

Projekt

z dnia 28 listopada 2018 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechowo - część północna”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bolechowo – część północna” zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak” – Uchwała nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r. ze zm.

2. Załączniki do planu stanowią:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000, zwany dalej „rysunkiem”;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak, dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

3. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania określone zostały na rysunku, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej zdefiniowane w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej drogi publicznej, w której można lokalizować budynki;
- 3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 3.** Granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

**§ 4.** Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku symbolami **1P/U** i **2P/U**;
- 2) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem **U**;
- 3) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony na rysunku symbolem **KDZ**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku symbolami **1KDD**, **2KDD**, i **3KDD**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku symbolami **1KDW** i **2KDW**.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach określonych wymiarami - zgodnie z rysunkiem;
- 2) zasady projektowania kolorystyki zewnętrznej budynków:
  - a) stosowanie koloru dominującego, który pokryje przynajmniej 70% powierzchni wszystkich elewacji budynku,
  - b) kolor dominujący – odcienie szarości, bieli i kolorów naturalnych ceramiki.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację:
  - a) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
  - b) budynków i budowli na działce budowlanej składającej się z kilku działek gruntu,
  - c) dojeżdż i dojazdów;
- 2) dowolną powierzchnię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek.

3. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów dopuszczonych planem oraz obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) stosowanie na parkingach zabezpieczeń uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do gruntu;
- 2) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestycji;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń melioracji wodnych, zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) inwestycji, dla których wymagane byłoby tworzenie obszaru ograniczonego użytkowania;
- 2) inwestycji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 3) instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, składowisk odpadów i miejsc retencji powierzchniowej odpadów;
- 4) punktów do zbierania lub przeładunku złomu;
- 5) strzępiarek złomu;
- 6) stacji demontażu i innych miejsc przetwarzania pojazdów wycofanych z eksploatacji;
- 7) zakładów przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego zawierającego substancje lub mieszaniny niebezpieczne;
- 8) zakładów przetwarzania zużytych baterii lub zużytych akumulatorów, stanowiących odpad niebezpieczny;
- 9) instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest;
- 10) przedsięwzięć w zakresie unieszkodliwiania lub odzysku materiałów wybuchowych;
- 11) obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;
- 12) instalacji do wytwarzania biogazu z surowców pochodzenia zwierzęcego;
- 13) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w wyznaczonej na rysunku strefie ograniczonej wysokości zabudowy do 15,0 m, o której mowa w §15 ust. 2 pkt 2, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 8.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się z zastrzeżeniem §5 ust. 2 pkt 2:

- 1) powierzchnię działki:
  - a) dla terenów P/U i U – nie mniejszą niż 4000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla pozostałych terenów – dowolną;
- 2) szerokość frontów działek:
  - a) dla terenów P/U – nie mniejszą niż 20,0 m,
  - b) dla pozostałych terenów – nie określa się;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 11. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z możliwością odstępstw wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu dróg z dopuszczeniem stosowania urządzeń do powierzchniowego odwodnienia pasa drogowego oraz z powierzchni szczelnych z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 oraz ust. 3;
- 6) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz z dopuszczeniem alternatywnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 oraz ust. 3.

2. Dopuszcza się:

- 1) wszelkie roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej, mikroinstalacji i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

**§ 12.** W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację stanowisk postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, na działkach budowlanych w zależności od potrzeb, jednak w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca na 10 zatrudnionych w obiektach biurowych, usługowych, produkcyjnych, składach i magazynach,

- b) 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektów handlowych;
- 3) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dostęp do drogi wojewódzkiej nr 196 poprzez drogę serwisową zlokalizowaną poza granicami planu lub poprzez teren KDZ.

§ 13. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30 %.

§ 15. 1. Na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku symbolami **1P/U** i **2P/U** ustala się możliwość lokalizacji zabudowy:

- 1) obiektów produkcyjnych;
- 2) składów, magazynów;
- 3) obiektów biurowych i usługowych;
- 4) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnie z rysunkiem;
- 2) wyznaczoną na rysunku strefę ograniczonej wysokości zabudowy - do 15 m;
- 3) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 - nie większą niż 35,0 m;
- 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 3,2;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 20°;
- 8) obsługę komunikacyjną zgodnie z §12 pkt 3.

§ 16. 1. Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem **U** ustala się możliwość lokalizacji zabudowy:

- 1) obiektów biurowych i usługowych;
- 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnie z rysunkiem;
- 2) wysokość zabudowy - nie większą niż 15,0 m;
- 3) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 2,0;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 20°;
- 7) obsługę komunikacyjną zgodnie z §12 pkt 3.

§ 17. Na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonym symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

**§ 18.** Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **1KDD**, **2KDD** i **3KDD**, ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

**§ 19.** Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KDW** i **2KDW** ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

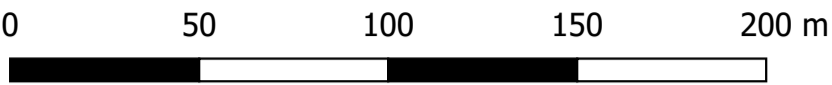
**§ 20.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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



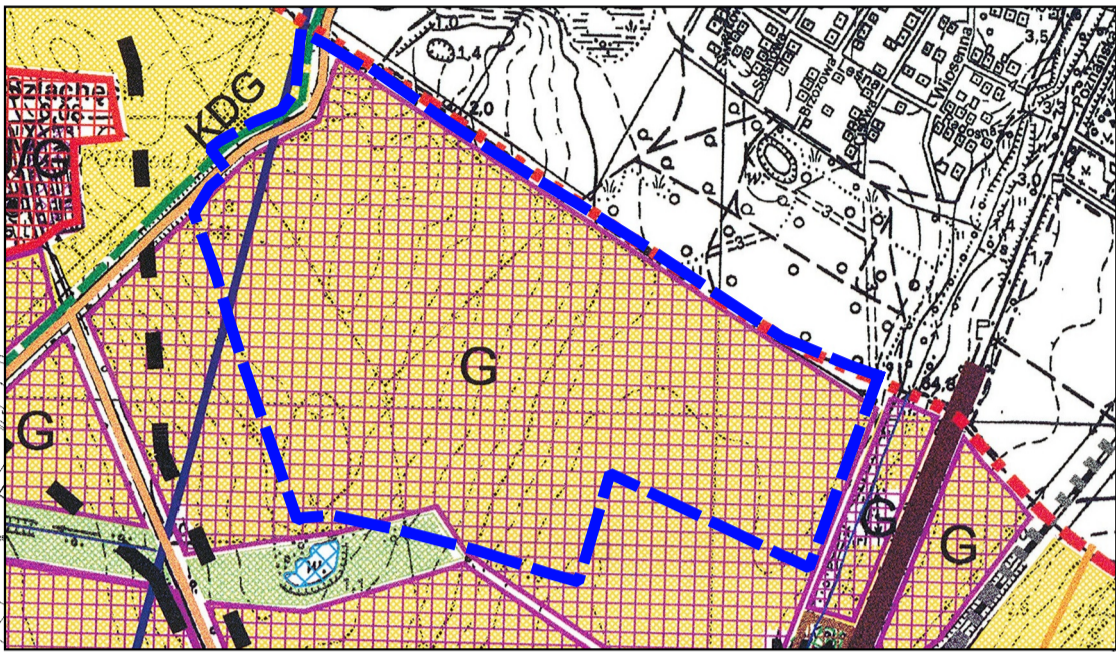
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "BOLECHOWO- CZĘŚĆ PÓŁNOCNA"

## SKALA 1:2000



Załącznik Nr 1 do Uchwały  
...  
Rady Gminy Czerwonak  
z dnia ...

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
CZERWONAK  
SKALA 1:10000



- OZNACZENIA
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
  - TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Arkusz nr 19

- OZNACZENIA
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY CZERWONAK
  - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110KV
  - STREFA OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY- DO 15 M
  - TERENY ZABUDOWY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
  - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
  - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Czerwonak

z dnia.....2018 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechowo - część północna”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) rozstrzyga się, co następuje:

#### **§ 1. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną**

1. **Treść uwagi:** Wniosek o zmianę terenu zabudowy usługowej - oznaczonego na rysunku symbolem U, na teren zieleni - oznaczony na rysunku symbolem Z.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ww. teren przeznaczony jest pod działalność gospodarczą, w tym usługi.

