

---

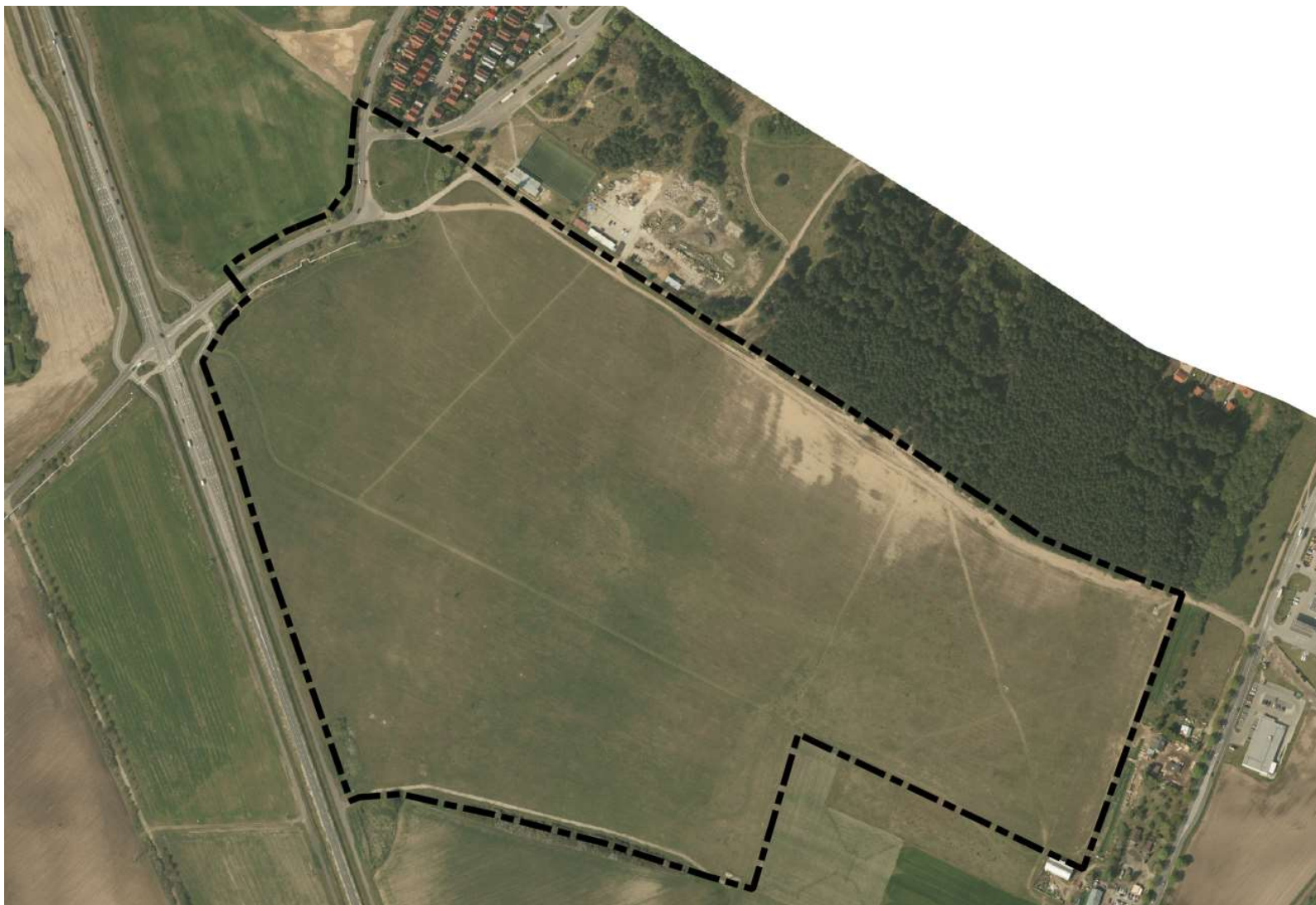
**UCHWALENIE MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„BOLECHOWO – CZĘŚĆ PÓŁNOCNA”**

