniczają one jedynie prawa wnioskodawców, a jednocześnie nie są niezbędne do zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej terenów sąsiednich - wnioskodawcy i właściciele nieruchomości, do której miałyby prowadzić obszar 2KDW pozostają w relacjach rodzinnych i są w stanie uregulować w inny sposób dostęp do nieruchomości, prowadząc już w tym zakresie rozmowy.

**II.** zmianę projektu przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bolechówko - rejon ulicy Platanowej, poprzez zapewnienie ciągłości obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem poprzez zapewnienie ciągłości połączenia komunikacyjnego pomiędzy obszarem 2KD-D projektu „Bolechówko - rejon ulicy Platanowej”, poprzez obszar opisany jako 15KDW projektu planu (docelowo —zgodnie z wnioskiem do planu Bolechówko i Potasze - część A powyżej o zmienionym przeznaczeniu na drogę publiczną) z ulicą Dereniową, w zakresie w jakim ten ciąg komunikacyjny mógłby przebiegać także po obszarze planu Bolechówko - rejon ulicy Platanowej, od zakończenia obszaru obecnie opisanego jako 16KDW (docelowo drogą publiczną) a ulicą Dereniową.

## Uzasadnienie

Spis treści uzasadnienia:

**I.** Streszczenie pisma — uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**II.** Oznaczenie wnioskodawców

**III.** Przedmiot uwag — projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**IV.** Podstawy zgłaszanych uwag

**V.** Uwagi ogólne

**I.** Streszczenie pisma - uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

1. Pismo niniejsze stanowi uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechówko rejon ulicy Platanowej”, jaki został wyłożony do publicznego wglądu w związku z obwieszczeniem Wójta Gminy Czerwonak znak WGP.6721.16.2018, wnoszone w szczególności w trybie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 17 pkt 11) do 13) cytowanej ustawy.

2. Pismo niniejsze ma charakter subsydiarny, względem podstawowego stanowiska wnioskodawców, jakie wyrażone zostało w piśmie z dnia 23 września 2020 roku, stanowiącym kompleksowe uwagi do równolegle procedowanego planu tj. do planu w miejscowości Bolechówko i Potasze - część A, w ramach którego właściciele działki 484/2 wnoszą o zmianę przeznaczenia obszaru 16KDW na teren dróg publicznych.

3. Wnioskodawcy kwestionują ustalenia także przedmiotowego projektu planu w szczególności w zakresie sposobu przeznaczenia obszaru oznaczonego jako 2KDW i brak ciągłości połączenia komunikacyjnego pomiędzy obszarem aktualnie oznaczonym jako 16KDW planu Bolechówko i Potasze - część A (docelowo - na podstawie uwag jako droga publiczna), a ulicą Dereniową, w takim zakresie, w jakim połączenie to mogłoby przebiegać po terenach objętych przedmiotowym planem zagospodarowania przestrzennego.

4. Obowiązkiem prawnym Gminy, wprost scharakteryzowanym w ustawie o samorządzie gminnym i ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zapewnienie adekwatnej i bezpiecznej obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, jednak bez nadmiernego ograniczenia prawa własności wnioskodawców.

## II. Oznaczenie wnioskodawców

1. Wnioskodawcy — (...) i (...) są na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości właścicielami nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 484/2 (identyfikator: 302104\_2.0014.484/2, obręb 0014 Bolechówko)

Dowód: 1) wydruk działu II z informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu księgi wieczystej (...)

2. Jakkolwiek przepis art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z przepisem art. 17 pkt 11) -13) cytowanej ustawy nie wymaga wykazania szczególnych cech podmiotowych osoby zgłaszającej uwagi do projektu planu, wnioskodawcy już obecnie manifestują bezpośredni, skonkretyzowany interes prawny do zgłoszenia uwag na obecnym etapie procedury planistycznej i na ewentualnych dalszych jej etapach, w przypadku nieuwzględnienia uwag.

## III. Przedmiot uwag - projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

1. Obwieszczeniem nr WGP.6721.16.2018 Wójt Gminy Czerwonak, w ramach procedury planistycznej opisanej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poinformował o wyłożeniu do publicznego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechówko — rejon ulicy Platanowej”

2. Równolegle z opisanym powyżej obwieszczeniem, Wójt Gminy Czerwonak dokonał obwieszczenia nr WGP.6721.15.2018 o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechówko i Potasze - część A

Dowód:

- 1) obwieszczenie nr WGP.6721.15.2018 z dnia 3 sierpnia 2020 roku, w dyspozycji Organu,
- 2) obwieszczenie nr WGP.6721.15.18 z dnia 10 sierpnia 2020 roku, w dyspozycji Organu,
- 3) obwieszczenie nr WGP.6721.16.2018 z dnia 3 sierpnia 2020 roku, w dyspozycji Organu.