2. **Treść uwagi:** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu wniosek o wprowadzenie zakazu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym terenie objętym planem, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o zakazanie lokalizacji miejsc postojowych na terenie 1KDD i 3KDD.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Plan nie dopuszcza przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w pasie o ograniczonej wysokości zabudowy i jednocześnie w §6 ust. 2 uchwały wymieniony jest katalog przedsięwzięć, które są w planie zakazane. Ustalenia zabezpieczające przed niepożądanymi inwestycjami są wystarczające. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD i 3KDD jest niezasadny z uwagi na szerokość wyznaczonych pasów drogowych, rozwiązanie to zapewni właściwą obsługę komunikacyjną terenów produkcyjnych.

3. **Treść uwagi:** Na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku symbolami 1P/U i 2P/U wniosek o:

- kontynuację zasięgu strefy ograniczonej wysokości zabudowy – do 10,0 m na terenie 2P/U wzdłuż drogi 1KDD tak ja ma to miejsce na terenie 1P/U,
- zmianę wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 - nie większą niż 15,0 m,
- zmianę powierzchni zabudowy na nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Kontynuacja strefy ograniczonej zabudowy na terenie 2P/U wzdłuż drogi 1KDD nie została wprowadzona z uwagi na istniejący na sąsiednim terenie las (obszar gminy Murowana Goślina). Nie ma zatem sąsiedztwa terenów mieszkaniowych tak, jak to ma miejsce w pozostałych przypadkach. Zmiana wskaźników wysokości zabudowy oraz powierzchni zabudowy nie została uwzględniona z uwagi na cel sporządzenia niniejszego planu. Obowiązujący obecnie plan miejscowy, ustala mniejsze parametry dla zabudowy, które są niewystarczające dla potencjalnych inwestorów.

4. **Treść uwagi:** Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U (w przypadku nieuwzględnienia pkt nr 1 uwagi) wniosek o wykreślenie zapisu: "Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>".

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Obowiązujący plan miejscowy dopuszcza możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup>. Intencją gminy jest zwiększenie tego parametru do 2000 m<sup>2</sup>. Ma to związek

z celem opracowywania planu miejscowego. Obszar objęty planem stanowi własność gminną oraz jedynie w niewielkim fragmencie Skarbu Państwa. Dla gminy teren ten to szansa na zainwestowanie dużego obszaru w sposób kompleksowy w zgodzie z ustaleniami studium. Obowiązujący obecnie plan miejscowy, ustala mniejsze parametry dla zabudowy, które są niewystarczające dla potencjalnych inwestorów.

**5. Treść uwagi:** Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U wniosek o zmianę:

- wysokości zabudowy na: nie większą niż 15,0 m,
- wysokości zabudowy na: nie większą niż 7,0 m,
- powierzchni zabudowy na: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Obowiązujący plan miejscowy ustala parametr wysokości zabudowy na poziomie 15,0 m. Ustalenia niniejszego opracowania utrzymują ten stan. Ponadto, ustalony wskaźnik powierzchni zabudowy (50% powierzchni działki budowlanej) jest mniejszy niż wynikający z obowiązującego planu, który dopuszcza zabudowę na 70% powierzchni działki budowlanej.

**6. Treść uwagi:** Dla terenów dróg wniosek o zmianę/dopisanie:

- wzdłuż drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD należy umieścić pas zieleni izolacyjnej od strony zabudowy — przy granicy planu o szer. 10 m,
- zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenie dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 3KDD.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części

**Uzasadnienie:** Pas zieleni o szerokości 10,0 m został zaprojektowany na terenach 1P/U i 2P/U. Uwaga dotycząca zakazu lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD i 3KDD jest powtórzeniem pkt. 3. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD i 3KDD jest niezasadny z uwagi na szerokość wyznaczonych pasów drogowych, rozwiązanie to zapewni właściwą obsługę komunikacyjną terenów produkcyjnych.

## **§ 2. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną**

**1. Treść uwagi:** Wniosek o zmianę terenu zabudowy usługowej - oznaczonego na rysunku symbolem U, na teren zieleni - oznaczony na rysunku symbolem Z, ponieważ w okolicy znajduje się plac zabaw, boisko dla dzieci i zewnętrzna siłownia.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ww. teren przeznaczony jest pod działalność gospodarczą, w tym usługi.

**2. Treść uwagi:** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wniosek o dopisanie, że wzdłuż drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD należy umieścić pas zieleni izolacyjnej od strony zabudowy - przy granicy planu o szer. 12 m.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części

**Uzasadnienie:** W projekcie planu przewidziano wprowadzić lokalizację pasa zieleni, ale o szerokości 10,0 m – pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi KDZ i 1KDD.

**3. Treść uwagi:** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu wniosek o zakazanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym terenie objętym planem, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o zakazanie miejsc postojowych na terenie 1KDD i 3KDD.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Plan nie dopuszcza przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w pasie o ograniczonej wysokości zabudowy i jednocześnie w §6 ust. 2 uchwały wymieniony jest katalog przedsięwzięć, które są w planie zakazane. Ustalenia zabezpieczające przed niepożądanymi inwestycjami są wystarczające. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD i 3KDD jest niezasadny z uwagi na szerokość wyznaczonych pasów drogowych, rozwiązanie to zapewni właściwą obsługę komunikacyjną terenów produkcyjnych.

**4. Treść uwagi:** Na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku symbolami 1P/U i 2P/U - zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, wnosi się o:

- kontynuację zasięgu strefy ograniczonej wysokości zabudowy – do 10m na terenie 2P/U wzdłuż drogi 1KDD tak ja ma to miejsce na terenie 1P/U,
- zmianę wysokości zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 - nie większą niż 12,0 m,
- zmianę powierzchni zabudowy na nie większą niż 50 % powierzchni działki budowlanej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Kontynuacja strefy ograniczonej zabudowy na terenie 2P/U wzdłuż drogi 1KDD nie została wprowadzona z uwagi na istniejący na sąsiednim terenie las (obszar gminy Murowana Goślina). Nie ma zatem sąsiedztwa terenów mieszkaniowych tak, jak to ma miejsce w pozostałych przypadkach. Zmiana wskaźników wysokości zabudowy oraz powierzchni zabudowy nie została uwzględniona z uwagi na cel sporządzenia niniejszego planu. Obowiązujący obecnie plan miejscowy, ustala mniejsze parametry dla zabudowy, które są niewystarczające dla potencjalnych inwestorów.

**5. Treść uwagi:** Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U (w przypadku nie uwzględnienia pkt nr 1 uwagi) wnosi się o wykreślenie zapisu: „Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>”.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Obowiązujący plan miejscowy dopuszcza możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup>. Intencją gminy jest zwiększenie tego parametru do 2000 m<sup>2</sup>. Ma to związek z celem opracowywania planu miejscowego. Obszar objęty planem stanowi własność gminną oraz jedynie w niewielkim fragmencie Skarbu Państwa. Dla gminy teren ten to szansa na zainwestowanie dużego obszaru w sposób kompleksowy w zgodzie z ustaleniami studium. Obowiązujący obecnie plan miejscowy, ustala mniejsze parametry dla zabudowy, które są niewystarczające dla potencjalnych inwestorów.

**6. Treść uwagi:** Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U - zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, wnosi się o:

- zmianę wysokości zabudowy na nie większą niż 12,0 m,
- zmianę wysokości zabudowy na nie większą niż 5,0 m.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Obowiązujący plan miejscowy ustala parametr wysokości zabudowy na poziomie 15,0 m. Ustalenia niniejszego opracowania utrzymują ten stan.

**7. Treść uwagi:** Wnosi się dla terenów dróg o zmianę/dopisanie:

- wzdłuż drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD należy umieścić pas zieleni izolacyjnej od strony zabudowy - przy granicy planu o szer. 12 m,
- zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenie dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 3KDD.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Pas zieleni o szerokości 10,0 m został zaprojektowany na terenach 1P/U i 2P/U. Uwaga dotycząca zakazu lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD i 3KDD jest powtórzeniem pkt. 3. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD i 3KDD jest niezasadny z uwagi na szerokość wyznaczonych pasów drogowych, rozwiązanie to zapewni właściwą obsługę komunikacyjną terenów produkcyjnych.

### **§ 3. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną**

**1. Treść uwagi:** Wniosek o zmianę terenu zabudowy usługowej - oznaczonego na rysunku symbolem U, na teren zieleni — oznaczony na rysunku symbolem Z, ponieważ w okolicy znajduje się plac zabaw, boisko dla dzieci i zewnętrzna siłownia.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ww. teren przeznaczony jest pod działalność gospodarczą, w tym usługi.