**SESJA RADY GMINY CZERWONAK  
06.12.2018 r.**

---

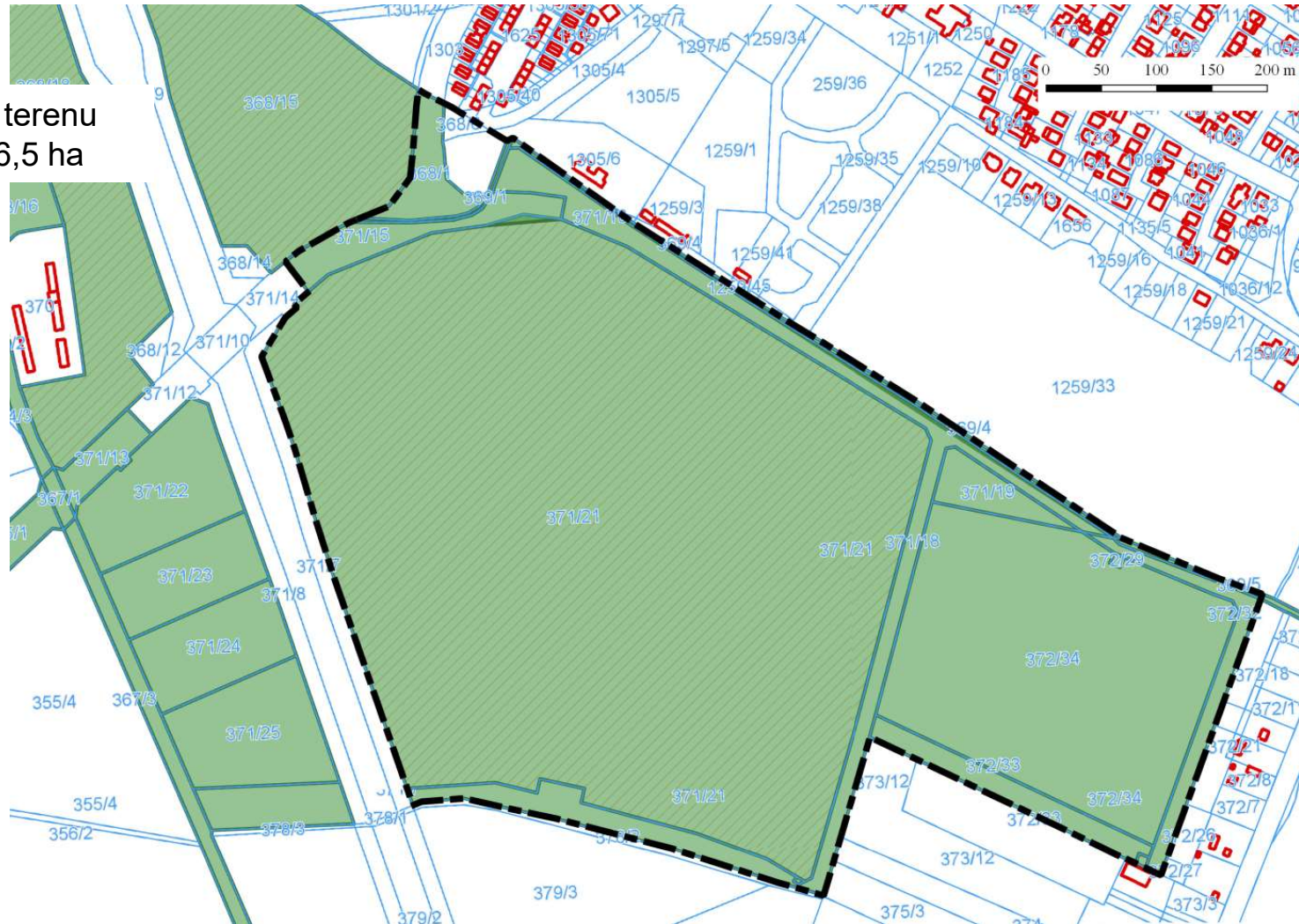


## POŁOŻENIE OBSZARU NA TLE ORTOFOTOMAPY



## REJESTR MIENIA KOMUNALNEGO

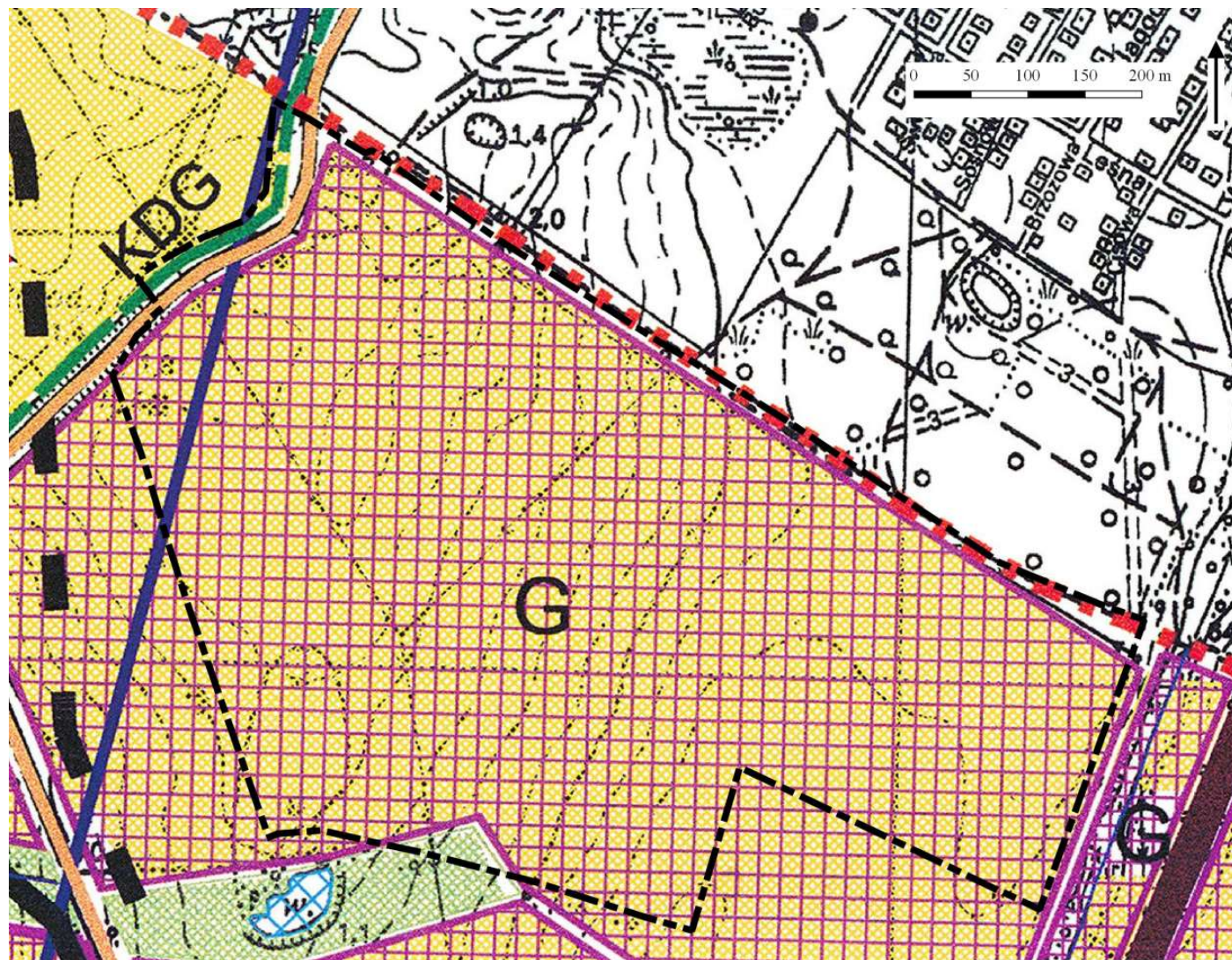
Powierzchnia terenu  
wynosi ok. 36,5 ha



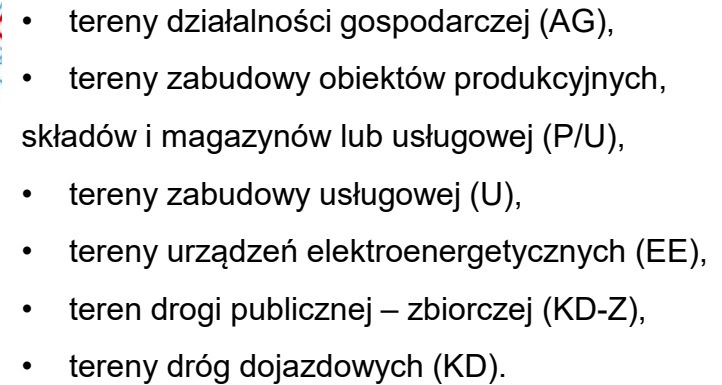
Większość działek proponowanych do objęcia miejscowym planem stanowi własność Gminy Czerwonak, natomiast działki o nr ewid. 368/6 i 368/5, obręb Szlachęcín, stanowią własność Skarbu Państwa - KOWR.