3. Niesporne jest w przedmiotowej sprawie, że opisane powyżej projekty procedowane są równolegle i dotycząc obszarów bezpośrednio powiązanych. Projekt opisany jako „Bolechówko - rejon ulicy Platanowej” stanowi wewnętrzny fragment całościowego obszaru, w pozostałym zakresie objętego projektem bazowym, opisanym jako „Bolechówko i Potasze - część A i kontynuuje jego funkcje, z wyjątkiem obszaru 16KDW kwestionowanego w zakresie przeznaczenia co jest przedmiotem odrębnych uwag.

Zdj. 1 - aktualny kształt załącznika graficznego do projektu planu miejscowego miejscowości Bolechówko i Potasze - część A - komplementarny względem piano objętego niniejszymi uwagami [*grafika w treści uwagi*]

Zdi. 2 - bezpośredni fragment nieruchomości wnioskodawców na planie „Bolechówko Potasze - część A - wnioskodawcy oddzielnym pismem w ramach procedury dotyczącej cytowanego planu wnoszą o zmianę przeznaczenia obszaru 16 KDW na teren dróg publicznych i stanowi to podstawowy wniosek w ramach dwóch równolegle prowadzonych procedur komplementarnych ze sobą projektów planu zagospodarowania przestrzennego [*grafika w treści uwagi*]

Zdj. 3 - aktualny kształt załącznika graficznego do projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Bolechówko - rejon ulicy Platanowej - obszar kwestionowany w niniejszych uwagach - bezzasadnie dodany na ostatnim etapie procedury poprzedzającej wyłożenia planu fragment oznaczony jako 2KDW w miejsce obszaru 1MN *[grafika w treści uwagi]*

Zdj. 4 - „strzałka” obrazuje uwagę polegającą na postulacie zapewnienia ciągłości komunikacyjnej od obszaru aktualnie oznaczonego jako 16KDW do funkcjonującej ulicy dereniowej *[grafika w treści uwagi]*

#### IV. Podstawy zgłaszanych uwag

1. Wnioskodawcy wskazują, iż przy sporządzeniu projektu miejscowego planu doszło do przekroczenia uprawnień w zakresie władztwa planistycznego.

2. Przedmiotowy projekt narusza bowiem ogólne wytyczne w zakresie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzenne, ale nadto w sposób nieuprawniony doszło do ograniczenia uprawnień właścicielskich wnioskodawców poprzez umieszczenie na terenie ich nieruchomości obszaru 2KDW, który jest bezprzedmiotowy.

3. Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego narusza przede wszystkim art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z powyższym przepisem w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

4. Zgodnie zaś z ust. 3 ww. ustawy, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

5. Wnioskodawcy wskazują, iż projekt przedmiotowego planu miejscowego narusza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Ustawodawca wprowadził w art. 2 pkt 1 ww. ustawy definicję tego pojęcia. Przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijna całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskową, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

#### V. Uwagi ogólne

1. Zgodnie z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenie przyjęte w projekcie piany, wyłożony do publicznego wglądu, o którym mowa w art. 17 pkt 9 cytowanej ustawy.

2. Zgodnie z art. 18 ust. 2 cytowanej ustawy, uwagi do projektu plany należy wnieść w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 17 pkt 11) cytowanej ustawy.

3. Zgodnie z art. 17 pkt 11) wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przed radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzeniu planu miejscowego i zrealizowaniu wcześniejszych punktów cytowanego art. 17, wyznacza w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 9), termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu. Zgodnie natomiast z punktem 12) ten sam organ rozpatruje uwagi, o których mowa w pkt 11), w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania. Zgodnie z punktem 13) cytowanego przepisu, również ten sam organ wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 11), a następnie w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia.

Mając powyższe na uwadze, wnoszę i wywodzę jak w petitum niniejszego pisma.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Wprowadzenie do projektu planu terenu „2KDW” ma na celu potencjalne umożliwienie połączenia części działki nr geod. 482 z najbliższej położoną względem tej części działki drogą, tj. ul. Platanową. Jednocześnie, planowana droga „2KDW” stanowi drogę wewnętrzną, co nie skutkuje przejęciem przeznaczonego pod nią terenu przez Gminę. Zatem właściciele działki nr geod. 484/2, na której części wyznaczono drogę „2KDW”, nadal będą mogli bez przeszkód wykonywać swoje prawo własności na omawianym terenie. Zgodnie bowiem z przepisami art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) - tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. W związku z powyższymi okolicznościami podkreślić należy, że ewentualna możliwość faktycznego wykorzystania terenu „2KDW” jako dojazdu do ul. Platanowej uzależniona będzie od wyrażenia takiej woli przez właścicieli działki nr geod. 484/2.

W zakresie dotyczącym braku zachowania ciągłości komunikacyjnej pomiędzy ul. Platanową, a ul. Dereniową wskazać należy, że wskutek trwałego zabudowania i zagospodarowania części działek, przez które, zgodnie z dotychczas obowiązującym planem, przebiegać miała droga łącząca dwie ww. ulice, zachowanie ciągłości między nimi stało się niemożliwe. Nowy przebieg dróg w projekcie planu zapewnia przy tym dostęp do wszystkich objętych tym planem nieruchomości.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr 259/XXVII/2020  
Rady Gminy Czerwonak  
z dnia 22 października 2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechówko - rejon ulicy Platanowej” 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.