**2. Treść uwagi:** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wnioszek o dopisanie, że wzdłuż drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD należy umieścić pas zieleni izolacyjnej od strony zabudowy - przy granicy planu o szer. 15 m.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części

**Uzasadnienie:** W projekcie planu przewidziano wprowadzić lokalizację pasa zieleni, ale o szerokości 10,0 m – pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi KDZ i 1KDD.

**3. Treść uwagi:** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu wnioszek o zakazanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym terenie objętym planem, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o zakazanie miejsc postojowych na terenie 1KDD i 3KDD.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Plan nie dopuszcza przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w pasie o ograniczonej wysokości zabudowy i jednocześnie w §6 ust. 2 uchwały wymieniony jest katalog przedsięwzięć, które są w planie zakazane. Ustalenia zabezpieczające przed niepożądanymi inwestycjami są wystarczające. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD i 3KDD jest niezasadny z uwagi na szerokość wyznaczonych pasów drogowych, rozwiązanie to zapewni właściwą obsługę komunikacyjną terenów produkcyjnych.

**4. Treść uwagi:** Na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku symbolami 1P/U i 2P/U - zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, wnioszek o:

- kontynuację zasięgu strefy ograniczonej wysokości zabudowy – do 10m na terenie 2P/U wzdłuż drogi 1KDD tak ja ma to miejsce na terenie 1P/U,
- zmianę wysokości zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 - nie większą niż 13,0 m,
- zmianę powierzchni zabudowy na nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Kontynuacja strefy ograniczonej zabudowy na terenie 2P/U wzdłuż drogi 1KDD nie została wprowadzona z uwagi na istniejący na sąsiednim terenie las (obszar gminy Murowana Goślina). Nie ma zatem sąsiedztwa terenów mieszkaniowych tak, jak to ma miejsce w pozostałych przypadkach. Zmiana wskaźników wysokości zabudowy oraz powierzchni zabudowy nie została uwzględniona z uwagi na cel sporządzenia niniejszego planu. Obowiązujący obecnie plan miejscowy, ustala mniejsze parametry dla zabudowy, które są niewystarczające dla potencjalnych inwestorów.

**5. Treść uwagi:** Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U (w przypadku nie uwzględnienia pkt nr 1 uwagi) wnioszek o wykreślenie zapisu: „Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>”.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Obowiązujący plan miejscowy dopuszcza możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup>. Intencją gminy jest zwiększenie tego parametru do 2000 m<sup>2</sup>. Ma to związek z celem opracowywania planu miejscowego. Obszar objęty planem stanowi własność gminną oraz jedynie w niewielkim fragmencie Skarbu Państwa. Dla gminy teren ten to szansa na zainwestowanie dużego obszaru w sposób kompleksowy w zgodzie z ustaleniami studium. Obowiązujący obecnie plan miejscowy, ustala mniejsze parametry dla zabudowy, które są niewystarczające dla potencjalnych inwestorów.

#### **§ 4. Uwaga złożona przez: osoby fizyczne**

**1. Treść uwagi:** Ruch pojazdów wzdłuż drogi 1KDD będzie emitował dokuczliwy hałas i spaliny - ewentualnym rozwiązaniem byłyby ekrany akustyczne, jednak składający uwagę stwierdzają, że są to tylko półśrodki.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Na chwilę obecną trudno jest przewidzieć faktyczne natężenie ruchu samochodowego, ponieważ to będzie zależało od rodzaju inwestycji. W przypadku ponadnormatywnych wartości dla hałasu występujących na terenach sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej a wnikających z działalności na terenie planu będzie konieczne zapewnienie dopuszczalnych poziomów dla hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Co do zanieczyszczeń powietrza to nadrzędną rolę stanowi niska emisja.

**2. Treść uwagi:** Tereny znajdują się w pobliżu Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka - budynki o wysokości dopuszczalnej 35 m (na większości terenów) zdecydowanie ten krajobraz zaburzają. Konieczne jest ograniczenie wysokości dopuszczalnej do 15m dla całości terenów.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Zaplanowana maksymalna wysokość zabudowy na terenach 1P/U i 2P/U uwarunkowana jest zapotrzebowaniem przedsiębiorców na konieczne przewyższenia zabudowy wynikające z technologii. Ustalony parametr wysokości zabudowy w obowiązującym planie jest niewystarczający.

**3. Treść uwagi:** Wymagane powierzchnie biologicznie czynne w wysokości 15% powierzchni działki są zbyt nikłe, aby ich pozytywny wpływ na środowisko był znaczący. Konieczne byłoby zwiększenie tego wymogu do poziomu co najmniej 25%.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Ustalony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów produkcyjnych utrzymany na poziomie 15% powierzchni działki budowlanej to standardowa wielkość dla tego typu funkcji.

**4. Treść uwagi:** Jakość powietrza niewątpliwie ulegnie pogorszeniu na skutek zanieczyszczeń przy emisji gazów i pyłów z urządzeń grzewczych. W projekcie zakłada się co prawda stosowanie przez inwestorów nowoczesnych technologii, jednak nie ma żadnej gwarancji, że tak będzie. Konieczny byłby wymóg obligatoryjnego ogrzewania gazowego.

Podsumowując planowana inwestycja być może "wpłynie korzystnie na jakość życia mieszkańców i rozwój gminy" Czerwonak, jednak odbędzie się to kosztem warunków i komfortu życia mieszkańców sąsiedniej gminy Murowana Goślina. Wobec takich planów rozwoju składający uwagę zdecydowanie protestują.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Nie ma możliwości ograniczenia sposobu ogrzewania budynku tylko do gazowego na poziomie planu miejscowego, ponieważ byłoby to sprzeczne z aktami prawa wyższego rzędu. Jedyna możliwość stanowi zapis o technologiach niskoemisyjnych. Projekt planu kontynuuje przeznaczenie wynikające z obowiązującego planu miejscowego czyli przeznacza tereny pod zabudowę produkcyjną. Projekt planu podnosi wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy, co wynika z potrzeb inwestorów i chęci gminy, aby ten teren zagospodarować kompleksowo.

**§ 5. Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne (128, 11 i 85 osób fizycznych złożona trzykrotnie tej samej treści)

**1. Treść uwagi:** Ruch pojazdów wzdłuż drogi 1KDD będzie emitował dokuczliwy hałas i spaliny - ewentualnym rozwiązaniem byłyby ekrany akustyczne, jednak składający uwagę stwierdzają, że są to tylko półśrodki.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Na chwilę obecną trudno jest przewidzieć faktyczne natężenie ruchu samochodowego, ponieważ to będzie zależało od rodzaju inwestycji. W przypadku ponadnormatywnych wartości dla hałasu występujących na terenach sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej a wnikających z działalności na terenie planu będzie konieczne zapewnienie dopuszczalnych poziomów dla hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Co do zanieczyszczeń powietrza to nadrzędną rolę stanowi niska emisja.

**2. Treść uwagi:** Tereny znajdują się w pobliżu Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka - budynki o wysokości dopuszczalnej 35 m (na większości terenów) zdecydowanie ten krajobraz zaburzają. Konieczne jest ograniczenie wysokości dopuszczalnej do 15m dla całości terenów.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Zaplanowana maksymalna wysokość zabudowy na terenach 1P/U i 2P/U uwarunkowana jest zapotrzebowaniem przedsiębiorców na konieczne przewyższenia zabudowy wynikające z technologii. Ustalony parametr wysokości zabudowy w obowiązującym planie jest niewystarczający.

**3. Treść uwagi:** Wymagane powierzchnie biologicznie czynne w wysokości 15% powierzchni działki są zbyt niskie, aby ich pozytywny wpływ na środowisko był znaczący. Konieczne byłoby zwiększenie tego wymogu do poziomu co najmniej 25%.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Ustalony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów produkcyjnych utrzymany na poziomie 15% powierzchni działki budowlanej to standardowa wielkość dla tego typu funkcji.

**4. Treść uwagi:** Jakość powietrza niewątpliwie ulegnie pogorszeniu na skutek zanieczyszczeń przy emisji gazów i pyłów z urządzeń grzewczych. W projekcie zakłada się co prawda stosowanie przez inwestorów nowoczesnych technologii, jednak nie ma żadnej gwarancji, że tak będzie. Konieczny byłby wymóg obligatoryjnego ogrzewania gazowego.