## GRANICE OPRACOWANIA MPZP NA TLE OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM

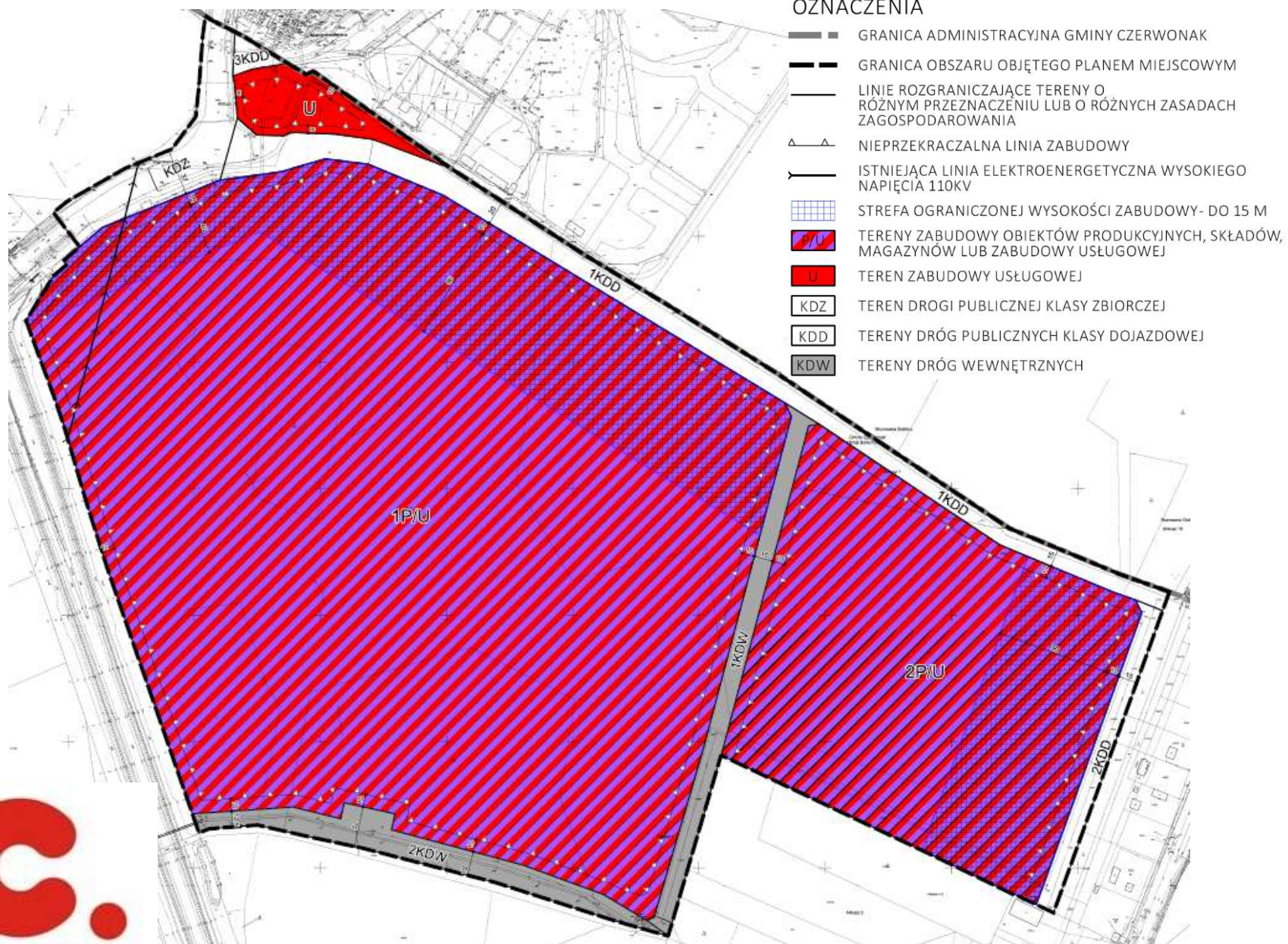
- teren działalności gospodarczej - G,
- droga gminna - KDG,
- ścieżka rowerowa