Podsumowując planowana inwestycja być może "wpłynie korzystnie na jakość życia mieszkańców i rozwój gminy" Czerwonak, jednak odbędzie się to kosztem warunków i komfortu życia mieszkańców sąsiedniej gminy Murowana Goślina. Wobec takich planów rozwoju składający uwagę zdecydowanie protestują.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Nie ma możliwości ograniczenia sposobu ogrzewania budynku tylko do gazowego na poziomie planu miejscowego, ponieważ byłoby to sprzeczne z aktami prawa wyższego rzędu. Jedyna możliwość stanowi zapis o technologiach niskoemisyjnych. Projekt planu kontynuuje przeznaczenie wynikające z obowiązującego planu miejscowego czyli przeznacza tereny pod zabudowę produkcyjną. Projekt planu podnosi wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy, co wynika z potrzeb inwestorów i chęci gminy, aby ten teren zagospodarować kompleksowo.

## **§ 6. Uwaga złożona przez: osobę prawną**

**1. Treść uwagi:** Wniosek o zmianę terenu zabudowy usługowej - oznaczonego na rysunku symbolem U, na teren zieleni - oznaczony na rysunku symbolem Z.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ww. teren przeznaczony jest pod działalność gospodarczą, w tym usługi.

**2. Treść uwagi:** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu wnioski o zakazanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym terenie objętym planem, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o zakazanie miejsc postojowych na terenie 1KDD i 3KDD.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Plan nie dopuszcza przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w pasie o ograniczonej wysokości zabudowy i jednocześnie w §6 ust. 2 uchwały wymieniony jest katalog przedsięwzięć, które są w planie zakazane. Ustalenia zabezpieczające przed niepożądanymi inwestycjami są wystarczające. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD i 3KDD jest niezasadny z uwagi na szerokość wyznaczonych pasów drogowych, rozwiązanie to zapewni właściwą obsługę komunikacyjną terenów produkcyjnych.

**3. Treść uwagi:** Na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku symbolami 1P/U i 2P/U - zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, wnosi się o:

- kontynuację zasięgu strefy ograniczonej wysokości zabudowy – do 10 m na terenie 2P/U wzdłuż drogi 1KDD tak ja ma to miejsce na terenie 1P/U
- zmianę wysokości zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 - nie większą niż 15,0 m,
- zmianę powierzchni zabudowy na nie większą niż 50 % powierzchni działki budowlanej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Kontynuacja strefy ograniczonej zabudowy na terenie 2P/U wzdłuż drogi 1KDD nie została wprowadzona z uwagi na istniejący na sąsiednim terenie las (obszar gminy Murowana Goślina). Nie ma zatem sąsiedztwa terenów mieszkaniowych tak, jak to ma miejsce w pozostałych przypadkach. Zmiana wskaźników wysokości zabudowy oraz powierzchni zabudowy nie została uwzględniona z uwagi na cel sporządzenia niniejszego planu. Gmina dąży do zagospodarowania terenów, które są jej własnością. Obowiązujący obecnie plan miejscowy, ustala mniejsze parametry dla zabudowy, które są niewystarczające dla potencjalnych inwestorów.

**4. Treść uwagi:** Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U (w przypadku nie uwzględnienia pkt nr 1 uwagi) wniosek o wykreślenie zapisu: „Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>”.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Obowiązujący plan miejscowy dopuszcza możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup>. Intencją gminy jest zwiększenie tego parametru do 2000 m<sup>2</sup>. Ma to związek z celem opracowywania planu miejscowego. Obszar objęty planem stanowi własność gminną oraz jedynie w niewielkim fragmencie Skarbu Państwa. Dla gminy teren ten to szansa na zainwestowanie dużego obszaru w sposób kompleksowy w zgodzie z ustaleniami studium. Obowiązujący obecnie plan miejscowy, ustala mniejsze parametry dla zabudowy, które są niewystarczające dla potencjalnych inwestorów.

**5. Treść uwagi:** Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U - zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, wnosi się o:

- zmianę wysokości zabudowy na nie większą niż 15,0 m,
- zmianę wysokości zabudowy na nie większą niż 7,0 m,
- zmianę powierzchni zabudowy na nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Obowiązujący plan miejscowy ustala parametr wysokości zabudowy na poziomie 15,0 m. Ustalenia niniejszego opracowania utrzymują ten stan. Ponadto, ustalony wskaźnik powierzchni zabudowy (50% powierzchni działki budowlanej) jest mniejszy niż wynikający z obowiązującego planu, który dopuszcza zabudowę na 70% powierzchni działki budowlanej.

**6. Treść uwagi:** Wnosi się dla terenów dróg o zmianę/dopisanie:

- wzdłuż drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD należy umieścić pas zieleni izolacyjnej od strony zabudowy - przy granicy planu o szer. 10 m,
- zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenie dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 3KDD.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Pas zieleni o szerokości 10,0 m został zaprojektowany na terenach 1P/U i 2P/U. Uwaga dotycząca zakazu lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD i 3KDD jest powtórzeniem pkt. 3. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD i 3KDD jest niezasadny z uwagi na szerokość wyznaczonych pasów drogowych, rozwiązanie to zapewni właściwą obsługę komunikacyjną terenów produkcyjnych.

## **§ 7. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną**

**1. Treść uwagi:** Wniosek o zmianę terenu zabudowy usługowej - oznaczonego na rysunku symbolem U, na teren zieleni - oznaczony na rysunku symbolem Z.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ww. teren przeznaczony jest pod działalność gospodarczą, w tym usługi.

**2. Treść uwagi:** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu wniosek o zakazanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym terenie objętym planem, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o zakazanie miejsc postojowych na terenie 1KDD i 3KDD;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Plan nie dopuszcza przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w pasie o ograniczonej wysokości zabudowy i jednocześnie w §6 ust. 2 uchwały wymieniony jest katalog przedsięwzięć, które są w planie zakazane. Ustalenia zabezpieczające przed niepożądanymi inwestycjami są wystarczające. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD i 3KDD jest niezasadny z uwagi na szerokość wyznaczonych pasów drogowych, rozwiązanie to zapewni właściwą obsługę komunikacyjną terenów produkcyjnych.

**3. Treść uwagi:** Na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku symbolami 1P/U i 2P/U - zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, wnosi się o:

- kontynuację zasięgu strefy ograniczonej wysokości zabudowy – do 10 m na terenie 2P/U wzdłuż drogi 1KDD tak ja ma to miejsce na terenie 1P/U,
- zmianę wysokości zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 - nie większą niż 15,0 m,
- zmianę powierzchni zabudowy na nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Kontynuacja strefy ograniczonej zabudowy na terenie 2P/U wzdłuż drogi 1KDD nie została wprowadzona z uwagi na istniejący na sąsiednim terenie las (obszar gminy Murowana Goślina). Nie ma zatem sąsiedztwa terenów mieszkaniowych tak, jak to ma miejsce w pozostałych przypadkach. Zmiana wskaźników wysokości zabudowy oraz powierzchni zabudowy nie została uwzględniona z uwagi na cel sporządzenia niniejszego planu. Gmina dąży do zagospodarowania terenów, które są jej własnością. Obowiązujący obecnie plan miejscowy, ustala mniejsze parametry dla zabudowy, które są niewystarczające dla potencjalnych inwestorów.

**4. Treść uwagi:** Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U (w przypadku nie uwzględnienia pkt nr 1 uwagi) wniosek o wykreślenie zapisu: "Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>".

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Obowiązujący plan miejscowy dopuszcza możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup>. Intencją gminy jest zwiększenie tego parametru do 2000 m<sup>2</sup>. Ma to związek z celem opracowywania planu miejscowego. Obszar objęty planem stanowi własność gminną oraz jedynie w niewielkim fragmencie Skarbu Państwa. Dla gminy teren ten to szansa na zainwestowanie dużego obszaru w sposób kompleksowy w zgodzie z ustaleniami studium. Obowiązujący obecnie plan miejscowy, ustala mniejsze parametry dla zabudowy, które są niewystarczające dla potencjalnych inwestorów.

**5. Treść uwagi:** Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U - zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, wnosi się o:

- zmianę wysokości zabudowy na nie większą niż 15,0 m,
- zmianę wysokości zabudowy na nie większą niż 7,0 m,
- zmianę powierzchni zabudowy na nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Obowiązujący plan miejscowy ustala parametr wysokości zabudowy na poziomie 15,0 m. Ustalenia niniejszego opracowania utrzymują ten stan. Ponadto, ustalony wskaźnik powierzchni zabudowy (50% powierzchni działki budowlanej) jest mniejszy niż wynikający z obowiązującego planu, który dopuszcza zabudowę na 70% powierzchni działki budowlanej.

**6. Treść uwagi:** Dla terenów dróg wniosek o zmianę/dopisanie:

- wzdłuż drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD należy umieścić pas zieleni izolacyjnej od strony zabudowy - przy granicy planu o szer. 10 m,
- zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenie dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 3KDD.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Pas zieleni o szerokości 10,0 m został zaprojektowany na terenach 1P/U i 2P/U. Uwaga dotycząca zakazu lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD i 3KDD jest

powtórzeniem pkt. 3. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD i 3KDD jest niezasadny z uwagi na szerokość wyznaczonych pasów drogowych, rozwiązanie to zapewni właściwą obsługę komunikacyjną terenów produkcyjnych.

**§ 8. Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną

1. **Treść uwagi:** Wniosek o zmianę terenu zabudowy usługowej - oznaczonego na rysunku symbolem U, na teren zieleni — oznaczony na rysunku symbolem Z.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ww. teren przeznaczony jest pod działalność gospodarczą, w tym usługi.

2. **Treść uwagi:** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu wniosek o zakazanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym terenie objętym planem, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o zakazanie miejsc postojowych na terenie 1KDD i 3KDD.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Plan nie dopuszcza przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w pasie o ograniczonej wysokości zabudowy i jednocześnie w §6 ust. 2 uchwały wymieniony jest katalog przedsięwzięć, które są w planie zakazane. Ustalenia zabezpieczające przed niepożądanymi inwestycjami są wystarczające. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD i 3KDD jest niezasadny z uwagi na szerokość wyznaczonych pasów drogowych, rozwiązanie to zapewni właściwą obsługę komunikacyjną terenów produkcyjnych.

3. **Treść uwagi:** Na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku symbolami 1P/U i 2P/U - zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, wnosi się o:

- kontynuację zasięgu strefy ograniczonej wysokości zabudowy – do 10m na terenie 2P/U wzdłuż drogi 1KDD tak ja ma to miejsce na terenie 1P/U,
- zmianę wysokości zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 - nie większą niż 15,0 m,
- zmianę powierzchni zabudowy na nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Kontynuacja strefy ograniczonej zabudowy na terenie 2P/U wzdłuż drogi 1KDD nie została wprowadzona z uwagi na istniejący na tym terenie las. Nie ma zatem sąsiedztwa terenów mieszkaniowych tak, jak to ma miejsce w pozostałych przypadkach. Zmiana wskaźników wysokości zabudowy oraz powierzchni zabudowy nie została uwzględniona z uwagi na cel sporządzenia niniejszego planu. Gmina dąży do zagospodarowania terenów, które są jej własnością. Obowiązujący obecnie plan miejscowy, ustala mniejsze parametry dla zabudowy, które są niewystarczające dla potencjalnych inwestorów.

4. **Treść uwagi:** Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U (w przypadku nie uwzględnienia pkt nr 1 uwagi) wniosek o wykreślenie zapisu: „Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>”.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Obowiązujący plan miejscowy dopuszcza możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup>. Intencją gminy jest zwiększenie tego parametru do 2000 m<sup>2</sup>. Ma to związek z celem opracowywania planu miejscowego. Obszar objęty planem stanowi własność gminną oraz jedynie w niewielkim fragmencie Skarbu Państwa. Dla gminy teren ten to szansa na zainwestowanie dużego obszaru w sposób kompleksowy w zgodzie z ustaleniami studium. Obowiązujący obecnie plan miejscowy, ustala mniejsze parametry dla zabudowy, które są niewystarczające dla potencjalnych inwestorów.

5. **Treść uwagi:** Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U - zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, wnosi się o:

- zmianę wysokości zabudowy na nie większą niż 15,0 m,

- zmianę wysokości zabudowy na nie większą niż 7,0 m,
- zmianę powierzchni zabudowy na nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Obowiązujący plan miejscowy ustala parametr wysokości zabudowy na poziomie 15,0 m. Ustalenia niniejszego opracowania utrzymują ten stan. Ponadto, ustalony wskaźnik powierzchni zabudowy (50% powierzchni działki budowlanej) jest mniejszy niż wynikający z obowiązującego planu, który dopuszcza zabudowę na 70% powierzchni działki budowlanej.

**6. Treść uwagi:** Dla terenów dróg wnosi się o zmianę/dopisanie:

- wzdłuż drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD należy umieścić pas zieleni izolacyjnej od strony zabudowy — przy granicy planu o szer. 10 m,
- zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenie dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 3KDD.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Pas zieleni o szerokości 10,0 m został zaprojektowany na terenach 1P/U i 2P/U. Uwaga dotycząca zakazu lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD i 3KDD jest powtórzeniem pkt. 3. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD i 3KDD jest niezasadny z uwagi na szerokość wyznaczonych pasów drogowych, rozwiązanie to zapewni właściwą obsługę komunikacyjną terenów produkcyjnych.

**§ 9. Uwaga złożona przez:** osobę prawną

**1. Treść uwagi:** Wniosek o zmianę terenu zabudowy usługowej - oznaczonego na rysunku symbolem U, na teren zieleni — oznaczony na rysunku symbolem Z.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ww. teren przeznaczony jest pod działalność gospodarczą, w tym usługi.

**2. Treść uwagi:** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu wnioski o zakazanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym terenie objętym planem, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o zakazanie miejsc postojowych na terenie 1KDD i 3KDD.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Plan nie dopuszcza przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w pasie o ograniczonej wysokości zabudowy i jednocześnie w §6 ust. 2 uchwały wymieniony jest katalog przedsięwzięć, które są w planie zakazane. Ustalenia zabezpieczające przed niepożądanymi inwestycjami są wystarczające. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD i 3KDD jest niezasadny z uwagi na szerokość wyznaczonych pasów drogowych, rozwiązanie to zapewni właściwą obsługę komunikacyjną terenów produkcyjnych.

**3. Treść uwagi:** Na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku symbolami 1P/U i 2P/U - zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, wnosi się o:

- kontynuację zasięgu strefy ograniczonej wysokości zabudowy – do 10m na terenie 2P/U wzdłuż drogi 1KDD tak jak ma to miejsce na terenie 1P/U,
- zmianę wysokości zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 - nie większą niż 15,0 m,
- zmianę powierzchni zabudowy na nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Kontynuacja strefy ograniczonej zabudowy na terenie 2P/U wzdłuż drogi 1KDD nie została wprowadzona z uwagi na istniejący na tym terenie las. Nie ma zatem sąsiedztwa terenów mieszkaniowych tak, jak to ma miejsce w pozostałych przypadkach. Zmiana wskaźników wysokości zabudowy oraz powierzchni zabudowy nie została uwzględniona z uwagi na cel sporządzenia niniejszego planu. Gmina dąży do zagospodarowania terenów, które są jej własnością. Obowiązujący obecnie plan

miejscowy, ustala mniejsze parametry dla zabudowy, które są niewystarczające dla potencjalnych inwestorów.

**4. Treść uwagi:** Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U (w przypadku nie uwzględnienia pkt nr 1 uwagi) wniosek o wykreślenie zapisu: "Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>".

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Obowiązujący plan miejscowy dopuszcza możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup>. Intencją gminy jest zwiększenie tego parametru do 2000 m<sup>2</sup>. Ma to związek z celem opracowywania planu miejscowego. Obszar objęty planem stanowi własność gminną oraz jedynie w niewielkim fragmencie Skarbu Państwa. Dla gminy teren ten to szansa na zainwestowanie dużego obszaru w sposób kompleksowy w zgodzie z ustaleniami studium. Obowiązujący obecnie plan miejscowy, ustala mniejsze parametry dla zabudowy, które są niewystarczające dla potencjalnych inwestorów.

**5. Treść uwagi:** Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U - zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, wnosi się o zmianę:

- wysokości zabudowy na nie większą niż 15,0 m,
- wysokości zabudowy na nie większą niż 7,0 m,
- powierzchni zabudowy na nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Obowiązujący plan miejscowy ustala parametr wysokości zabudowy na poziomie 15,0 m. Ustalenia niniejszego opracowania utrzymują ten stan. Ponadto, ustalony wskaźnik powierzchni zabudowy (50% powierzchni działki budowlanej) jest mniejszy niż wynikający z obowiązującego planu, który dopuszcza zabudowę na 70% powierzchni działki budowlanej.