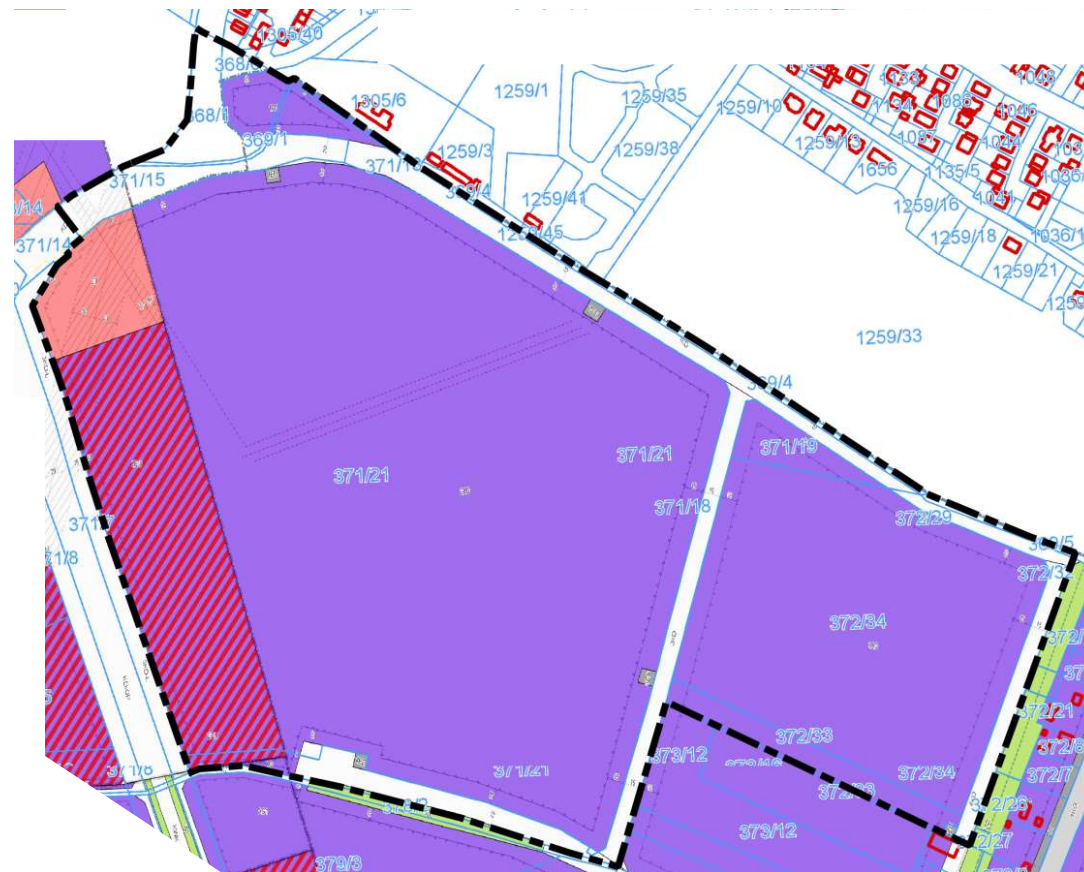
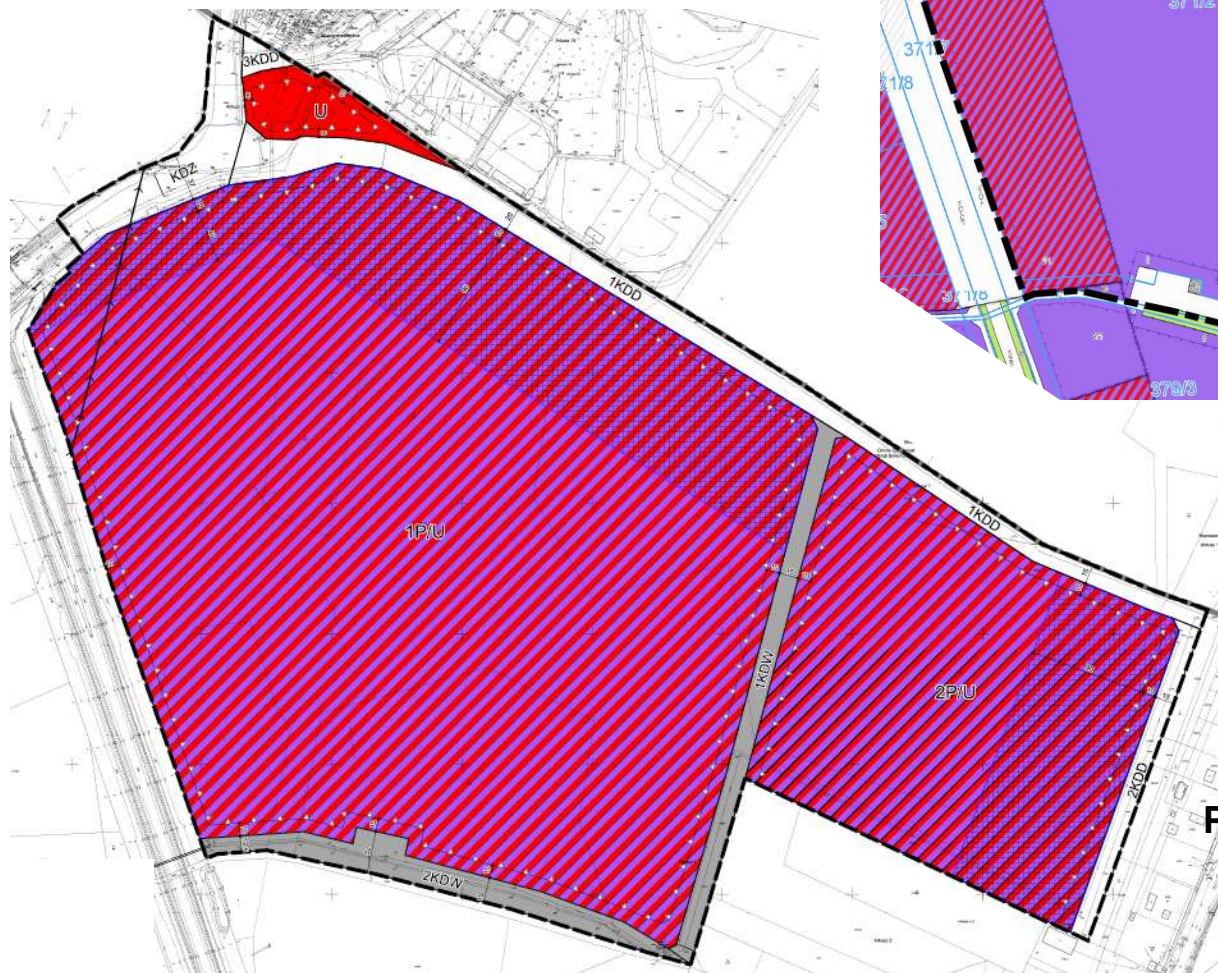
Mpzp dla terenu wsi Bolechowo Uchwała Nr 170/XXVI/2004 z dnia 2004-06-17  
Mpzp w zakresie przebiegu drogi wojewódzkiej nr 196 w rejonie wsi Bolechowo-  
Szlachęcin" część B Uchwała Nr 190/XX/2016 z dnia 2016-04-28