**6. Treść uwagi:** Dla terenów dróg wnosi się o zmianę/dopisanie:

- wzdłuż drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD należy umieścić pas zieleni izolacyjnej od strony zabudowy - przy granicy planu o szer. 10 m,
- zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenie dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 3KDD.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Pas zieleni o szerokości 10,0 m został zaprojektowany na terenach 1P/U i 2P/U. Uwaga dotycząca zakazu lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD i 3KDD jest powtórzeniem pkt. 3. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD i 3KDD jest niezasadny z uwagi na szerokość wyznaczonych pasów drogowych, rozwiązanie to zapewni właściwą obsługę komunikacyjną terenów produkcyjnych.

#### **§ 10. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną**

**1. Treść uwagi:** Wniosek o zmianę terenu zabudowy usługowej - oznaczonego na rysunku symbolem U, na teren zieleni - oznaczony na rysunku symbolem Z.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ww. teren przeznaczony jest pod działalność gospodarczą, w tym usługi.

**2. Treść uwagi:** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu wniosek o zakazanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym terenie objętym planem, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o zakazanie miejsc postojowych na terenie 1KDD i 3KDD.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Plan nie dopuszcza przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w pasie o ograniczonej wysokości zabudowy i jednocześnie w §6 ust. 2 uchwały wymieniony jest katalog przedsięwzięć, które są w planie zakazane. Ustalenia zabezpieczające przed niepożądanymi inwestycjami są wystarczające. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD

i 3KDD jest niezasadny z uwagi na szerokość wyznaczonych pasów drogowych, rozwiązanie to zapewni właściwą obsługę komunikacyjną terenów produkcyjnych.

**3. Treść uwagi:** Na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku symbolami 1P/U i 2P/U - zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, wnosi się o:

- kontynuację zasięgu strefy ograniczonej wysokości zabudowy – do 10 m na terenie 2P/U wzdłuż drogi 1KDD tak ja ma to miejsce na terenie 1P/U,
- zmianę wysokości zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 - nie większą niż 15,0 m,
- zmianę powierzchni zabudowy na nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Kontynuacja strefy ograniczonej zabudowy na terenie 2P/U wzdłuż drogi 1KDD nie została wprowadzona z uwagi na istniejący na tym terenie las. Nie ma zatem sąsiedztwa terenów mieszkaniowych tak, jak to ma miejsce w pozostałych przypadkach. Zmiana wskaźników wysokości zabudowy oraz powierzchni zabudowy nie została uwzględniona z uwagi na cel sporządzenia niniejszego planu. Gmina dąży do zagospodarowania terenów, które są jej własnością. Obowiązujący obecnie plan miejscowy, ustala mniejsze parametry dla zabudowy, które są niewystarczające dla potencjalnych inwestorów.

**4. Treść uwagi:** Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U (w przypadku nieuwzględnienia pkt nr 1 uwagi) wniosek o wykreślenie zapisu: "Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>".

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Obowiązujący plan miejscowy dopuszcza możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup>. Intencją gminy jest zwiększenie tego parametru do 2000 m<sup>2</sup>. Ma to związek z celem opracowywania planu miejscowego. Obszar objęty planem stanowi własność gminną oraz jedynie w niewielkim fragmencie Skarbu Państwa. Dla gminy teren ten to szansa na zainwestowanie dużego obszaru w sposób kompleksowy w zgodzie z ustaleniami studium. Obowiązujący obecnie plan miejscowy, ustala mniejsze parametry dla zabudowy, które są niewystarczające dla potencjalnych inwestorów.

**5. Treść uwagi:** Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U - zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, wnosi się o zmianę:

- wysokości zabudowy na nie większą niż 15,0 m,
- wysokości zabudowy na nie większą niż 7,0 m,
- powierzchni zabudowy na nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Obowiązujący plan miejscowy ustala parametr wysokości zabudowy na poziomie 15,0 m. Ustalenia niniejszego opracowania utrzymują ten stan. Ponadto, ustalony wskaźnik powierzchni zabudowy (50% powierzchni działki budowlanej) jest mniejszy niż wynikający z obowiązującego planu, który dopuszcza zabudowę na 70% powierzchni działki budowlanej.

**6. Treść uwagi:** Dla terenów dróg wnosi się o zmianę/dopisanie:

- wzdłuż drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD należy umieścić pas zieleni izolacyjnej od strony zabudowy - przy granicy planu o szer. 10 m,
- zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenie dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 3KDD.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Pas zieleni o szerokości 10,0 m został zaprojektowany na terenach 1P/U i 2P/U. Uwaga dotycząca zakazu lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD i 3KDD jest powtórzeniem pkt. 3. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD i 3KDD jest niezasadny z uwagi na szerokość wyznaczonych pasów drogowych, rozwiązanie to zapewni właściwą obsługę komunikacyjną terenów produkcyjnych.

## **§ 11. Uwaga złożona przez: osoby fizyczne**

1. **Treść uwagi:** Wnosi się w §4 pkt. 4 o zmianę - przedłużenie drogi 1KDD w kierunku wschodnim i włączenie do drogi powiatowej Nr 2029P (dawna droga Nr 196) łącząca Bolechowo i Miasto Murowana Goślina.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Projekt planu miejscowego utrzymuje układ komunikacyjny w zgodzie z obowiązującym planem.

2. **Treść uwagi:** Wnosi się w §5 o dopisanie — wzdłuż drogi publicznej 1KDD umieścić pas zieleni izolacyjnej szerokości co najmniej 30 m przy granicy planu.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części

**Uzasadnienie:** Pas zieleni o szerokości 10,0 m został zaprojektowany na terenach 1P/U i 2P/U.

3. **Treść uwagi:** Wnosi się w §6 pkt. 2.13 o zapis — przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w wyznaczonej na rysunku strefie ograniczonej wysokości zabudowy do 10 m.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Wysokość zabudowy w strefie ograniczonej wysokości jest utrzymana na takim samym poziomie jak w obecnie obowiązującym planie miejscowym – czyli 15,0 m.

4. **Treść uwagi:** Wnosi się w §12 pkt. 4 o zmianę - drogę 1KDD przedłużyć od strony wschodniej do drogi powiatowej nr 2029P (dawna droga Nr 196). Przy braku połączenia z drogą powiatową nr 2029P intensywność ruchu na drodze osiedlowej ul. Gajowej w Murowanej Goślinie połączonej z drogą 1KDD będzie uciążliwa dla mieszkańców osiedla przy ul. Gajowej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Projekt planu miejscowego utrzymuje układ komunikacyjny w zgodzie z obowiązującym planem.

5. **Treść uwagi:** Wnosi się w §15 pkt. 2.2 o zapis - wyznaczoną na rysunku strefę ograniczonej wysokości zabudowy do 10 m, strefa ograniczonej wysokości zabudowy do 10 m dotyczy również działki 2P/U od strony drogi 1KDD.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Wysokość zabudowy w strefie ograniczonej wysokości jest utrzymana na takim samym poziomie jak w obecnie obowiązującym planie miejscowym – czyli 15,0 m.

6. **Treść uwagi:** Wnosi się w §15 pkt. 2.3 o zapis — wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt. 2.2 - nie większa niż 15 m.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Zaplanowana maksymalna wysokość zabudowy na terenach 1P/U i 2P/U uwarunkowana jest zapotrzebowaniem przedsiębiorców na konieczne przewyższenia zabudowy wynikające z technologii. Ustalony parametr wysokości zabudowy w obowiązującym planie jest niewystarczający.

7. **Treść uwagi:** Wnosi się w §15 pkt. 2.5 o zapis powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Zwiększenie powierzchni zabudowy do 75% uwarunkowana jest zapotrzebowaniem przedsiębiorców.

8. **Treść uwagi:** Wnosi się w §16 pkt. 1 o zapis — na terenie oznaczonym na rysunku symbolem U wyznacza się tereny zieleni (zmiana symbolu na Z) bez możliwości zabudowy.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ww. teren przeznaczony jest pod działalność gospodarczą, w tym usługi.

9. **Treść uwagi:** W §18 wnosi się o uzupełnienie zapisu - na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD - dopisanie pkt. 3 - przy drodze publicznej dojazdowej 1KDD umieścić, od strony granicy planu, pas zieleni izolacyjnej szerokości co najmniej 30 m.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części

**Uzasadnienie:** Pas zieleni o szerokości 10,0 m został zaprojektowany na terenach 1P/U i 2P/U.

## **§ 12. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną**

1. **Treść uwagi:** Wniosek o zmianę terenu zabudowy usługowej - oznaczonego na rysunku symbolem U, na teren zieleni - oznaczony na rysunku symbolem Z.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ww. teren przeznaczony jest pod działalność gospodarczą, w tym usługi.

2. **Treść uwagi:** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wniosek o dopisanie, że wzdłuż drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD należy umieścić pas zieleni izolacyjnej od strony zabudowy — przy granicy planu o szer. 12 m.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części

**Uzasadnienie:** W projekcie planu przewidziano wprowadzić lokalizację pasa zieleni, ale o szerokości 10,0 m – pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi KDZ i 1KDD.

3. **Treść uwagi:** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu wniosek o zakazanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym terenie objętym planem, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o zakazanie miejsc postojowych na terenie 1KDD i 3KDD.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Plan nie dopuszcza przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w pasie o ograniczonej wysokości zabudowy i jednocześnie w §6 ust. 2 uchwały wymieniony jest katalog przedsięwzięć, które są w planie zakazane. Ustalenia zabezpieczające przed niepożądanymi inwestycjami są wystarczające. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD i 3KDD jest niezasadny z uwagi na szerokość wyznaczonych pasów drogowych, rozwiązanie to zapewni właściwą obsługę komunikacyjną terenów produkcyjnych.

4. **Treść uwagi:** Na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku symbolami 1P/U i 2P/U - zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, wnosi się o:

- kontynuację zasięgu strefy ograniczonej wysokości zabudowy – do 8 m na terenie 2P/U wzdłuż drogi 1KDD tak ja ma to miejsce na terenie 1P/U,
- zmianę wysokości zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 - nie większą niż 16,0 m,
- zmianę powierzchni zabudowy na nie większą niż 55% powierzchni działki budowlanej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Kontynuacja strefy ograniczonej zabudowy na terenie 2P/U wzdłuż drogi 1KDD nie została wprowadzona z uwagi na istniejący na tym terenie las. Nie ma zatem sąsiedztwa terenów mieszkaniowych tak, jak to ma miejsce w pozostałych przypadkach. Zmiana wskaźników wysokości zabudowy oraz powierzchni zabudowy nie została uwzględniona z uwagi na cel sporządzenia niniejszego planu. Obowiązujący obecnie plan miejscowy, ustala mniejsze parametry dla zabudowy, które są niewystarczające dla potencjalnych inwestorów.

5. **Treść uwagi:** Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U (w przypadku nie uwzględnienia pkt nr 1 uwagi) wniosek o wykreślenie zapisu: "Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>".

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Obowiązujący plan miejscowy dopuszcza możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup>. Intencją gminy jest zwiększenie tego parametru do 2000 m<sup>2</sup>. Ma to związek z celem opracowywania planu miejscowego. Obszar objęty planem stanowi własność gminną oraz jedynie w niewielkim fragmencie Skarbu Państwa. Dla gminy teren ten to szansa na zainwestowanie dużego obszaru w sposób kompleksowy w zgodzie z ustaleniami studium. Obowiązujący obecnie plan miejscowy, ustala mniejsze parametry dla zabudowy, które są niewystarczające dla potencjalnych inwestorów.

**6. Treść uwagi:** Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U - zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych wnosi się o:

- zmianę wysokości zabudowy na nie większą niż 16,0 m,
- zmianę wysokości zabudowy na nie większą niż 7,0 m,
- zmianę powierzchni zabudowy na nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Obowiązujący plan miejscowy ustala parametr wysokości zabudowy na poziomie 15,0 m. Ustalenia niniejszego opracowania utrzymują ten stan. Ponadto, ustalony wskaźnik powierzchni zabudowy (50% powierzchni działki budowlanej) jest mniejszy niż wynikający z obowiązującego planu, który dopuszcza zabudowę na 70% powierzchni działki budowlanej.

**7. Treść uwagi:** Dla terenów dróg wnosi się o zmianę/dopisanie:

- wzdłuż drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD należy umieścić pas zieleni izolacyjnej od strony zabudowy - przy granicy planu o szer. 12 m,
- zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenie dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 3KDD.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Pas zieleni o szerokości 10,0 m został zaprojektowany na terenach 1P/U i 2P/U. Uwaga dotycząca zakazu lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD i 3KDD jest powtórzeniem pkt. 3. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD i 3KDD jest niezasadny z uwagi na szerokość wyznaczonych pasów drogowych, rozwiązanie to zapewni właściwą obsługę komunikacyjną terenów produkcyjnych.

### **§ 13. Uwaga złożona przez: osoby fizyczne**

**1. Treść uwagi:** Wnosi się w §4 o zmianę na obszarze objętym planem miejscowym terenu zabudowy usługowej - oznaczonego na rysunku symbolem U, na teren zieleni — oznaczony na rysunku symbolem Z.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ww. teren przeznaczony jest pod działalność gospodarczą, w tym usługi.

**2. Treść uwagi:** W §6 w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu wnioskuje o zakazanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym terenie objętym planem, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o zakazanie miejsc postojowych na terenie 1KDD i 3KDD.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Plan nie dopuszcza przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w pasie o ograniczonej wysokości zabudowy i jednocześnie w §6 ust. 2 uchwały wymieniony jest katalog przedsięwzięć, które są w planie zakazane. Ustalenia zabezpieczające przed niepożądanymi inwestycjami są wystarczające. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD i 3KDD jest niezasadny z uwagi na szerokość wyznaczonych pasów drogowych, rozwiązanie to zapewni właściwą obsługę komunikacyjną terenów produkcyjnych.

**3. Treść uwagi:** W §15 w zakresie zasad zagospodarowania terenu wnosi się o:

- zmianę wyznaczonej na rysunku strefy ograniczonej wysokości zabudowy z 15 m na 10 m,
- kontynuację zasięgu strefy ograniczonej wysokości zabudowy na terenie 2P/U wzdłuż drogi 1KDD tak ja ma to miejsce na terenie 1P/U,

- zmianę: wysokości zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 – na nie większą niż 15,0 m zamiast na nie większą niż 35 m,
- zmianę: powierzchni zabudowy na nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej zamiast 80% powierzchni działki budowlanej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Wysokość zabudowy w strefie jest utrzymana na poziomie ustaleń obecnie obowiązującego planu, tj. 15,0 m. Kontynuacja strefy ograniczonej zabudowy na terenie 2P/U wzdłuż drogi 1KDD nie została wprowadzona z uwagi na istniejący na tym terenie las. Nie ma zatem sąsiedztwa terenów mieszkaniowych tak, jak to ma miejsce w pozostałych przypadkach. Zmiana wskaźników wysokości zabudowy oraz powierzchni zabudowy nie została uwzględniona z uwagi na cel sporządzenia niniejszego planu. Gmina dąży do zagospodarowania terenów, które są jej własnością. Obowiązujący obecnie plan miejscowy, ustala mniejsze parametry dla zabudowy, które są niewystarczające dla potencjalnych inwestorów.

**4. Treść uwagi:** Wnosi się w §16 o wykreślenie zapisów i wyznaczenie terenu zieleni z zakazem zabudowy lub opcjonalnie w przypadku nie uwzględnienia zmian w §4:

- wykreślenie: Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>,
- zmianę wysokości zabudowy na nie większą niż 7,0 m,
- zmianę powierzchni zabudowy na nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ww. teren przeznaczony jest pod działalność gospodarczą, w tym usługi. Obowiązujący plan miejscowy dopuszcza możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup>. Intencją gminy jest zwiększenie tego parametru do 2000 m<sup>2</sup>. Ma to związek z celem opracowywania planu miejscowego. Obszar objęty planem stanowi własność gminną oraz jedynie w niewielkim fragmencie Skarbu Państwa. Dla gminy teren ten to szansa na zainwestowanie dużego obszaru w sposób kompleksowy w zgodzie z ustaleniami studium. Obowiązujący obecnie plan miejscowy, ustala mniejsze parametry dla zabudowy, które są niewystarczające dla potencjalnych inwestorów.