# PROJEKT MPZP



## OBOWIAZUJĄCE MPZP



## PROJEKT MPZP

## PORÓWNANIE ZAPISÓW OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP I PROJEKTU MPZP

### Obowiązujący mpzp:

- Tereny przeznaczone pod:
  - obiekty przemysłowe, produkcyjne, magazynowe, usługowe, handlowe - AG,
  - zabudowę usługową – U,
  - obiekty produkcyjne, składy i magazyny lub zabudowę usługową – P/U,
- Powierzchnia zabudowy:
  - nie większa niż **60%** powierzchni działki na terenach U i P/U,
  - **brak ustaleń dla terenu AG,**
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: **30%** – na terenach AG, U i P/U,
- Maksymalna wysokość budynków:
  - **15,0 m** – na terenie AG,
  - **24,0 m** – na terenach U i P/U,
- Na terenach AG zabrania się lokalizowania budynków handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m<sup>2</sup>.

### Projekt mpzp:

- Tereny przeznaczone pod:
  - lokalizację obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, obiektów biurowych i usługowych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup> - P/U,
  - lokalizację obiektów biurowych i usługowych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup> - U,
- Powierzchnia zabudowy:
  - nie większa niż **75%** powierzchni działki na terenach P/U,
  - nie większa niż **50%** powierzchni działki na terenie U,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: **15%** powierzchni działki na terenach P/U i U,
- Maksymalna wysokość budynków:
  - **35,0 m** – na terenach P/U za wyjątkiem strefy ograniczonej wysokości do 15,0 m,
  - **15,0 m** – na terenie U.

## PORÓWNANIE ZAPISÓW OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP I PROJEKTU MPZP

### Obowiązujący mpzp:

Na terenie P/U zakaz lokalizacji:

- zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- inwestycji, dla których wymagane byłoby tworzenie obszaru ograniczonego użytkowania,
- instalacji do odzysku, sortowania, kompostowania lub unieszkodliwiania odpadów, składowisk odpadów i miejsc retencji powierzchniowej odpadów;
- przedsięwzięć w zakresie unieszkodliwiania lub odzysku materiałów wybuchowych,
- instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,
- zakładów przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego zawierającego substancje lub mieszaniny niebezpieczne,
- zakładów przetwarzania zużytych baterii lub zużytych akumulatorów stanowiących odpad niebezpieczny,
- inwestycji do wytwarzania biogazu z surowców pochodzenia zwierzęcego,
- inwestycji polegającej na produkcji paliw.

**Brak powyższych zapisów dla terenów AG**

### Projekt mpzp:

Zakazuje się lokalizacji:

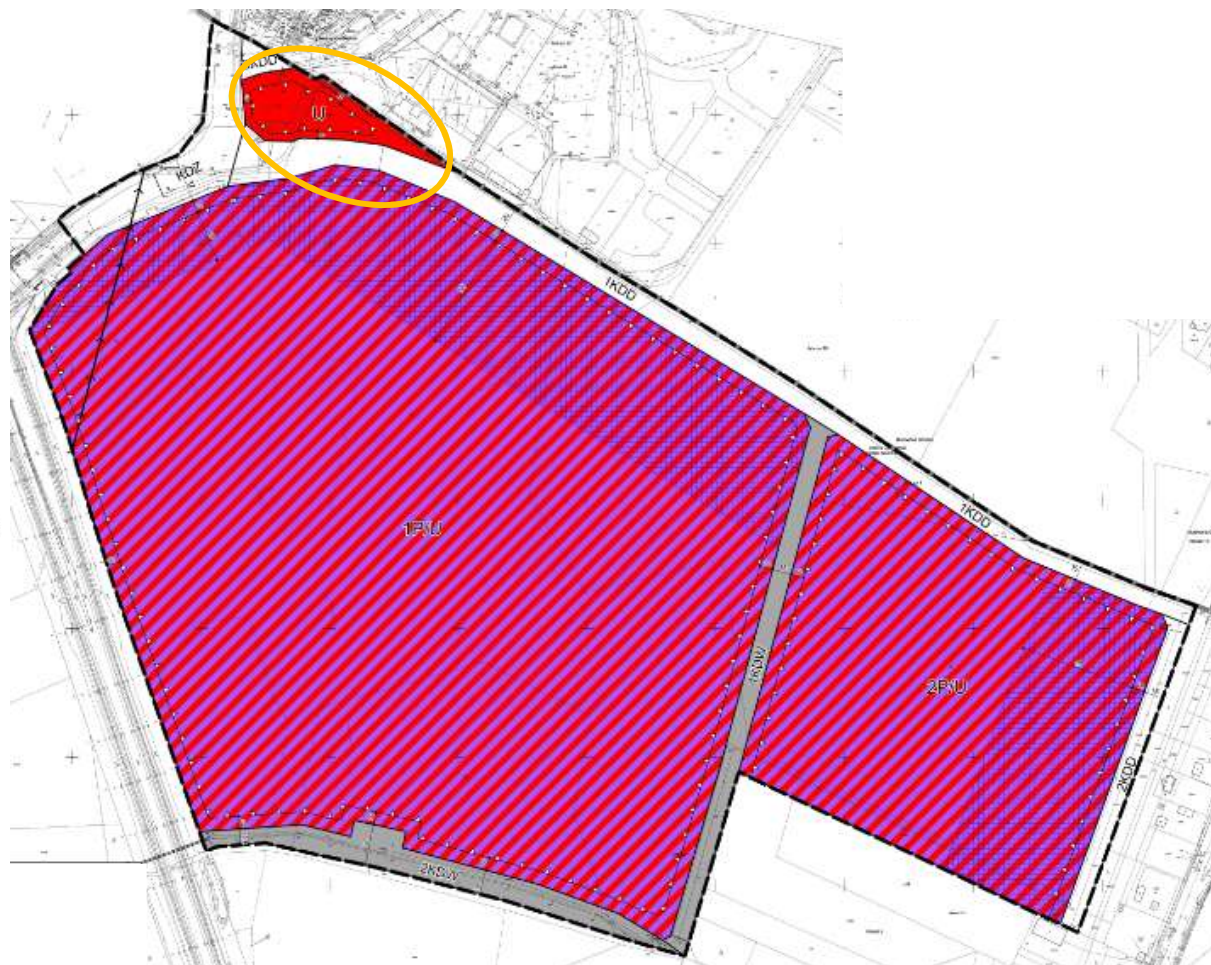
- inwestycji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- inwestycji, dla których wymagane byłoby tworzenie obszaru ograniczonego użytkowania;
- instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, składowisk odpadów i miejsc retencji powierzchniowej odpadów;
- przedsięwzięć w zakresie unieszkodliwiania lub odzysku materiałów wybuchowych;
- instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest;
- zakładów przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego zawierającego substancje lub mieszaniny niebezpieczne;
- zakładów przetwarzania zużytych baterii lub zużytych akumulatorów, stanowiących odpad niebezpieczny;
- instalacji do wytwarzania biogazu z surowców pochodzenia zwierzęcego;
- punktów do zbierania lub przeładunku złomu;
- strzępiarek złomu;
- stacji demontażu i innych miejsc przetwarzania pojazdów wycofanych z eksploatacji;
- obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;
- 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.

## WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU – UWAGI NIEUWZGLĘDNIONE

1. Wniosek o zmianę terenu zabudowy usługowej - oznaczonego na rysunku symbolem U, na teren zieleni.

### OZNACZENIA

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



## WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU – UWAGI NIEUWZGLĘDNIONE

2. Wzdłuż drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD, zlokalizować pas zieleni izolacyjnej od strony zabudowy o szer. 12 m / 15 m / 20 m / 30 m.

### OZNACZENIA

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



## WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU – UWAGI NIEUWZGLĘDNIONE

3. Wprowadzić zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym terenie objętym planem, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego
4. zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenie 1KDD i 3KDD.

### OZNACZENIA

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY CZERWONAK
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA 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
- KDZ TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH



## WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU – UWAGI NIEUWZGLĘDNIONE












5. Dla terenów 1P/U i 2P/U wnioszek o:

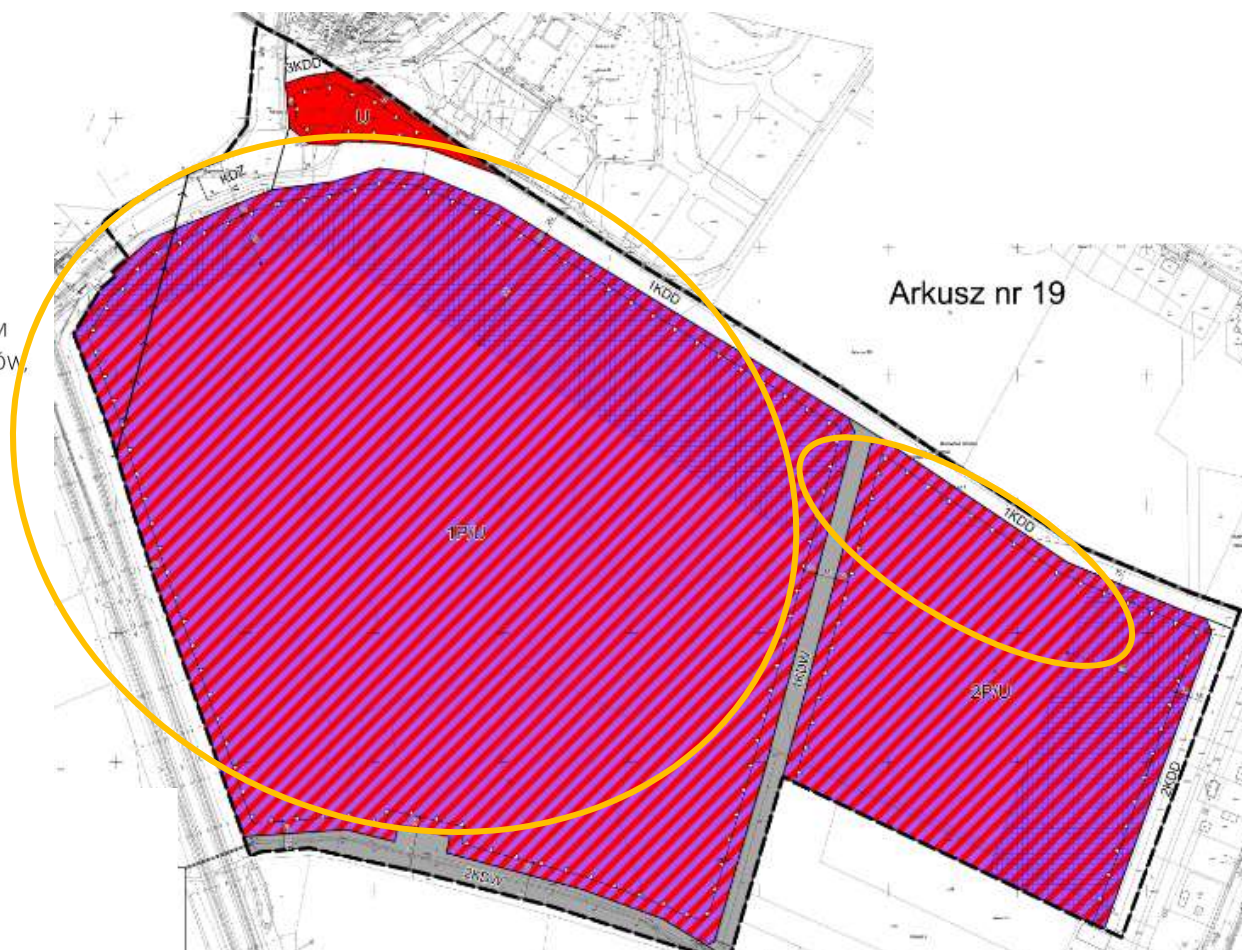
- kontynuację zasięgu strefy ograniczonej wysokości zabudowy do 8 m / 10 m na terenie 2P/U wzdłuż drogi 1KDD tak ja ma to miejsce na terenie 1P/U,

6. zmianę wysokości zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 na: nie większą niż 16,0 m / 15,0 m / 13,0 m,

7. zmianę powierzchni zabudowy na: nie większą niż 50% / 55% powierzchni działki budowlanej.

### OZNACZENIA

	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY CZERWONAK
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA 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



## WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU – UWAGI NIEUWZGLĘDNIONE

8. Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U (w przypadku nie uwzględnienia uwagi nr 1) 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>”.

### OZNACZENIA












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



## WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU – UWAGI NIEUWZGLĘDNIONE

9. Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem U wniosek o zmianę:
- wysokości zabudowy na: nie większą niż 7,0 m;
  - powierzchni zabudowy na: nie większą niż 40% / 45% powierzchni działki budowlanej.

### OZNACZENIA

	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY CZERWONAK
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA 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



## WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU – UWAGI NIEUWZGLĘDNIONE

---

10. 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.

11. 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%.

12. 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.

13. W §4 pkt. 4 wniosek o przedłużenie drogi 1KDD w kierunku wschodnim i włączenie do drogi powiatowej Nr 2029P (dawna droga Nr 196) łącząca Bolechowo i Miasto Murowana Goślina.

14. Wniosek 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.

15. Dopuszczyć 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.