**5. Treść uwagi:** Wnosi się w §18 dla terenów dróg o zmianę/dopisanie:

- wzdłuż drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD należy umieścić pas zieleni izolacyjnej od strony zabudowy - przy granicy planu o szer. 10 m,
- zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenie dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 3KDD.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** W projekcie planu przewidziano lokalizację pasa zieleni o szerokości 10,0 m – pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi KDZ i 1KDD. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych 1KDD i 3KDD jest niezasadny z uwagi na szerokość wyznaczonych pasów drogowych, rozwiązanie to zapewni właściwą obsługę komunikacyjną terenów produkcyjnych.

#### **§ 14. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną**

**1. Treść uwagi:** Składający uwagę zaznacza, że zasadą urbanistyczną jest projektowanie zabudowy przemysłowej od strony wschodniej miast i osiedli mając na uwadze najczęstsze wiatry zachodnie i południowo-zachodnie, jakie panują w Polsce, aby nie pogarszać wpływu wylęgów różnych spalin i innych gazów technologicznych inwestycji przemysłowych na istniejącą zabudowę mieszkaniową.

Dotyczy to także hałasów, „niesionych z wiatrem”, a powstałych w procesach technologicznych, czy od hałaśliwych transportów samochodowych, uciążliwych dla sąsiadującej, w tym przypadku, istniejącej od 35 lat zabudowy Osiedla „Zielone Wzgórze”.

Plan przewiduje lokalizację inwestycji przemysłowych od strony niekorzystnej dla Osiedla mieszkaniowego „Zielone Wzgórze”.

Dodatkowym argumentem niech będzie także uzasadnienie decyzji o budowie obwodnicy Murowanej Gośliny - kosztownej inwestycji, zbudowanej dla oddalenia uciążliwego dla mieszkańców — hałaśliwego, spalinowego i niebezpiecznego ruchu drogowego.

Reasumując składający uwagę wnosi o ponowne przeprowadzenie analiz i rozważań na lokalizację na przedmiotowym terenie -budownictwa mieszkaniowego, mając na uwadze uciążliwości związane także z hałasem i spalinami wokół obwodnicy, z wariantowym wykorzystaniem terenu wokół obwodnicy pod nieuciążliwą działalność gospodarczą, ale w zabudowie nie wyższej od sąsiadującej zabudowy osiedla „Zielone Wzgórza”, czyli do 4-5 kondygnacji.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Planowany kierunek zagospodarowania tego terenu był zawarty już w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak (przyjętym uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r.). Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczający cały ten obszar pod funkcje działalności gospodarczej, obowiązuje od 2004 roku. Trudno zatem w tym przypadku mówić o przewidywaniu nowych inwestycji, czy też nowych funkcji. Dotyczy to również przebiegu tzw. obwodnicy Murowanej Gośliny, która również była planowana w ww. dokumentach. Z uwagi na planowaną uciążliwość drogi wojewódzkiej zdecydowano się na przeznaczenie tego terenu pod funkcje produkcyjne, a nie mieszkaniowe.

#### **§ 15. Uwaga złożona przez: osobę prawną**

**Treść uwagi:** W ocenie składającego uwagę należy dopuścić w projekcie planu podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach gospodarowania oraz określić minimalną wielkość działki budowlanej na poziomie 2000 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem podziału już istniejących o mniejszych powierzchniach.

a) **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

b) **Uzasadnienie:** Założono minimalną powierzchnię działki budowlanej na poziomie 4000 m<sup>2</sup>. Celem jest przeciwdziałanie rozdrobnieniu własnościowemu tego terenu. Podział geodezyjny jest dodatkowo uzależniony przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Czerwonak

z dnia.....2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechowo - część północna” 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 2018 r. poz. 1945) 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**  
**projektu uchwały Rady Gminy Czerwonak**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechowo - część północna”**

Uchwałą Nr 348/XLI/2017 z dnia 24 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechowo – część północna”, Rada Gminy Czerwonak zainicjowała prace nad projektem przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 36 ha. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak (przyjętym uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r.) ze zm., obszar objęty miejscowym planem obejmuje tereny G – działalności gospodarczej.

Obszar objęty planem miejscowym nie narusza ustaleń obowiązującego Studium i obejmuje tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, teren zabudowy usługowej oraz tereny komunikacji.

Na obszarze objętym opracowaniem obowiązują dwa plany miejscowe:

- Uchwała Nr 170/XXVI/2004 Rady Gminy Czerwonak z dnia 17 czerwca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Bolechowo,
- Uchwała Nr 190/XX/2016 Rady Gminy Czerwonak z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w zakresie przebiegu drogi wojewódzkiej nr 196 w rejonie wsi Bolechowo-Szlachęcin” część B.

Celem opracowania planu jest zwiększenie możliwości inwestycyjnych oraz korekta układu komunikacyjnego dla większej spójności i efektywności zagospodarowania terenu. Plan miejscowy obejmuje tereny dotąd niezagospodarowane i użytkowane rolniczo. Zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zostały dokonane podziały geodezyjne, a także częściowo została zrealizowana infrastruktura wodno-kanalizacyjna. Obszar planu od strony zachodniej sąsiaduje z terenem drogi wojewódzkiej nr 196. W związku z sąsiedztwem z zabudową gminy Murowana Goślina wyznaczono na rysunku planu strefę ograniczonej wysokości zabudowy do 15 m, tak aby zwiększenie parametrów zabudowy nie wiązało się z negatywnym wpływem na krajobraz i sąsiedztwo terenów przylegających do obszaru planu. Rozmieszczenie terenów o takim przeznaczeniu jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem, poprzez zapisy dotyczące gabarytów budynków i obiektów na terenach zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej. Zapisy planu uwzględniają wymogi ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego.

Obszar planu położony jest przy drodze publicznej (droga wojewódzka) z dostępem do transportu publicznego. Przyszłe zagospodarowanie może generować zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na planowaną funkcję produkcyjną i usługową. Jednakże istniejący układ dróg jest wystarczający dla spełnienia potrzeb związanych z funkcjonowaniem planowanej zabudowy, choć wymagana jest realizacja infrastruktury oraz dróg dojazdowych i wewnętrznych na samym obszarze planu.

Na obszarze planu przewidziane jest prowadzenie infrastruktury technicznej zarówno w pasie terenu przeznaczonym pod te cele, jak również na całym obszarze opracowania, gdzie będzie ona służyć terenom zurbanizowanym. W ten sposób zrealizowane zostały potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określeniu zasad ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy. W zakresie gospodarki ściekowej obowiązuje ustalenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia te odwołują się do aktów prawa wyższego rzędu, które wyczerpująco regulują te kwestie.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń planu nie powinna doprowadzić do zmian hydrogeologicznych na terenie planu i na terenach sąsiednich, nie spowoduje znaczących i niekorzystnych zmian w szacie roślinnej i pokrywie glebowej, ponieważ w dużej mierze projekt nie ingeruje w tereny zieleni, tylko w tereny rolnicze - grunty słabych klas bonitacyjnych. Wprowadzono

dodatkowe ustalenia ograniczające działalność produkcyjną o znacznym oddziaływaniu na środowisko, zwłaszcza w obszarze ograniczonej wysokości zabudowy.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, ani zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, stąd też plan miejscowy nie podejmuje ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu oraz przez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano i rozstrzygnięto wnioski organów i instytucji oraz przeanalizowano opinie i uzgodnienia. Wójt Gminy Czerwonak zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 18 lipca 2018 r. do 20 sierpnia 2018 r. oraz przeprowadzenie w dniu 23 lipca 2018 r. dyskusji publicznej nad jego rozwiązaniami.

Do projektu planu wpłynęło 15 pism, zawierających łącznie 87 uwag. Zostały one szczegółowo przeanalizowane, a uwagi nieuwzględnione przez Wójta zostały przekazane wraz z projektem planu Radzie Gminy Czerwonak.

Wpływy z podatków od nieruchomości utrzymają się na dotychczasowym poziomie. Wydatki związane mogą być przede wszystkim z budową i rozbudową infrastruktury technicznej, w tym dróg.

Plan zwiększy możliwości inwestycyjne na przedmiotowym terenie, a tym samym zwiększy się prawdopodobieństwo sprzedaży gruntów gminnych pod inwestycje. Można zatem założyć, że w dłuższej perspektywie czasu zwiększą się wpływy do budżetu Gminy z podatków od nieruchomości.

Plan jest zgodny z Uchwałą Nr 518/LVI/2018 z dnia 18 października 2018 r., Rada Gminy Czerwonak w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która zakłada, że część planów miejscowych ma charakter regulacyjny i umożliwiający inwestycje.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.